

CANCALE

Plan

Local

D'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 17 mai 2021
EMISSION ORIGINALE		
Date : Mai 2021		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. .	3
III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)	5
4.1 Sujet 1 : Intégration du PUP Alexis Carel :	5
4.2 Sujet 2 : extension de la zone UA en arrière du centre technique.....	6
4.3 Sujet 3 : modification de la règle concernant la hauteur des annexes....	10
4.4 Sujet 4 : modification des règles concernant l'extension des habitations en zone Nh.....	11
4.5 Sujet 5 : modification de la règle concernant les clôtures en zone Nh....	15
4.6 Sujet 6 : modification de la règle concernant les clôtures en zone UC..	16
4.7 Sujet 7 : précision sur les modalités de calcul des hauteurs.....	17
V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	18

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 28 février 2014.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures de modification en 2015, 2016, 2019 et une mise en compatibilité en 2018.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

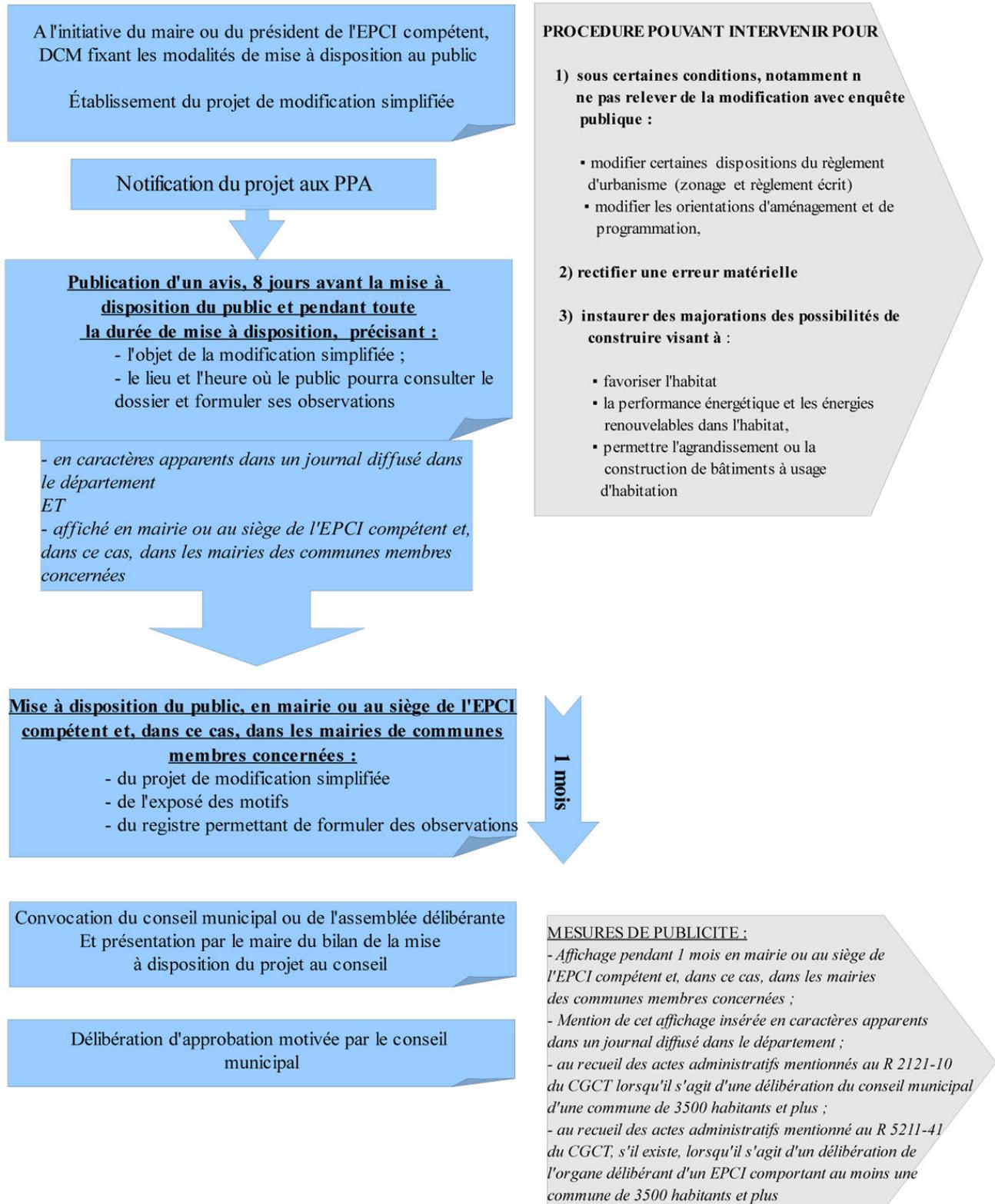
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



III - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Cancale, il s'agit d'apporter des modifications limitées au règlement et au document graphique.

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)

4.1 Sujet 1 : Intégration du PUP Alexis Carel :

Il s'agit de mettre à jour le PLU de Cancale en intégrant dans ses annexes le plan du PUP Alexis Carel, dont la convention a été approuvée par délibération municipale en date du 11 mars 2019. Le périmètre concerné par ce PUP figure ci-dessous :

ACHEVEMENT D'UN LOTISSEMENT RUE A.CARREL - PERIMETRE DU PUP 2019 - Annexe 1 à la convention PUP



Article R151-52 du code de l'urbanisme : le PLU intègre en annexe "12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article".

L'organe délibérant de l'EPCI ou le maire de la commune **prend un arrêté de mise à jour du PLU** auquel seront annexés la délibération d'approbation du PUP + les plans annexés.

Les pièces annexées et l'arrêté seront versées au dossier de PLU dans la partie «annexes».

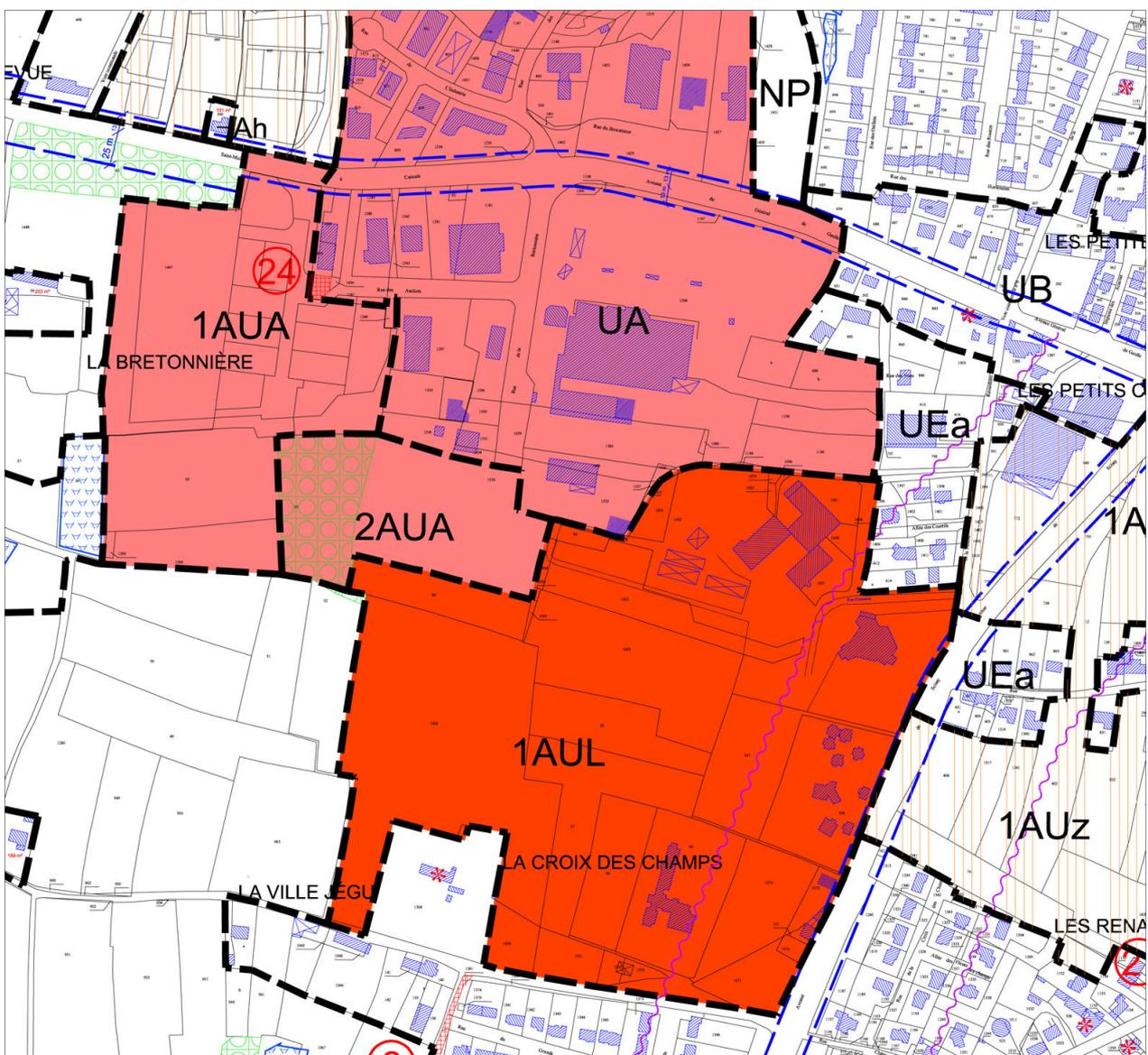
L'arrêté de mise à jour est affiché un mois au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie

4.2 Sujet 2 : extension de la zone UA en arrière du centre technique.

Sur la façade ouest de son aire agglomérée, la commune de Cancale possède de vastes secteurs dédiés à l'implantation ou au développement d'activités économiques ou bien d'équipements d'intérêts collectifs.

Sur le secteur de la Bretonnière, le zonage actuel du PLU intègre

- des zones UA, 1AUA et 2AUA correspondant à la zone d'activités et ses extensions,
- une zone 1AUL intégrant le siège de Saint-Malo-Agglomération au sud, et complexe d'équipements collectifs au nord (services techniques ; centre de soins infirmiers, salle Cancaven).





Vue sur la façade des services techniques...



...et sur les espaces de stockage à l'arrière



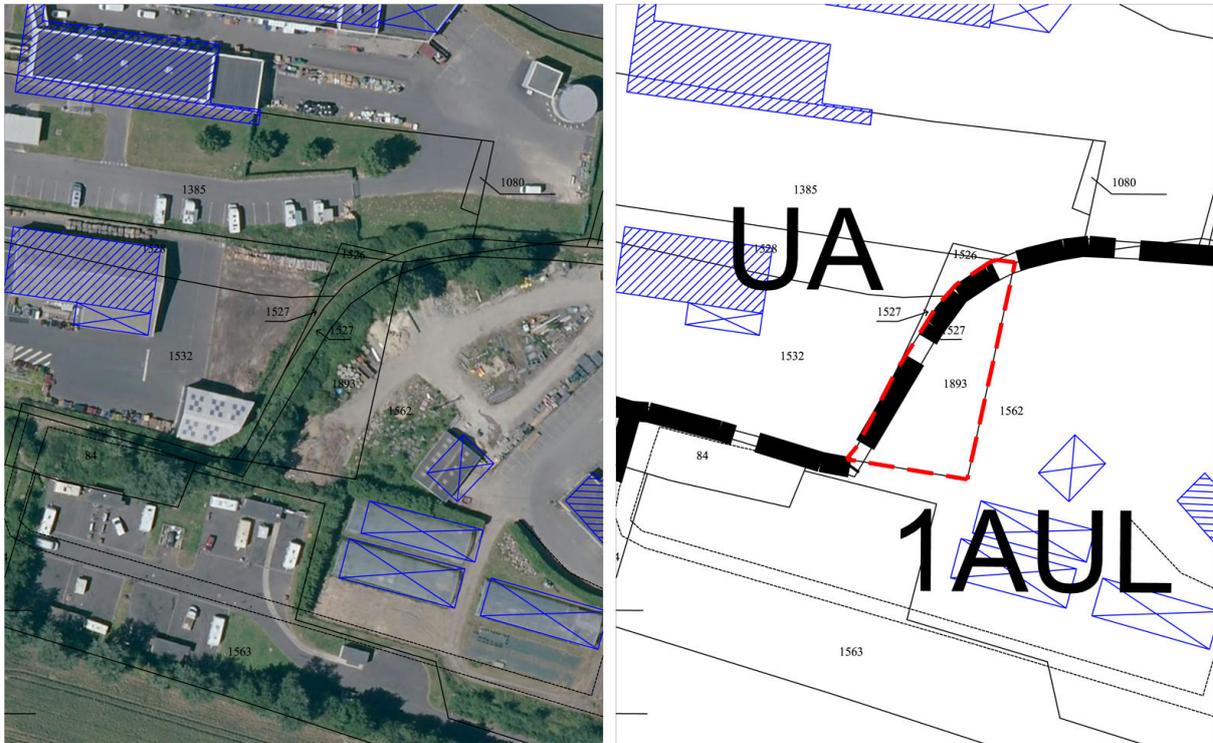
Entreprise Rouault



Salle Cancaven



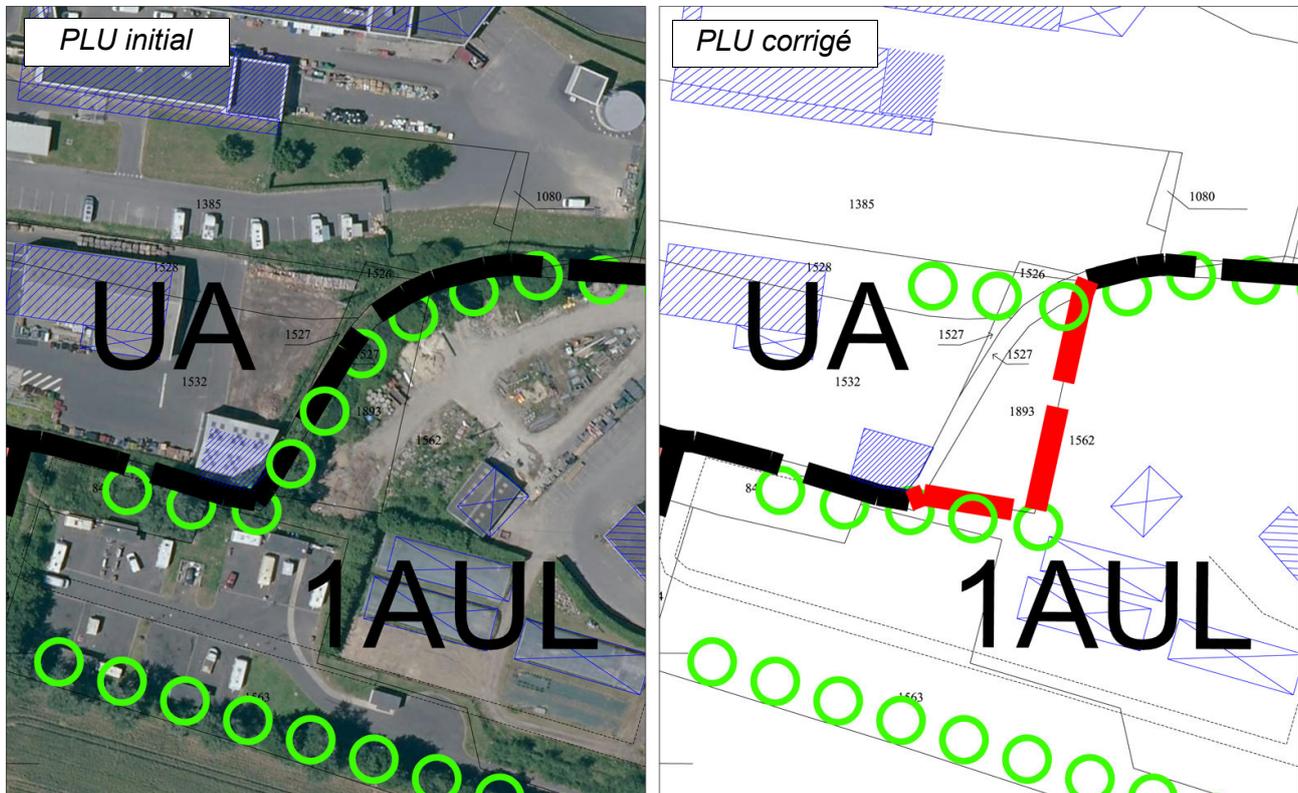
L'entreprise Rouault implantée en partie sud-est de la zone d'activités de la Bretonnière a acquis deux parcelles à l'Est de son terrain, afin d'étendre son activité par la construction d'un nouveau hangar. Or, ces deux parcelles, qui appartenaient initialement au site du centre technique de Cancale et qui étaient utilisées comme espace de stockage, sont classées en zone 1AUL (secteur destiné à l'accueil de constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif). Ce zonage n'autorise pas la construction de bâtiments d'activités. Il convient donc de modifier le zonage pour classer ces deux parcelles en zone UA. Cette évolution peut être prise en sans impacter le fonctionnement du site des services techniques, dont l'emprise est seulement réduite de 7 % (1000 m² sur une emprise totale de 14 300 m²).



La limite entre la zone d'activités et le secteur d'équipements collectifs est marquée par une haie d'arbustes relativement large et continue, sur un linéaire d'environ 150 m. Cette haie ne possède pas d'arbre remarquable de haut jet mais seulement des arbustes en taillis, elle présente toutefois un intérêt paysager et écologique local, en formalisant un corridor vert séparant la zone d'activités du secteur d'équipements.



Cette haie est identifiée dans le PLU comme « haie à préserver au titre de la loi paysage. Cette réglementation autorise la suppression d'arbres, en imposant toutefois « une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente ». Le linéaire impacté ici est d'environ 65 mètres, une haie d'une longueur similaire devra donc être plantée sur les futures limites parcellaires au nord et au sud du projet. Le plan de zonage du PLU est mis à jour en déplaçant la trame graphique de protection des haies sur ces nouvelles limites parcellaires, et en étendant la zone UA de 0,1 ha sur la zone 1AUL.



Modifications apportées au document graphique du PLU

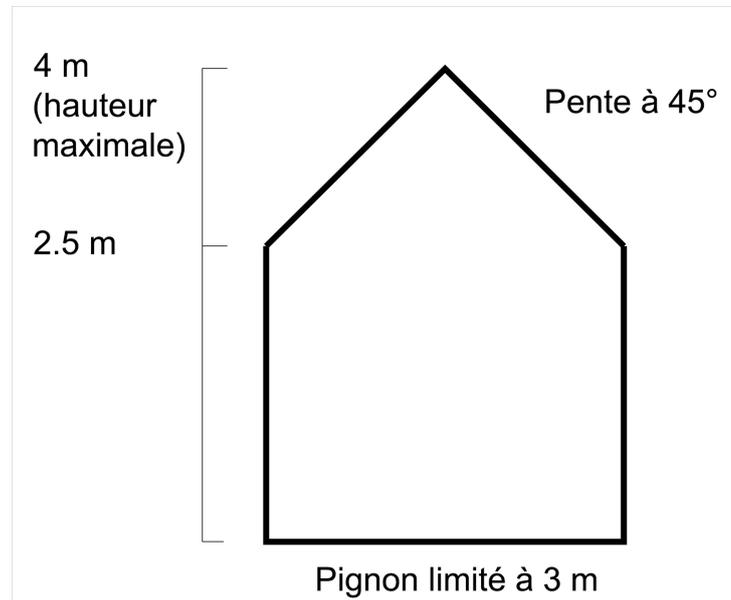
4.3 Sujet 3 : modification de la règle concernant la hauteur des annexes.

L'article 10-5 des zones urbaines d'habitat (UC, UB, UE, US, UZ) limite la hauteur maximale des annexes à 4 m.

La mise en œuvre de cette règle depuis l'entrée en vigueur du PLU a posé des difficultés pour la réalisation de certaines annexes, telles que des garages par exemple.

Si on souhaite en effet réaliser des pentes de toits à 45° pour respecter une harmonie avec les toitures des constructions principales, la largeur du bâtiment est limitée à un pignon de 3 m si la hauteur à l'égout est de 2,5 mètres.

Or, cette largeur limitée et contraignante pour réaliser des garages abritant une voiture mais aussi un petit bateau (cas fréquemment rencontré sur la commune).



Il est donc proposé de compléter la règle actuelle par une dérogation en cas de réalisation d'une annexe dotée d'une architecture de qualité, favorisant ainsi sa bonne intégration dans l'environnement bâti. Cette dérogation peut donc être appliquée pour les constructions dotées de toitures à double pente en ardoises, sous condition d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol).

ARTICLE 10 DES ZONES UC, UB, UE, US, UZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

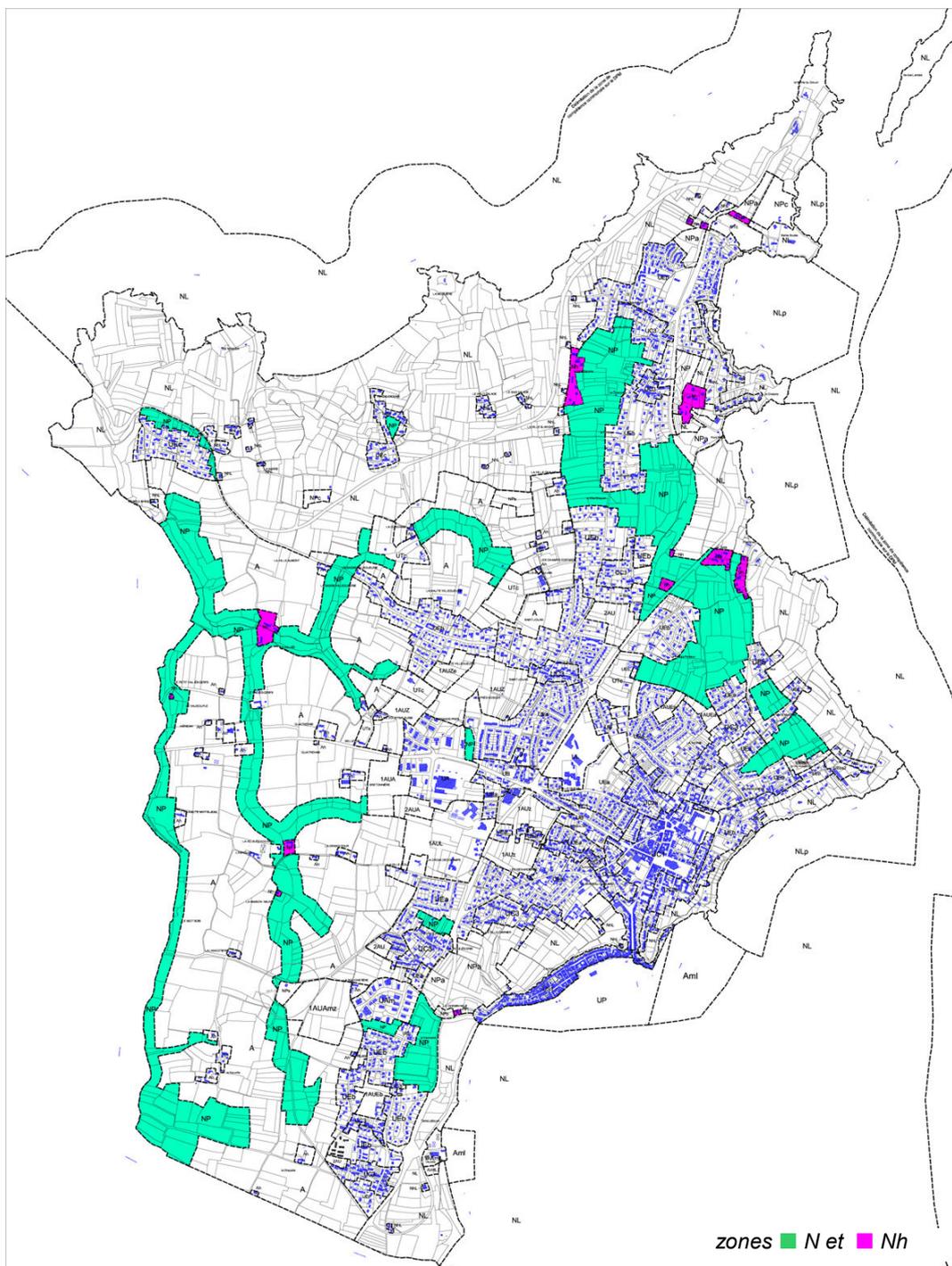
10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 4 m.

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

4.4 Sujet 4 : modification des règles concernant l'extension des habitations en zone Nh.

Dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU approuvée le 12/11/2018, le règlement des zones Ah a été modifié pour permettre l'extension des habitations dont l'emprise au sol dépasse 200 m², en accordant un forfait de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers supplémentaire pour ces constructions. Cette modification concernait une trentaine de pastilles Ah sur la commune, c'est à dire des habitations situées dans la zone agricole et identifiées spécifiquement pour pouvoir être étendues.

Le PLU de Cancale possède aussi une dizaine de zones Nh qui sont similaires aux zones Ah (habitat plus ou moins dense hors des zones urbaines), mais au sein des zones N. Il est proposé d'apporter les mêmes modifications au règlement de la zone Nh pour offrir les mêmes possibilités d'évolution que celles permises en zone Ah. Cette évolution de la réglementation ne concerne toutefois pas les zones NhL qui se trouvent dans des espaces naturels plus sensibles (espaces naturels remarquables).



*** Présentation de la réglementation actuelle en zone Nh.**

ARTICLE NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : **les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.**

[...]

ARTICLE NH9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article Nh 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

*** Justification de l'évolution de la réglementation de la zone Nh.**

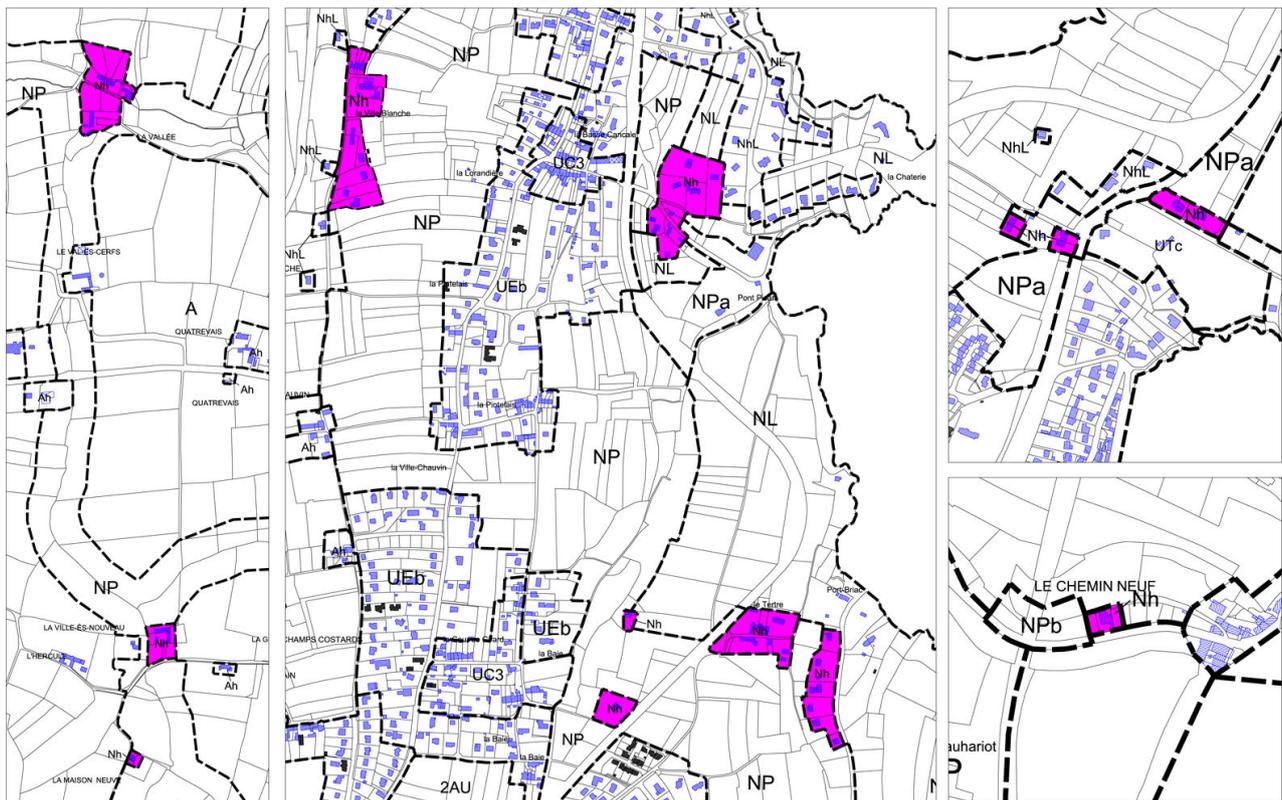
La modification simplifiée du PLU approuvée le 12/11/2018 visait à tenir compte des caractéristiques spécifiques des anciennes fermes, présentes dans l'espace rural et majoritairement classées en zone Ah. Pour ces constructions, l'emprise au sol des constructions intégrant la longère d'habitation mais aussi les nombreuses annexes et dépendances qui lui sont liées dépasse le seuil de 200 m², ce qui signifie que ces habitations ne pouvaient pas s'étendre. De plus, le fait de définir un seuil de 200 m² bloque toute extension pour les constructions déjà situées au delà des 200 m², mais permet aux constructions plus petites de s'étendre de 30 %. Ainsi une construction de 180 m² d'emprise au sol initiale peut atteindre 240 m² au final.

Une analyse spécifique réalisée dans le cadre de cette procédure a démontré que 18 habitations sur les 53 situées en zone Ah occupaient déjà une emprise au sol supérieure à 200 m². La règle du PLU a donc été modifiée pour autoriser des extensions limitées à 60 m² pour ces habitations.

Les zones Nh présentent des caractéristiques similaires aux zones Ah, elles correspondent à des pastilles identifiant des constructions implantées de manière plus ou moins isolées dans l'espace rural, au sein des zones naturelles (hors espaces naturels remarquables).

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'habitations classées en zone Nh pour chaque fourchette d'emprise au sol. Ces calculs tiennent compte de l'emprise au sol de l'habitation mais aussi des dépendances et annexes liées à cette dernière.

Lieu-dit	0 m ² < ES < 100 m ²	100 m ² < ES < 200 m ²	200 m ² < ES
La Vallée	97 m ² , 92 m ² , 60 m ²	104 m ²	235 m ² , 375 m ²
Le Petit Val-es-Cerfs	65 m ²		
La Ville-es-Nouveau			482 m ²
La Maison Neuve		140 m ²	
Le Chemin Neuf		133 m ²	
Le Tertre	86 m ² , 85 m ² , 57 m ² , 65 m ²	123 m ² , 102 m ² , 123 m ² , 110 m ² , 100 m ² , 147 m ² , 116 m ²	220 m ² , 240 m ² , 232 m ²
La Basse-Cancale	65 m ² , 40 m ²	148 m ² , 131 m ² , 115 m ² , 103 m ² , 140 m ²	246 m ² ,
La Ville-Blanche	91 m ² , 74 m ² , 78 m ² , 58 m ² , 57 m ² , 90 m ²	174 m ² , 120 m ² , 127 m ² , 107 m ² ,	425 m ²
Barbe Brulée	85 m ² , 72 m ² , 80 m ²	171 m ² , 175 m ² , 120 m ²	
Total	19 habitations	22 habitations	8 habitations



Cette analyse démontre que sur les 49 habitations classées en zone Nh, 8 ont une emprise au sol supérieure à 200 m².

Sur ces 8 habitations, certaines sont très nettement au dessus des 200 m². Ce sont assez fréquemment des habitations qui ont été aménagées dans d'anciennes longères, parfois transformées en gîtes.

Même si ces constructions possèdent déjà une grande superficie en lien avec leur usage passé (agricole) ou actuel, il peut être utile de leur proposer une capacité de développement supplémentaire pour améliorer leur habitabilité ou bien développer leur activité en cas d'aménagement en gîtes. Il faut pour autant veiller à ne pas permettre des extensions disproportionnées.

Pour la tranche des constructions dotées d'une emprise au sol supérieure à 200 m², il est donc proposé d'intégrer une nouvelle règle autorisant une extension de 60 m² d'emprise au sol ou de surface de planchers, comme pour les zones Ah. Cette surface forfaitaire supplémentaire de 60 m² représente une extension maximale de 30 % (cas des constructions juste au dessus du seuil des 200 m²), ce qui conserve un caractère limité à ces extensions.

*** Modification du règlement littéral :**

Le règlement des zones Nh du PLU est donc modifié comme suit concernant l'article Nh 2 :

ARTICLE NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
<p>Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :</p> <p>[...]</p> <p>2.2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 50 % d'emprise au sol et de surface de planchers ;- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol et de surface de planchers ;- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

4.5 Sujet 5 : modification de la règle concernant les clôtures en zone Nh.

Le règlement actuel du PLU est le suivant dans les zones Nh :

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

La règle concernant les plaques préfabriquées limitées à 0,5 m de haut vise à permettre de réaliser des soubassements en pied de clôture, en béton par exemple (cf illustration ci-dessous).



La collectivité souhaite faire évoluer cette réglementation, en privilégiant des aménagements « moins construits » (grillage souple + haie), plus adapté aux caractères naturels des zones Nh, et plus favorables à la biodiversité (circulation des petits mammifères par exemple).

Le règlement des zones Nh est donc modifié en supprimant l'autorisation de réaliser des panneaux ou plaques préfabriquées sur les limites séparatives.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites.

4.6 Sujet 6 : modification de la règle concernant les clôtures en zone UC.

Le règlement actuel du PLU est le suivant dans les zones UC :

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierres de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

La pose de dispositifs occultants est interdite.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m.

Les zones UC correspondent aux quartiers patrimoniaux de Cancale, à savoir son centre-ville historique ou bien ses hameaux anciens. Dans les deux cas de figure, le paysage urbain est dominé par la pierre, utilisée pour la construction des maisons ou bien pour l'édification des murs de clôture.

Pour les clôtures en façade sur rue, le règlement propose bien de réaliser des murs exclusivement en pierres (hauteur maximale de 2 mètres), mais il prévoit seulement la réalisation de murets maçonnés enduits éventuellement surmontés de grilles, sans permettre des murets en pierre. L'objectif de la règle était d'interdire la création de murs bahuts enduits de grande taille, mais sa rédaction interdit de réaliser des murets en pierre apparentes. Or, il existe de nombreuses clôtures de ce type dans les zones UC, comme l'illustrent les photos ci-dessous.



Il est donc proposé d'élargir les possibilités de réalisation de murets aux murs en pierres apparentes, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :
 - soit de murs en pierres de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres.
 - soit de murs en maçonnerie enduite **ou en pierres de pays apparentes**, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

La pose de dispositifs occultants est interdite.

[...]

4.7 Sujet 7 : précision sur les modalités de calcul des hauteurs.

Dans ses définitions générales, le PLU précise que le gabarit encadrant les hauteurs se calcule à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Il précise aussi que les façades des longs bâtiments doivent être divisées en section de 20 m de long, la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section étant prise au point médian de chacune d'elle.

Ces deux modalités de calcul sont incompatibles entre elles, il est donc proposé de modifier les définitions générales pour corriger cette erreur de rédaction, en précisant que le point de référence retenu pour chaque section de 20 mètres pour les longs bâtiments est calculés au point haut de cette section. La règle est donc homogène pour tous les types de constructions, c'est ainsi le point haut qui sert de référence pour l'application du gabarit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

1. Pour les zones concernées par l'application d'un gabarit :

[...]

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point **haut** de chacune d'elle.

V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le PLU de Cancale a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration approuvée en 2014.

L'élaboration du projet de développement urbain a été réalisé en mesurant dès le stade de sa conception ses impacts sur l'environnement puis en le faisant évoluer dans une logique d'évitement puis de réduction de ces impacts.

La grille d'analyse de ces impacts intégrait ainsi les thèmes suivants en lien avec l'urbanisme :

- La consommation de l'espace
- Les risques
- Milieux naturels, biodiversité et paysages
- Transports, déplacements et nuisances sonores
- Climat, énergie et qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Ressource en eau

Les évolutions du PLU proposées dans le cadre de la présente modification peuvent être étudiés au travers de la même grille d'analyse.

- Analyse des incidences de l'intégration du PUP Alexis Carel:

Cette simple mise à jour du dossier de PLU n'a pas d'incidences sur l'environnement.

- Analyse des incidences de l'extension de la zone UA en arrière du centre technique :

Cette modification de zonage concerne un espace déjà aménagé de faible surface (1 000m²) qui reste en zone constructible. Cette évolution de zonage permet de développer l'activité d'une entreprise au sein d'une zone d'activités, sans consommation de terre agricole ou naturel. Le seul impact concerne la suppression d'une haie située en limite actuelle de zone, celle-ci est compensée par l'identification d'une haie à protéger sur la nouvelle limite de zone.

- Analyse des incidences de la modification de la règle concernant la hauteur des annexes :

Cette évolution de la règle est susceptible d'avoir une incidence sur le paysage naturel et urbain de la commune. La nouvelle dérogation intégrée dans le PLU ne concerne que les annexes dotées d'un toit à double pente couvert d'ardoises, afin de favoriser un traitement qualitatif des annexes. De plus, cette dérogation précise que ces annexes devront être d'une hauteur inférieure à celle du bâtiment principal. Or, ces derniers sont encadrés par une réglementation très détaillée qui a été définie en fonction de la morphologie urbaine de chaque quartier de Cancale, mais aussi en fonction de la proximité avec le littoral. Enfin, le règlement précise que le projet devra prendre en compte l'environnement paysager, ce qui permet à la collectivité de refuser cette dérogation à la règle de hauteur de 4 mètres dans des cas sensibles.

- Analyse des incidences de la modification du règlement de la zone NH concernant l'extension des habitations :

L'assouplissement de la règle autorisant des extensions de 60 m² maximum d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les maisons dotées d'une emprise au sol initiale de plus de 200 m² est susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement en permettant un développement urbain dans l'espace rural. Cet impact reste toutefois très limité car le nombre de logements concernés est limité (8 logements maximum), ce qui est très faible au regard des 4500 logements du parc total de Cancale. De plus, ces règles ne génèrent pas l'implantation de nouveaux foyers

mais seulement l'amélioration des conditions de vie dans des logements existants. Enfin, les maisons concernées sont très majoritairement implantées au sein de vastes parcelles, ces extensions ou bien le retrait plus important des annexes sont donc sans incidences pour les constructions voisines ou bien pour les activités agricoles s'exerçant à proximité.

- Analyse des incidences de la modification de la règle concernant les clôtures en zone Nh :

Cette évolution réglementaire a des incidences positives en matière de paysage et d'environnement, en privilégiant des clôtures végétales, plus favorable à la biodiversité et à la circulation des espèces animales.

- Analyse des incidences de la modification de la règle concernant les clôtures en zone UC :

Cette évolution réglementaire a des incidences positives en matière de paysage, en permettant de réaliser des clôtures en pierres de pays, s'inscrivant mieux dans le paysage patrimonial de Cancale que des murets enduits.

- Analyse des incidences de la modification des modalités de calcul des hauteurs:

Cette correction du règlement pour une meilleure cohérence entre les différentes modalités d'application des règles de hauteur n'a pas d'incidences sur l'environnement.