Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

# Cancale

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)

| | | |
|---|---|---|
| KN10 | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br>Arrêté le : 26 avril 2013<br>Approuvé le : 28 février 2014<br>Mis à jour le 07/11/2014 (DPU) / le 18/06/2018<br>Modifié le 11/05/2015, le 09/05/2016, le 10/10/2016 / le 12/11/2018 / le 17/05/2021 / le 03/07/2023 / 09/02/2026 | 4 |

APPROBATION

L'ATELIER D'YS

**L'ATELIER D'YS**

36 rue du trèfle

35 520

LA MÉZIERE

Tél : 02 99 66 67 81

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

# SOMMAIRE

INTRODUCTION p.2

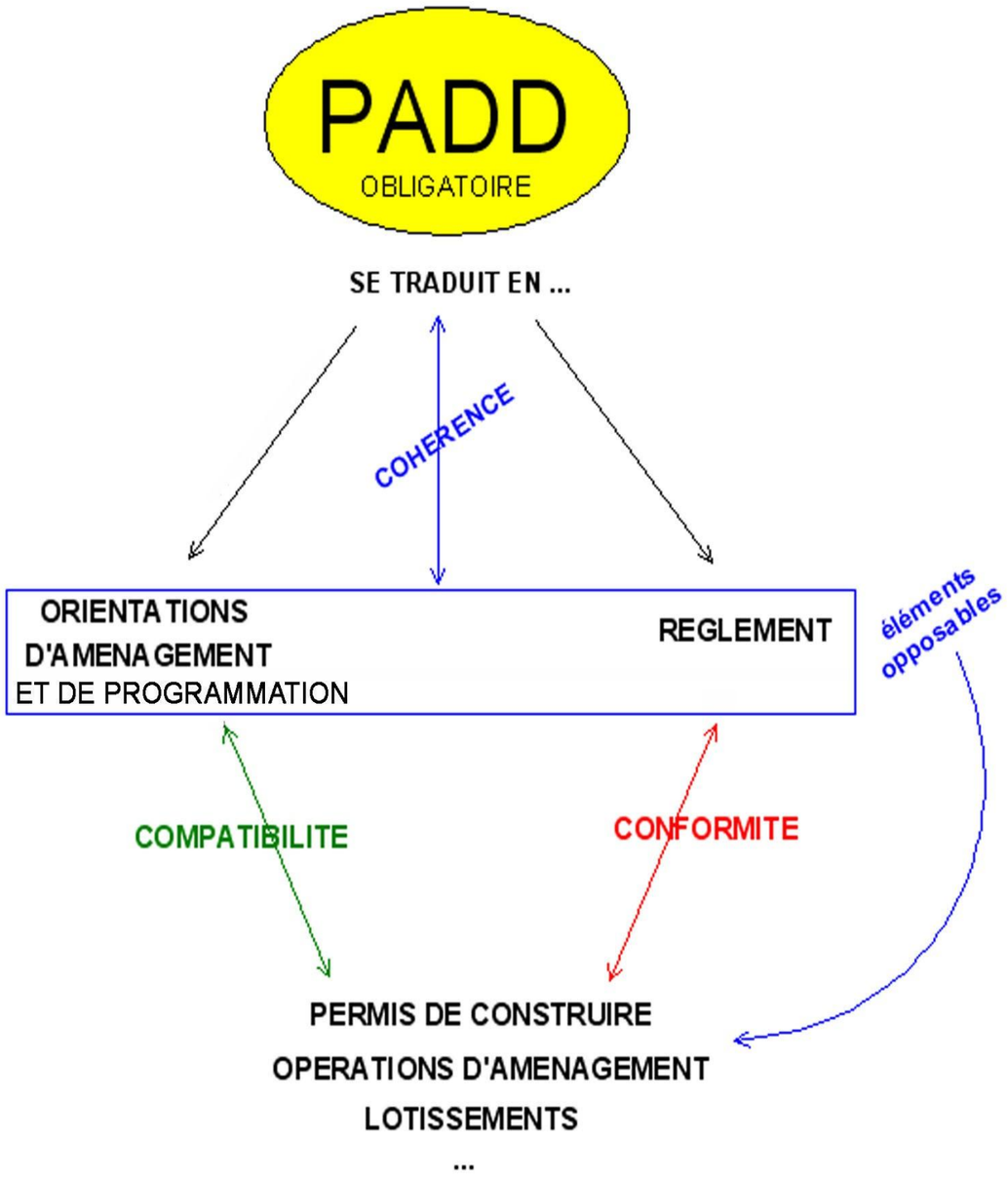
LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION p 3

Plan de localisation des sites p. 3

Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux) p. 4

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

> " Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
>
> 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
> Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
> Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
> Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
>
> 2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
>
> (...)
>
> 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
>
> (...)"
>
> Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

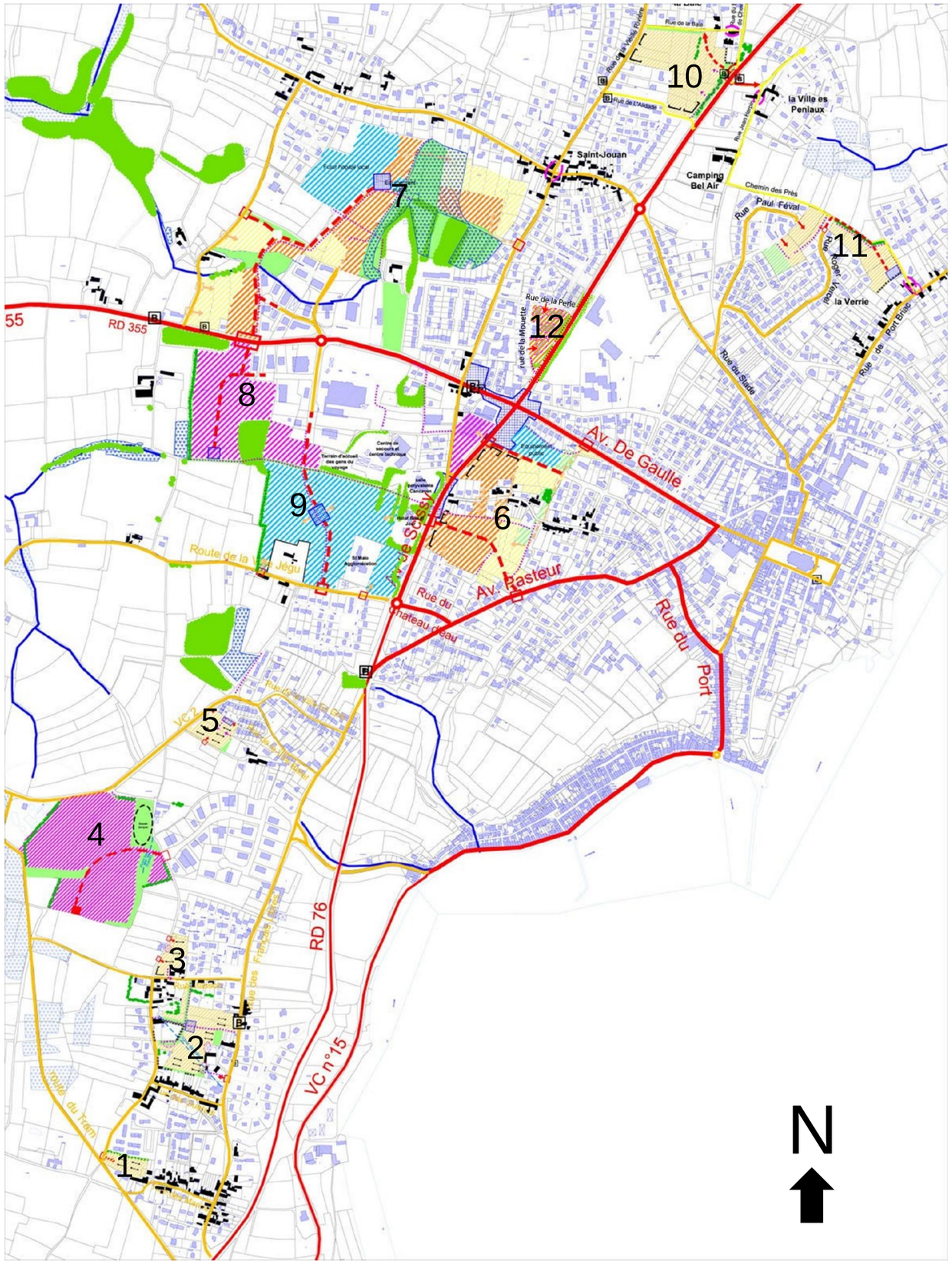
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent lesrespecterdans l'espritetnon aupied delalettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, ect.) représente donc un principeindicatif et non une règle normée.

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels au bourg et à la commune, en extension, en densification d'espaces creux ou bien en renouvellement urbain sur des sites d'activités déjà occupés. Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Plan de localisation des sites :**

Les orientions d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) et un secteur en zone U (‘renouvellement urbain) destinés à des programmes de logements, de zones d'activités économiques ou d'équipements publics ou collectifs.

1. Secteur 1 : Terrelabouët sud (opération de logements)
2. Secteur 2 : Terrelabouët centre (opération de logements)
3. Secteur 3 : Terrelabouët nord (opération de logements)
4. Secteur 4 : Extension de la ZAM du Vauhariot (zone d'activités)
5. Secteur 5 : Ville-Ballet (opération de logements)
6. Secteur 6 : Clos Nogain (ZAC à dominante de logements)
7. Secteur 7 : Près Bosgers (ZAC à dominante de logements)
8. Secteur 8 : Zone d'activités de la Bretonnière
9. Secteur 9 : La Ville-Jégu (pôle d'équipements publics)
10. Secteur 10 : Saint Jouan nord (opération de logements)
11. Secteur 11 : La Verrie (opération de logements)
12. Secteur 12 : Renouvellement urbain La Perle (opération de logements)

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux)

Rappel des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de St Malo Agglomération et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de St Malo

Le PLH de St Malo Agglomération pour la période 2014-2019, affiche trois objectifs généraux en matière de production de logements, avec une déclinaison à l'échelle communale :

- la construction d'au moins 540 nouveaux logements sur la commune de Cancale pour la période.
- un objectif d'urbanisme durable. Le PLH ne fixe pas de densité minimale.
- une objectif de production de logements locatifs aidés de l'ordre de 164 logements sur la durée du PLH. Cet objectif est ventilé par typologie de logements pour les communes soumises à l'obligation de posséder 20 % de logements sociaux.

**Répartition des types de financement de logements locatifs sociaux pour les communes soumises aux obligations article 55 SRU**

| Type de financement | Proportion de LLS par financement (défini à partir du nombre de LLS à produire) | |
|---|---|---|
| | Taux de LLS < à 10 % | 10 % ≤ Taux de LLS < 20 % |
| - PLS (Prêt Locatif Social) | 20 % maxi | 30 % maxi |
| - PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) | 30 % mini | 30 % mini |
| - PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) | 50 à 70 % | 60 à 70 % |

Le Scot du Pays de St Malo (approuvé en 2017), au travers de son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), fixe les orientations suivantes en matière de développement de l'offre de logements ;

-axe1 : Structurer des capacités d'accueil ambitieuses, mais économes en espace ;

- axe 2 : Définit des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources ;
- axe3 : Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays ;
- axe 4 : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale (zones d'habitat)

| Secteurs habitat en zone 1AU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Densité urbaine minimale (logements) | Surface zone AU | Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat** | Nombre de logements minimum attendus | Nombre de logements locatifs aidés minimum à réaliser |
| Secteur 2 : Terrelabouët centre | 20 logements/ ha | 2,23 ha | 1,87 ha | 38 logements | 25% soit 5 logements |
| Secteur 3 : Terrelabouët nord | 20 logements/ ha | 0,48 ha | 0,48 ha | 10 logements | 20% soit 2 logements |
| Secteur 6 : Clos Nogain (ZAC à dominante de logements) | 40 logements / ha | 8,31 ha | 5,4 ha | 215 logements | 30% soit 65 logements |
| Secteur 7 : Près Bosgers Sud (phase 2) | 25 logements/ ha | 4,30 ha | 3,7 ha | 87 logements | 25% soit 22 logements |
| Secteur 11 : La Verrie zone ouest | 20 logements/ ha | 1,10 ha | 1 ha | 20 logements | 25% soit 5 logements |
| Secteur 11 : La Verrie zone est | 25 logements/ ha | 1,16 ha | 1,16 ha | 29 logements | 25% soit 7 logements |
| Total zone 1AU | 29,31 lgts / ha | 18,03 ha | 13,61 ha | 399 logements | |
| Renouvellement urbain et densification en zone U | | | | | |
| Opération rue Esprit du Bailly | 240 logements / ha | | 0,11 ha | 27 logements | 25% soit 7 logements |
| Opération rue Gallais | 190 logements / ha | | 0,13 ha | 25 logements | 25% soit 6 logements |
| Opération rue Petites Croix | 255 logements / ha | | 0,11 ha | 28 logements | 25% soit 6 logements |
| Opération avenue de Scissy | 108 logements / ha | | 0,74 ha | 80 logements | 25% soit 20 logements |
| Opération Hamon Vaujoyaux (1) | 90 logements / ha | | 1,13 ha | 103 logements | 25% soit 26 logements |
| Opération Hamon Vaujoyaux (2) | 117 logements / ha | | 0,08 ha | 10 logements | |
| Opération rue de la Vallée Porcon | 85 logements / ha | | 0,19 ha | 16 logements | 25% soit 4 logements |
| Opération rue du Maréchal Juin | 77 logements / ha | | 0,14 ha | 11 logements | |
| Opération rue boulevard d'Armor | 131 logements / ha | | 0,18 ha | 24 logements | 25% soit 6 logements |
| Site 20 rue de la Vieille Rivière* | 15 logements/ha* | | 0,66 ha | 10 logements | 20% soit 4 logements |
| Site 23 rue de la Cour-Es-Girard* | 15 logements/ha* | | 0,87 ha | 13 logements | 20% soit 4 logements |
| Total renouvellement urbain et densification | 79,77 lgts / ha | | 4,35 ha | 347 logements | |
| | | | | | |
| TOTAL URBANISATION A COURT TERME | 42,17 logements / ha | 18,03 ha | 17,69 ha | 746 logements | |

| OAP renouvellement urbain en zone U<br>Modification n°9 (2025) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Densité urbaine minimale | Surface OAP | Nombre de logements minimum | Nombre de logements locatifs sociaux minimum | Autres dont en priorité des logements saisonniers et/ou hébergements jeunes travailleurs ou à défaut des logements sociaux |
| Secteur 12 : Renouvellement urbain La Perle | 60 log/ha | 0,91 ha | 55 logements | 80 % soit 44 logements | 20% soit 11 logements |

| Secteurs habitat en zone 2AU (urbanisation ultérieure dans le cadre d'un futur PLU) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Densité urbaine minimale (logements) | Surface zone AU | Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat* | Nombre de logements minimum attendus | |
| Secteur 1 : Terrelabouët sud | 25 logements/ ha | 0,43 ha | 0.43 ha | 11 logements | 20% soit 3 logements |
| Secteur 5 : Ville-Ballet | 25 logements/ ha | 0,73 ha | 0,73 ha | 18 logements | 20% soit 4 logements |
| Secteur 10 : Saint Jouan nord | 30 logements/ ha | 3,25 ha | 3,25 ha | 97 logements | 20% soit 19 logements |
| TOTAL URBANISATION A MOYEN/LONG TERME | 28,57 logements / ha | 4,41 ha | 4,41 ha | 126 logements | |
| TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION + 1AU + 2AU | | | | | |
| TOTAL MODIFICATION N°6 (secteurs habitat) | 38,98 logements / ha | 22,46 ha | 22,37 ha | 872 logements | |

Dans le respect des dispositions du SCoT en vigueur, et dans le prolongement des dispositions du PLH actuel, les opérations d'urbanisme destinées à créer des secteurs d'habitat doivent présenter une densité urbaine suffisante pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une diversité de logements répondant aux besoins de toutes les populations :

**Densité urbaine** : En application des principes affichés dans le PADD et dans le respect des dispositions du SCoT en vigueur, la densité urbaine attendue à Cancale doit atteindre un minimum compris entre 30 lgts/ha.
Ces objectifs sont modulés selon les zones AU, en fonction de :

- leur localisation dans l'aire agglomérée mais aussi leur proximité avec le littoral (prise en compte des espaces proches du rivage),
- leur proximité avec les équipements publics et commerciaux.
- leur desserte par les transports en communs.
- leur connexion au réseau routier.
- la nature du tissu urbain environnant.

- **Mixité sociale** :

Les objectifs fixés par le règlement du PLU et transcris dans les orientations d'aménagement sont les suivants :

- 30% de Locatifs social pour le Clos Nogain, et 20% de Bail Réel Solidaire (BRS)
- 25% de Locatifs aidés pour les zones 1AUz.
- 20 % sur les autres zones 1 AU et 2 AU
- 20 % en diffus à partir de 5 Logements et 25 % à partir de 12 (zones UC, UB et UE)
- 70 % sur le secteur 12 « Avenue de Scissy »

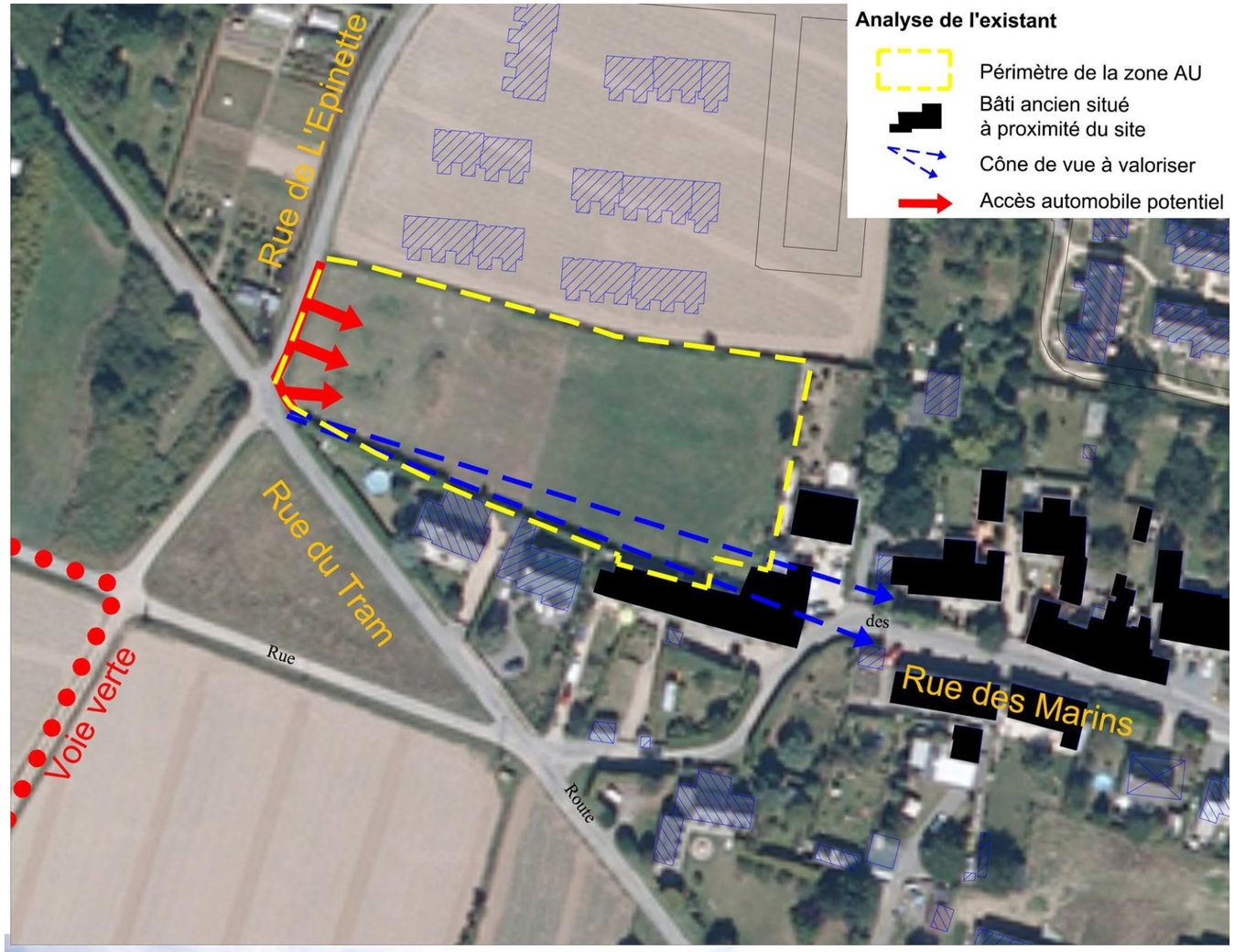
- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation** :

Secteur habitat 2, 6, 11, 20, 23 + : court à moyen terme 2023-2027.
Secteur habitat 1, 5, 10 : long terme, conditionné à une procédure d'évolution du PLU qui puisse réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Ces secteurs seront réinterrogés dans le cadre de la future révision du PLU.

En vert : secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou de construire à la date d'approbation de la modification n°6.
* secteurs de densité limitée
** surface réellement aménagée et destinée à l'habitat : ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération etc.).

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE





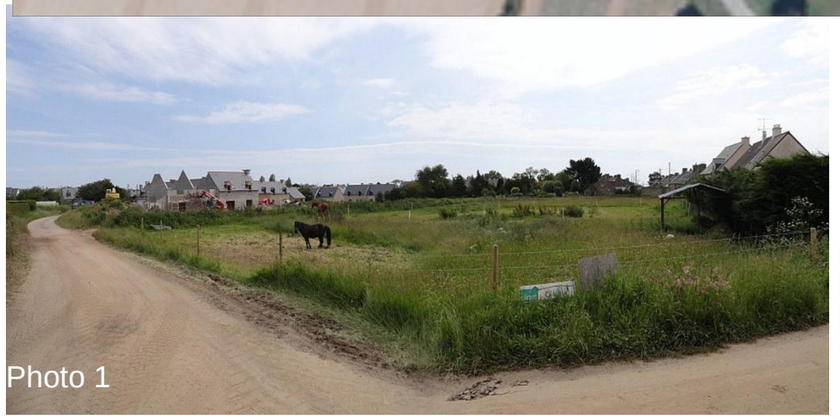


Photo 1


Photo 2

# 1. Secteur 1 : Terrelabouët sud (opération de logements)

## 1.1.Diagnostic:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en comblement d'une dent creuse, dans le prolongement de hameaux anciens, et inclus dans les espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 2AU |
| | | Surface | 0,43 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | 1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site est constitué d'une parcelle relativement enclavée située à l'extrémité ouest du hameau ancien de Terrelabouët, organisé de part et d'autres de la rue des Marins. Au nord, un village vacance s'est développé en deux tranches successives. La particularité du bâti, qu'il soit ancien ou plus récent, réside dans une implantation très homogène selon une trame orthogonale nord-sud ou est- ouest. Ainsi, une grande majorité des façades sont tournées vers le sud, ce qui favorise les apports énergétique solaires.<br>Le terrain ne possède d'éléments patrimoniaux (parcelle agricole sans végétation arborée, cf photo 1). Il existe toutefois un enjeu paysagé lié à un cône de vue vers la mer dans l'axe de la rue des Marins, qui permet aussi de lire la silhouette du hameau ancien (lignes de faitage, cf photo 2).<br>2. Accessibilité :<br>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis la façade le long de la rue de l'Epinette à l'ouest.<br>- Accessibilité piétonne : Pas de liaison piétonne possible au travers du tissu urbain environnant, ni vers l'est (rue des Marins, ni vers le nord).<br>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Vaulérault » (ligne 15 vers St Malo Saulaie et ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière), situé à 350 m à l'extrémité de la rue du Tram. | | |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 1.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.

L'urbanisation de cette zone peut se réaliser selon deux scénarios différents :
- scénario 1 : création d'une opération de logements autonome.
- scénario 2 : prolongement du village vacance situé au nord par une nouvelle tranche opérationnelle.

Scénario 1 : création d'une opération de logements indépendante.

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 9 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec le patrimoine urbain voisin. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br><br>2.Paysage et constructibilité :<br>- Préserver le cône de vue au sud par une constructibilité limitée (petites constructions de faible hauteur) sur la lisière sud du projet.<br>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien ou récent voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.<br>- créer un écran végétal au nord pour créer une séquence naturelle dans ce paysage relativement minéral.<br><br>3. Accès :<br>- Desserte automobile depuis la façade le long de la rue de l' Epinette à l'ouest, avec l'aménagement d'un carrefour sécurisé (recul nécessaire depuis le virage).<br><br>4. Desserte par les réseaux :<br>Les réseaux EU et EP ne desservent par cette parcelle, son ouverture à l'urbanisation est donc soumise au prolongement de ces réseaux publics. |




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

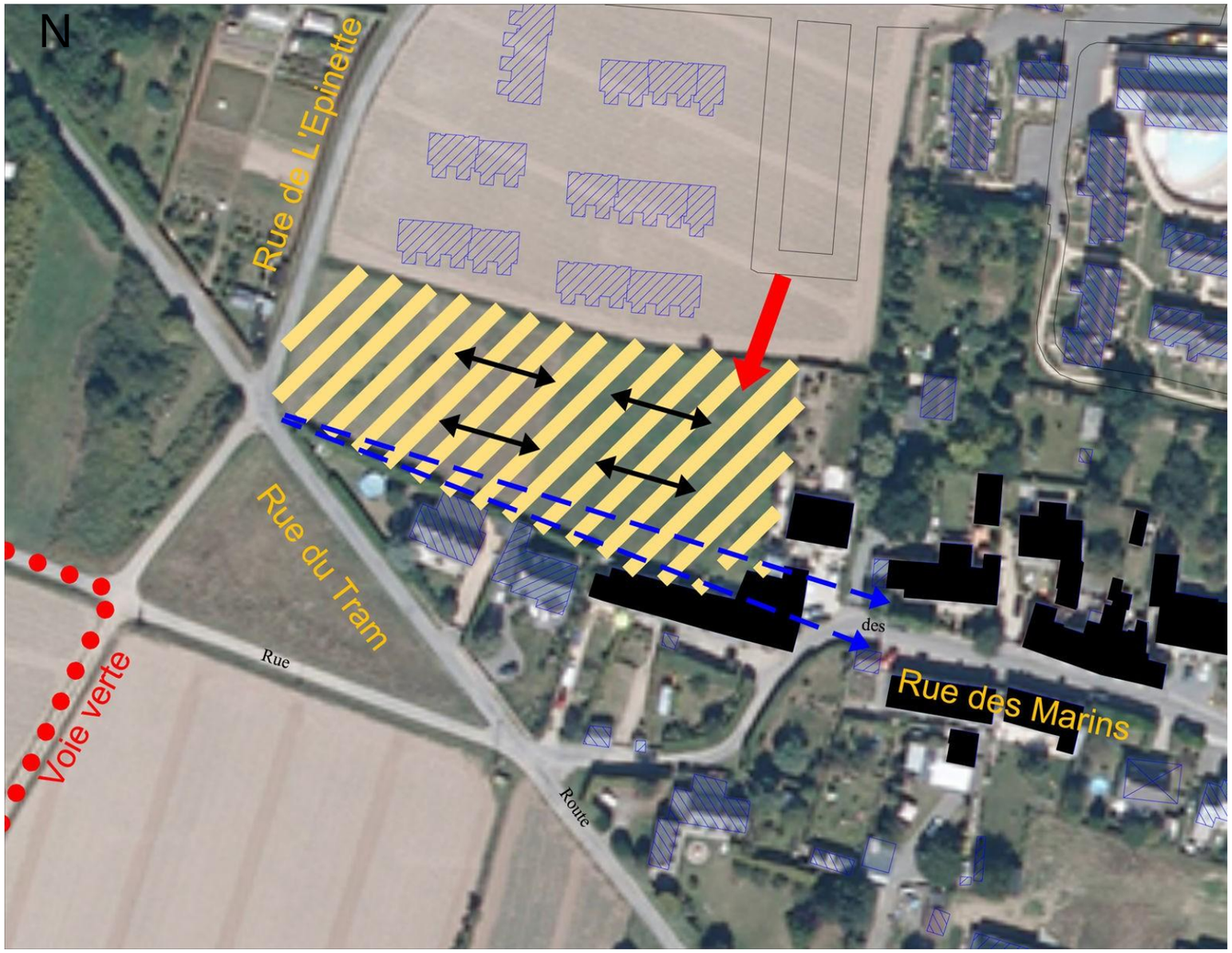
Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

Liaison douce piétons-cycles existante

B Arrêt de bus existant

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.

Scénario 2 : prolongement du village vacance situé au nord par une nouvelle tranche opérationnelle.

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 9 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>L'extension éventuelle du village-vacance devra respecter les modalités d'aménagement des tranches précédentes, à savoir un urbanisme dense reprenant le vocabulaire des hameaux anciens (maisons en bandes avec des orientations est-ouest privilégiée des faitages). Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br>2. Paysage et constructibilité :<br>- Préserver le cône de vue au sud par une constructibilité limitée (petites constructions de faible hauteur) sur la lisière sud du projet.<br>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien ou récent voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.<br>3. Accès :<br>- Desserte principale par le prolongement des voiries qui irriguent le village vacance existant, par exemple depuis les parkings situés au nord du site<br>- Un accès direct sur la rue de l'Epinette à l'ouest pourra être autorisé, sous la condition de ne pas permettre un raccordement de l'ensemble du village vacance à cette voie.<br>4. Desserte par les réseaux :<br>Le prolongement des réseaux EU et EP desservant actuellement le centre de vacances peuvent alimenter cette nouvelle extension. |

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité
- Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- B Arrêt de bus existant

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 2. Secteur 2 : Terrelabouët centre (opération de logements)

### 2.1.Diagnostic:

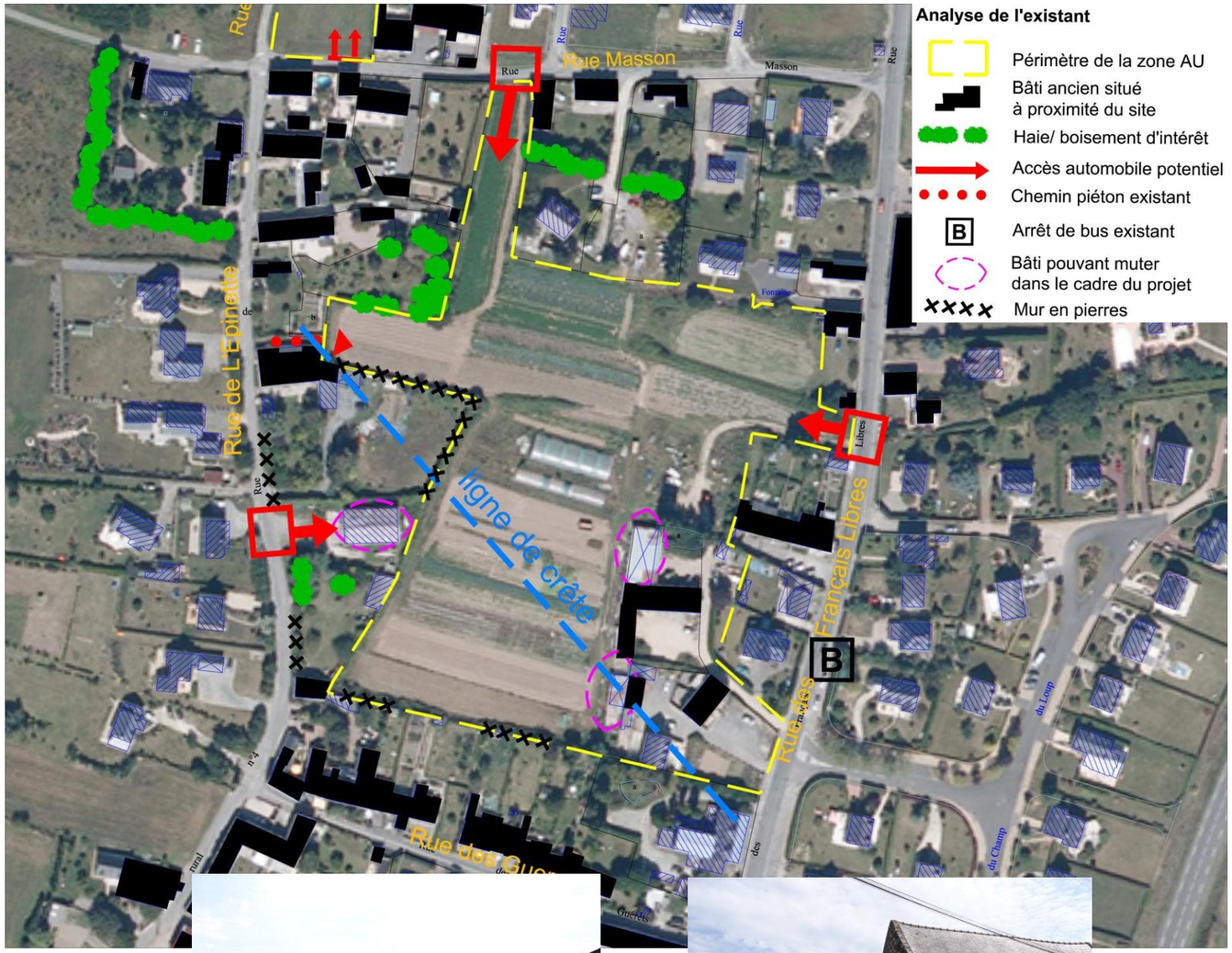




Photo 1 : mur en pierres


Photo 2 : bâti ancien rue de l'Epinette

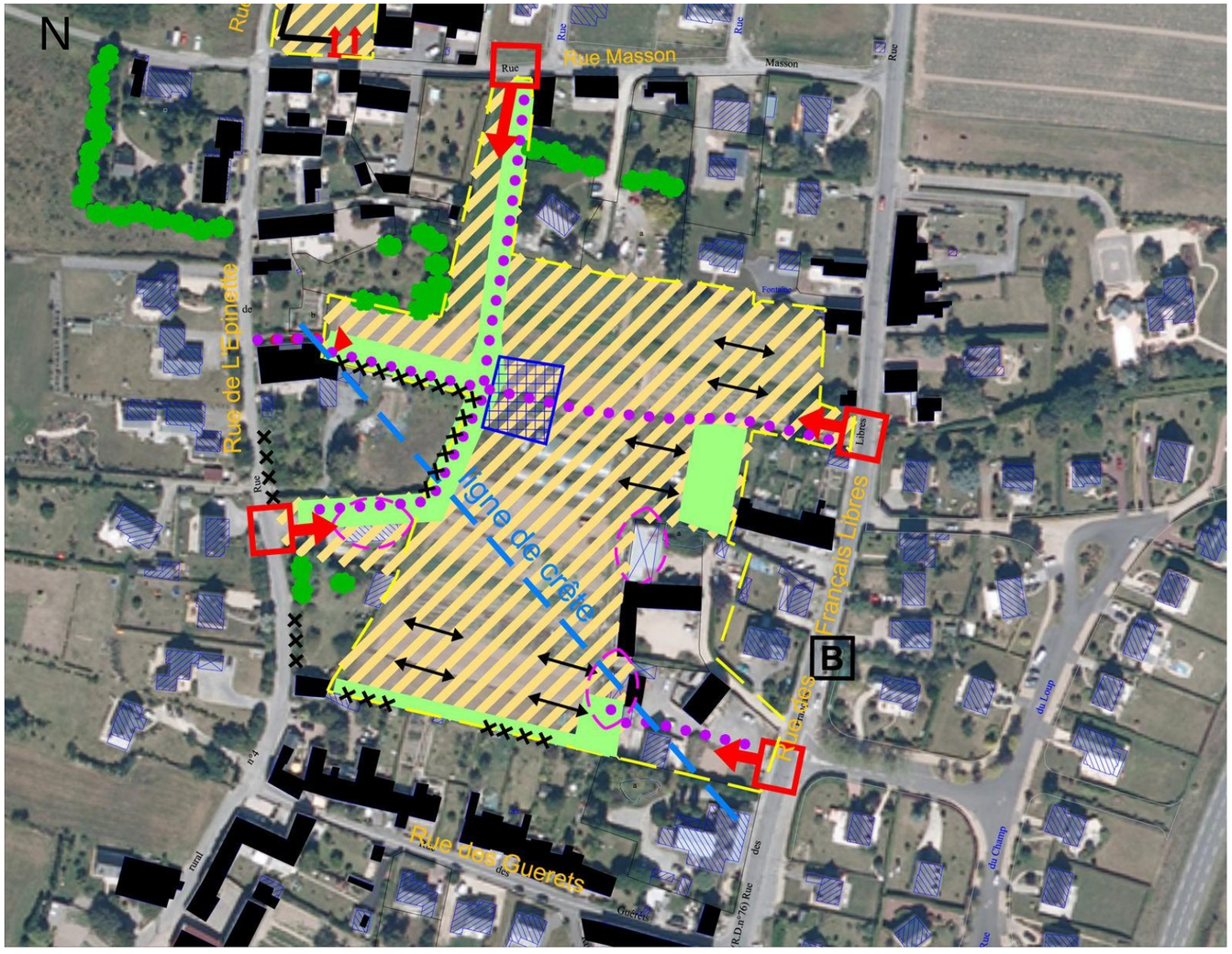

Photo 3 : ferme et ses annexes


Photo 4 : hangar conchylicole

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en comblement d'une enclave agricole, dans le prolongement de hameaux anciens, et inclus dans les espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUEb |
| | | Surface | 2,23 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | 1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site est composé d'un parcellaire agricole lié à une ferme maraichère. Cette ferme, implantée à l'est le long de la rue des Français Libres, est en cours de cessation d'activité. Ce parcellaire est intégralement situé au cœur d'un îlot bâti, au contact de plusieurs hameaux anciens qui ont été reliés par des constructions récentes. Ici encore, le bâti ancien présente une implantation très homogène selon une trame est-ouest. Cette orientation n'a toutefois pas été reprise par les constructions plus récentes, notamment le long de la rue des Epinette, du fait de son orientation nord-sud.<br>La ferme actuelle et ses nombreuses annexes et dépendances ont été intégrées au périmètre de projet pour permettre une mutation urbaine des constructions sans valeur patrimoniale, et pour assurer des liaisons automobiles ou piétonnes vers la rue des Français Libres. Cet espace urbain de 0,36 ha n'est pas compté dans le calcul de la densité urbaine minimale attendue.<br>Peu visible depuis les voies en périphérie du site, le terrain offre un paysage atypique marqué notamment par un long mur de pierres sur les faces ouest et sud du site (photo 1). Ce mur borde les parcs de demeures très anciennes, l'ensemble offrant une composition urbaine de grande valeur patrimoniale le long de la rue de l'Epinette (photo 2).<br>A l'est, le corps de ferme est bordé par une succession d'annexes en matériaux précaires, pouvant muter dans le cadre du projet (photo 3).<br><br>2. Accessibilité :<br>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis deux accès au nord et à l'est. Un troisième accès est possible en lieu et place d'un hangar conchylicole bordant la rue de l'Epinette à l'ouest (photo 4). Le projet d'urbanisation peut être l'occasion de permettre un déplacement de cette activité vers la zone du Vauhariot.<br>- Accessibilité piétonne : accès piéton vers le nord et l'est (mutualisés avec accès automobile), et accès piéton par un chemin agricole depuis la rue de l'Epinette à l'ouest, longeant le mur de pierres .<br>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Terrelabouët» (ligne 15 vers St Malo Saulaie et ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière), situé au contact du site sur la rue des Français Libres. Ces deux lignes permettent de rejoindre le centre-ville de Cancale.<br>3. Caractéristiques topographiques : le terrain est relativement plat, une ligne de crête le sépare toutefois en deux mini bassins-versants nord et sud, ce qui impose une gestion différenciée des eaux pluviales pour ces deux entités. | | |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

Liaison douce piétons-cycles existante

B Arrêt de bus existant

## 2.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus : 38 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec le patrimoine urbain voisin. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br>L'échelle de l'opération permet de programmer la création d'un espace public central, au croisement des liaisons douces créées le long des murs anciens. Sans définir précisément les secteurs de plus forte densité urbaine, la composition urbaine pourra privilégier des constructions plus denses à proximité de ces espaces publics centraux.<br><br>2.Paysage et constructibilité :<br>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions pour les lisières nord-est et sud du projet, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.<br>- restructuration possible du site de la ferme, par la préservation de son bâti principal et par la mutation possible des annexes sans valeur patrimoniale.<br>- mise en valeur des murs de pierre par leur conservation dans l'espace public, en accompagnement de liaisons douces par exemple.<br><br>3. Accès :<br>- desserte automobile principale depuis les façades nord (rue Masson) et Est (rue des Français Libres). Desserte possible vers la rue de l' Epinette à l'ouest, en cas de déplacement de l'activité conchylicole.<br>- desserte piétonne multiple vers le nord, l'est (accès au réseau de bus) et l'ouest, en créant un réseau de chemins piétons qui longent notamment les murs de pierres afin de conserver ces derniers au contact de l'espace public. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 3. Secteur 3 : Terrelabouët nord (opération de logements)

### 3.1.Diagnostic:

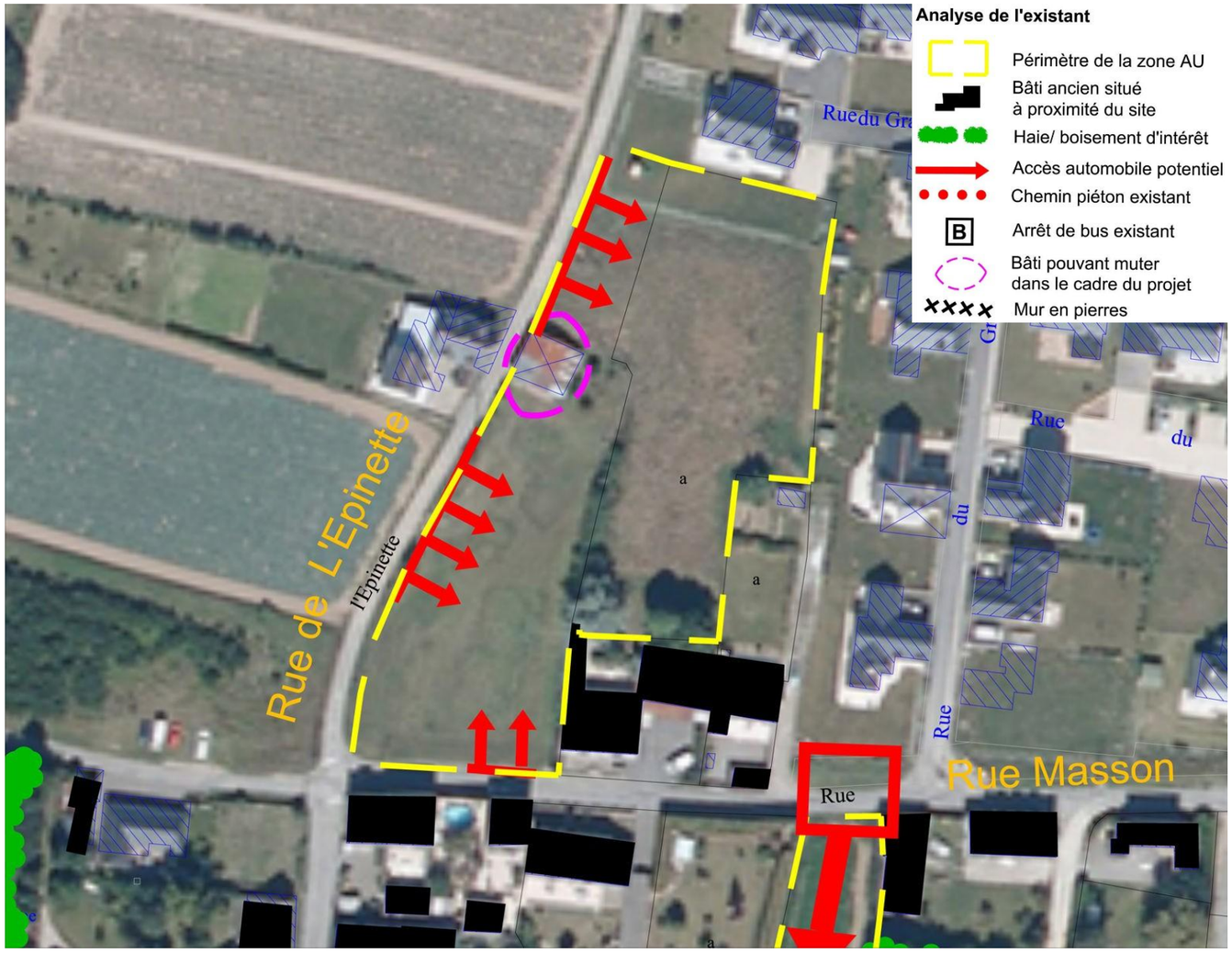





Photo 1 Vue sur la partie nord du site avec le hangar



| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en limite de l'agglomération, dans le prolongement d'un hameau ancien, et inclus dans les espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUEb |
| | | Surface | 0,48 ha |

**Eléments de diagnostic et enjeux**

1. Contexte urbain et paysagé :

Le site est très largement ouvert sur le grand paysage agricole, seulement ponctuée par un noyau bâti composé notamment d'un hangar en tôle implanté dans l'espace de projet.

Le site se trouve à l'extrémité ouest d'un hameau ancien encadrant la rue Masson. Cette trame urbaine est caractéristique des hameaux anciens de Cancale (sens de faitage est-ouest, retrait ponctuel par rapport à la rue pour dégager des terrains au sud).

A l'est du site, un lotissement récent a été réalisé, avec un parti d'urbanisme fort concernant l'implantation des constructions. Ce lotissement privilégie en effet des implantations proches des voies, sur une trame urbaine resserrée. Lorsque les voies sont orientées nord-sud, la majorité des façades suivent cette orientation mais un volume secondaire de la construction vient en limite de voie.

Le terrain ne possède d'éléments patrimoniaux (parcelle agricole sans végétation arborée, cf. photo 1). Il existe toutefois un enjeu paysagé lié à la proximité du bâti ancien, la partie sud du projet venant terminer la rue Masson (cf photo 2).

2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis la façade ouest le long de la rue de l'Epinette à l'ouest, en veillant à s'écarter du carrefour avec la Rue Masson. Accès plus difficile vers le sud, du fait du bâti dense proche des voies et de la proximité du carrefour.

- Accessibilité piétonne : Pas de liaison piétonne possible au travers du tissu urbain environnant, accès possible vers la rue Masson au sud.

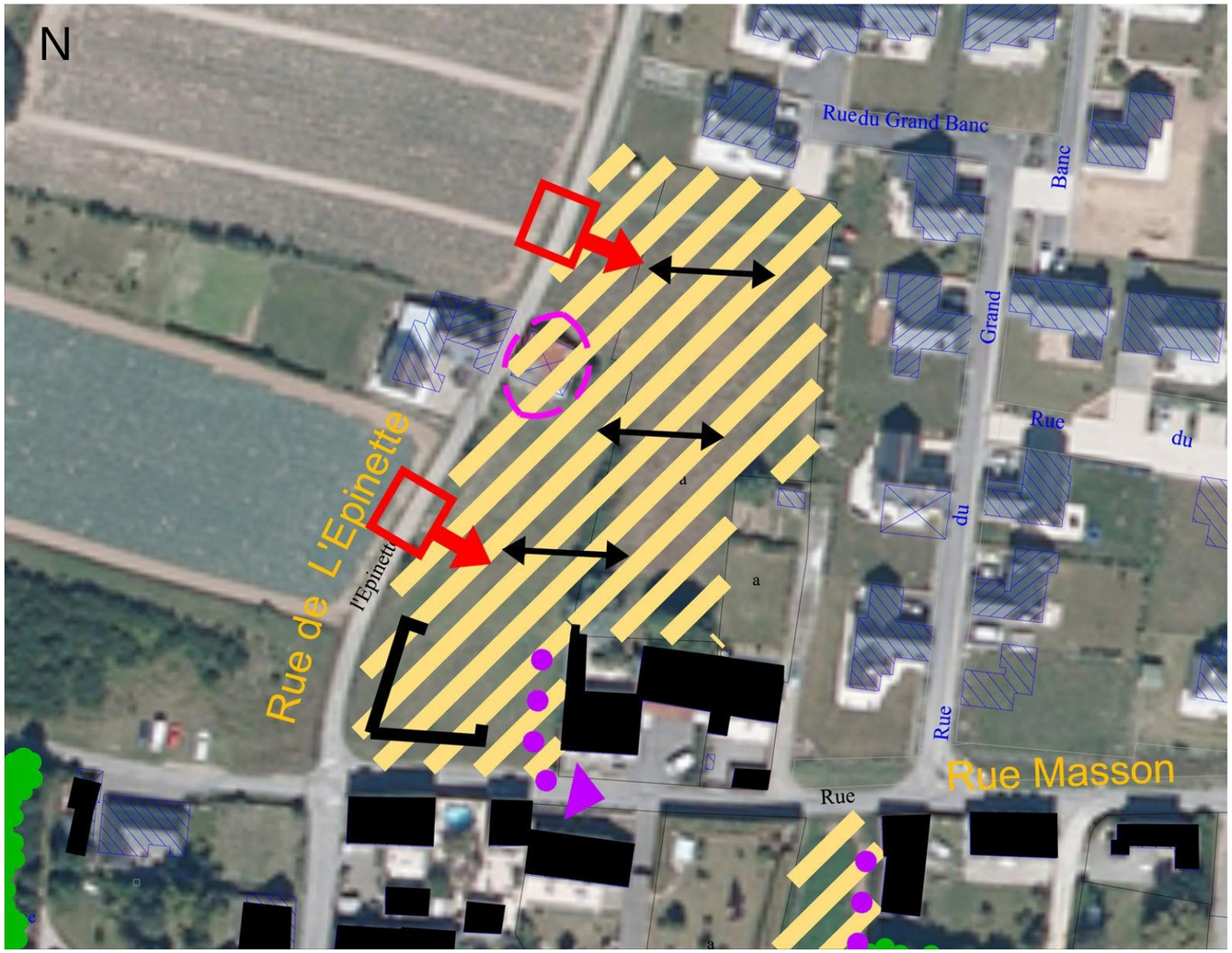
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Terrelabouët» (ligne 15 vers St Malo Saulaie et ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière), situé à 400 m rue des Français Libres. Ces deux lignes permettent de rejoindre le centre-ville de Cancale.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 3.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus : 10 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec le patrimoine urbain voisin. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br>2. Paysage et constructibilité :<br>- formaliser le carrefour avec la rue Masson par une implantation bâti relativement proche de la voie et marquant l'amorce de cette rue.<br>- privilégier une orientation est-ouest ou nord-sud pour les sens des faitages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien ou récent voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Le projet pourra ainsi s'inspirer du lotissement voisin à l'est, en favorisant des implantations proches des voies et des orientations<br>3. Accès :<br>- Desserte automobile : Desserte automobile depuis la façade le long de la rue de l'Epinette à l'ouest, avec l'aménagement d'un ou plusieurs carrefours sécurisés (recul nécessaire depuis le carrefour existant).<br>Un accès direct sur la rue de Masson au sud pourra être autorisé, sous la condition d'une bonne visibilité pour les automobilistes.<br>- Accessibilité piétonne : Pas de liaison piétonne possible au travers du tissu urbain environnant, prévoir une liaison vers le sud sur la rue Masson. |

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité
- Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- B Arrêt de bus existant

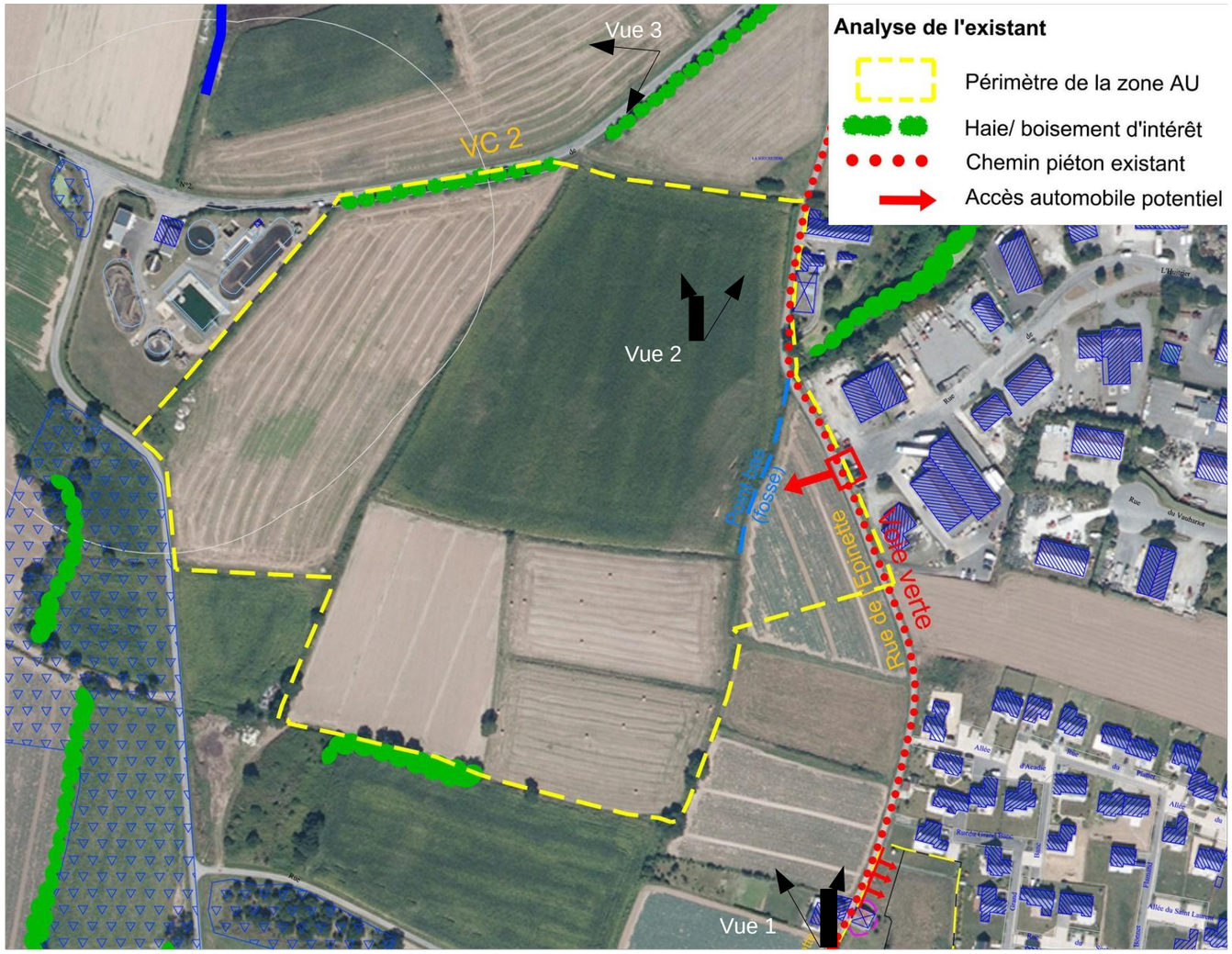




Photos du lotissement voisin : exemple d'implantations pouvant servir de modèle pour le projet

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE







Vue 2 : espace agricole au nord de l'ancienne ferme et de la coulée verte

## 4. Secteur 4 : Extension de la Zone d'Activité de la Mer du Vauhariot :

### 4.1.Diagnostic:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'extension de la ZAM du Vauhariot, située hors des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUAmZ |
| | | Surface | 7,97 ha |

**Eléments de diagnostic et enjeux**

1. Contexte urbain et paysagé :

Le site se trouve en lisière ouest de l'agglomération, en arrière de la zone d'activité de la mer du Vauhariot. Ce plateau agricole est aujourd'hui composé d'un parcellaire très large, sans matérialisation physique des limites parcellaire (pas de haie ni de clôtures). Le paysage est donc très ouvert vers l'ouest au delà du site.

Le site est au contact de l'arrière de la ZAM, constitué d'une placette de retournement encadrée par des entreprises. Cette lisière urbaine est marquée par a silhouette des hangars de la ZAM qui se détachent dans ce paysage ouvert (cf vue 1).



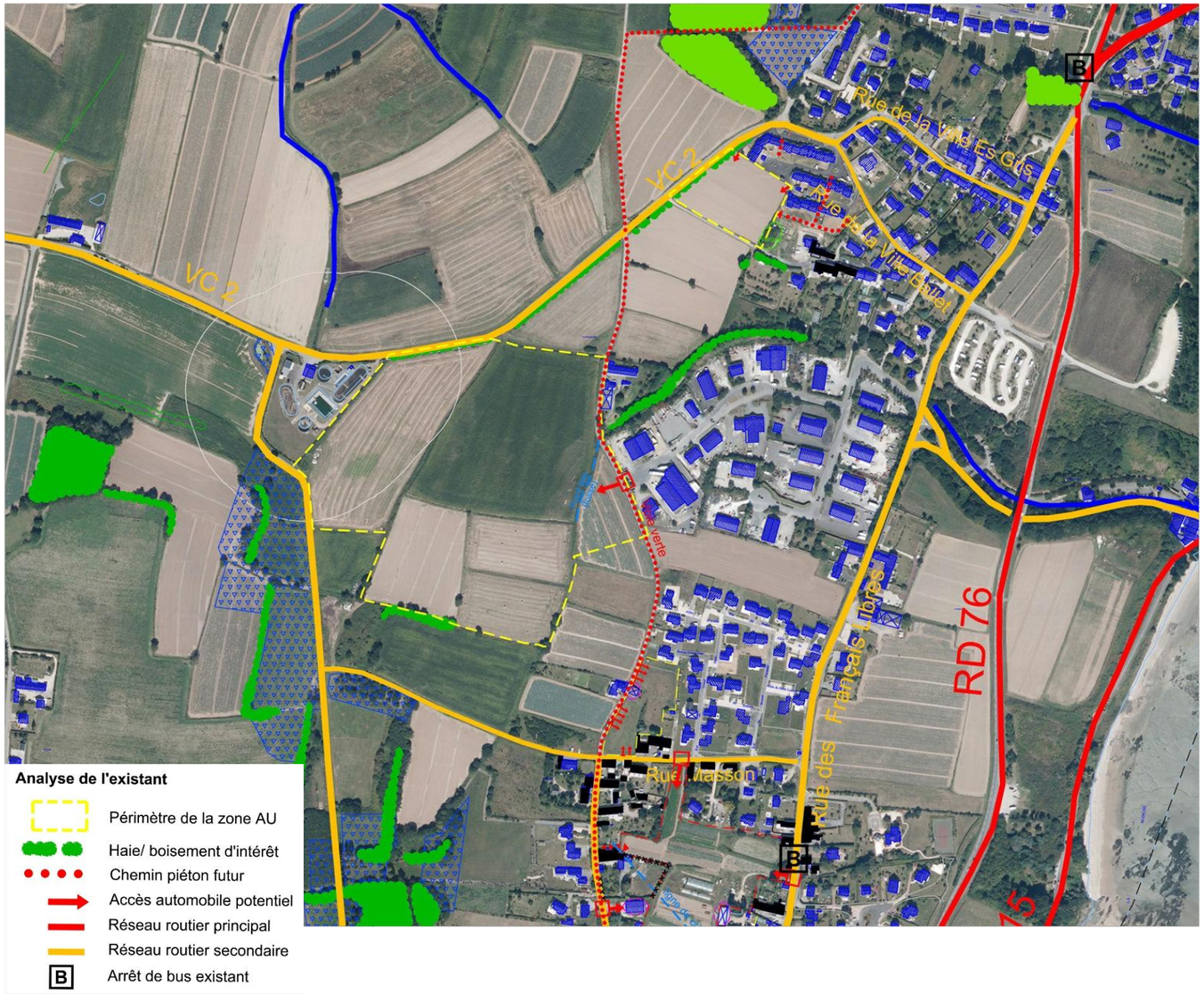
La ZAM est bordée au nord par un vallon encaissé accompagné par une végétation dense, le tout créant une ceinture végétale isolant la zone des secteurs d'habitat plus au nord. Cette coulée verte se termine au contact d'une ancienne ferme (cf vue 2). Ce vallon est parcouru par un écoulement d'eau non inventorié comme ruisseau, qui traverse le site d'étude sous la forme d'un simple fossé.

Au nord-ouest, le long de la VC n° 1, une haie dense et continue constitue un écran végétal partant du hameau de la Ville es Gris jusqu'à la station d'épuration, et isolant le site d'étude du reste du plateau agricole plus au nord.


Vue 3 : rideau boisé le long de la VC 2

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Le site se trouve dans le prolongement de la ZAM actuelle, avec une connexion possible via une placette de retournement qui borde la rue de l'Epinette. La desserte de la ZAM actuelle devrait être facilitée par un projet, en cours de réflexion, créant une liaison routière entre la rue des Français Libres et la RD76 au droit de la Ville-Ballet.
La rue de l'Epinette longe toute la partie sud de l'agglomération, parallèlement à la rue des Français Libres. Elle offre donc une alternative pour les habitants de Terrelabouet pour rejoindre le centre-ville via la Ville-es-Gris, ou bien pour partir vers l'ouest vers St Malo. Or, cette route n'est pas dimensionnée pour accueillir une circulation automobile importante, et sa traversée du hameau de la Ville-es- Gris est difficile du fait de l'étroitesse des rues. L'enjeu pour cette voie est donc double :

  - ne pas servir de voirie d'accès pour les circulations lourdes desservant la future extension de la ZAM
  - interdire les circulations de transit qui viendraient interférer avec les échanges entre les parties est et ouest de de la ZAM.

La VC n°2 se prolonge vers l'ouest parallèlement à la route de St Malo, elle permet donc de rejoindre St Coulomb par le sud.

La sortie ouest de la ZAM permet aujourd'hui aux agriculteurs de valoriser des sous-produits coquilliers de la ZAM pour l'amendement calcaire .

- Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de liaisons spécifiquement dédiées aux piétons en périphérie du site, la trame viaire étant composée de chemins et de voies irriguant le plateau agricole, et pouvant être empruntés par les randonneurs. A noter que le tracé de la future voie verte longe le site d'étude pour ensuite rejoindre le hameau de la Ville-es-Gris.

- Accessibilité au transport en commun :

  - arrêt de bus « Ville-es-Gris » (ligne 10 vers St Malo centre), situé à 800 m du site en traversant la ZAM actuelle.
  - arrêt de bus « Terrelabouet » (ligne 15 vers St Malo Saulaie et ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière), situé à 600 m au sud du site en empruntant la rue de l'Epinette puis la rue Masson.

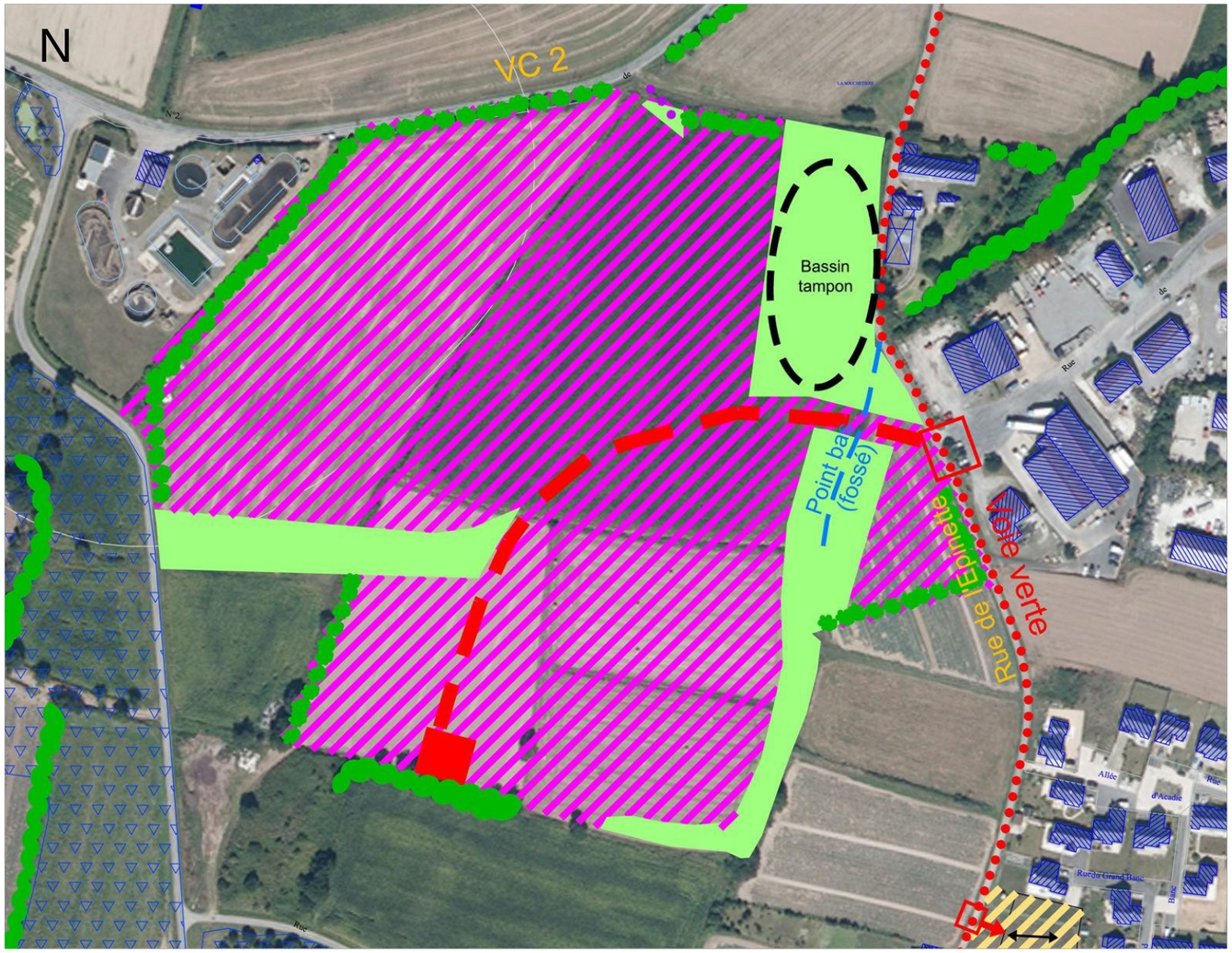
Ces trois lignes de bus permettent de rejoindre le centre-ville de Cancale.

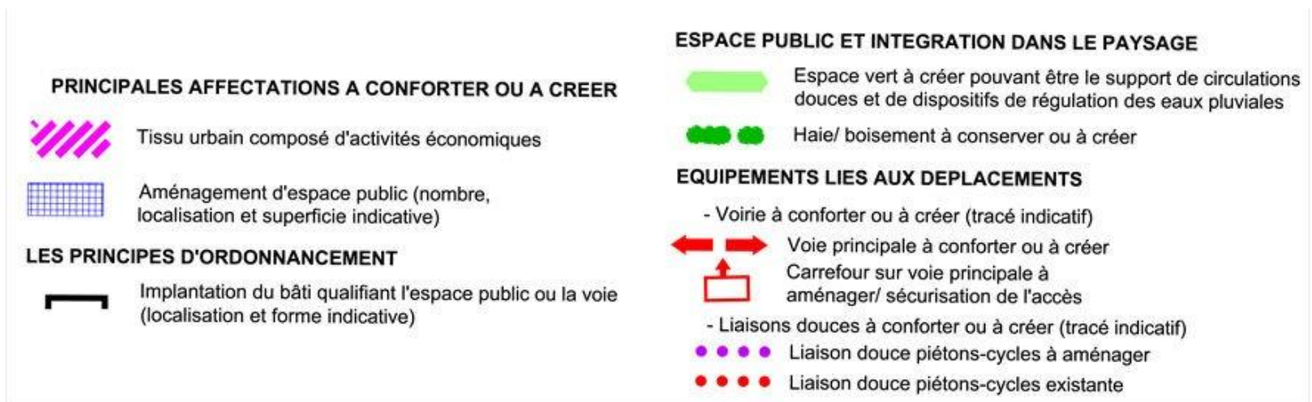
Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 4.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.

L'urbanisation de cette zone peut se réaliser selon les principes suivants : découpage foncier particulier permettant de décrocher un macro-lot pour une entreprise principale, le reste de la zone pouvant être aménagé pour accueillir des entreprises de taille similaire à celles de la ZA existante




| | |
|---|---|
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | Comme pour toute zone d'activité économique, la simulation d'un pré-découpage foncier est un exercice difficile puisque la nature exacte des entreprises accueillies, et donc leurs besoins fonciers et logistiques, sont mal connus. Toutefois des discussions bien avancées par l'agglomération ont permis d'affiner les besoins en foncier de potentiels porteurs de projet.<br><br>Une certaine souplesse doit donc être conservée pour définir les orientations d'aménagement, tout en maintenant les principes directeur suivants :<br><br>1. Programmation urbaine :<br><br>En dehors des aménagements privatifs propres à chaque entreprise, il conviendra de rechercher une mutualisation des besoins en organisant les entreprises autour d'un espace public partagé. Cette orientation est dépendante du nombre d'entreprise futures, elle n'est pas applicable dans le cas du découpage macrolot de 2 ou 2,5 ha.<br><br>2. Paysage et constructibilité :<br><br>L'enjeu principal consiste à traiter les franges extérieures du projet : création d'une ceinture végétale sur les trois faces tournées vers le grand paysage. La dernière face à l'est est bordée par la station d'épuration.<br><br>3. Accès :<br><br>- Desserte automobile : l'accès unique se réalise depuis la façade est dans le prolongement de la ZAM actuelle. Aucun accès direct ne sera donc possible sur la VC n°2. La circulation lourde devra transiter impérativement au travers de la ZAM actuelle pour rejoindre le réseau routier secondaire. La rue de l'Epinette traversera le coeur de la ZAM dans sa configuration optimale, des règles de circulation seront donc mises en place sur le tronçon nord de la rue de l'Epinette, pour éviter les flux de circulation extérieurs venant parasiter le fonctionnement interne de la ZAM. Le passage de la future voie verte sur cette voie nécessitera un classement en voie partagée.<br><br>-Accèspiéton: Des aménagements particuliers pourront être réalisés pour ouvrir la ZAM sur cet équipement touristique, avec une valorisation possible par de la vente directe par exemple.<br><br>4. Desserte par les réseaux :<br><br>La ZAM actuelle est desservie par un réseau spécifique qui pompe l'eau de mer et la distribue à chaque entreprise. Les futures entreprises devront se raccorder à ce réseau qui sera prolongé, ce qui permet de mutualiser et donc de réduire les coûts de fonctionnement pour l'ensemble des entreprises, actuelles ou futures |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 5. Secteur 5 : Ville-Ballet (opération de logements)

### 5.1Diagnostic:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en limite de l'agglomération, dans le prolongement d'un lotissement récent, et exclus dans les espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 2AU |
| | | Surface | 0,73 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | 1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site se trouve en limite de l'aire agglomérée, dans la continuité d'un lotissement récent de grande qualité urbaine (densité urbaine élevée, espace public de qualité, trame urbaine s'inspirant du bâti ancien de la rue de la Ville-Ballet).<br>Le site est bordé à l'ouest par une haie bocagère qui doit être préservée pour marquer la lisière de l'urbanisation. Au sud, la rue de la Ville-Ballet est une voie aujourd'hui confidentielle.<br>Le terrain ne possède d'éléments patrimoniaux (parcelle agricole sans végétation, cf. photo 4).<br><br>2. Accessibilité :<br>- Accessibilité routière et accessibilité piétonne : Le lotissement au nord a été conçu pour se prolonger vers le sud ouest, il existe donc plusieurs accroches possibles en matière de desserte automobile ou piétonne (cf photo 2), avec un espace public aménagé à l'interface entre les deux opérations (cf photo 3).<br>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Ville-es-Gris » (ligne 10 vers St Malo centre), situé à 500 m du site en traversant le hameau de la Ville-Es-Gris. Cette ligne mène aussi au centre-ville de Cancale. | | |

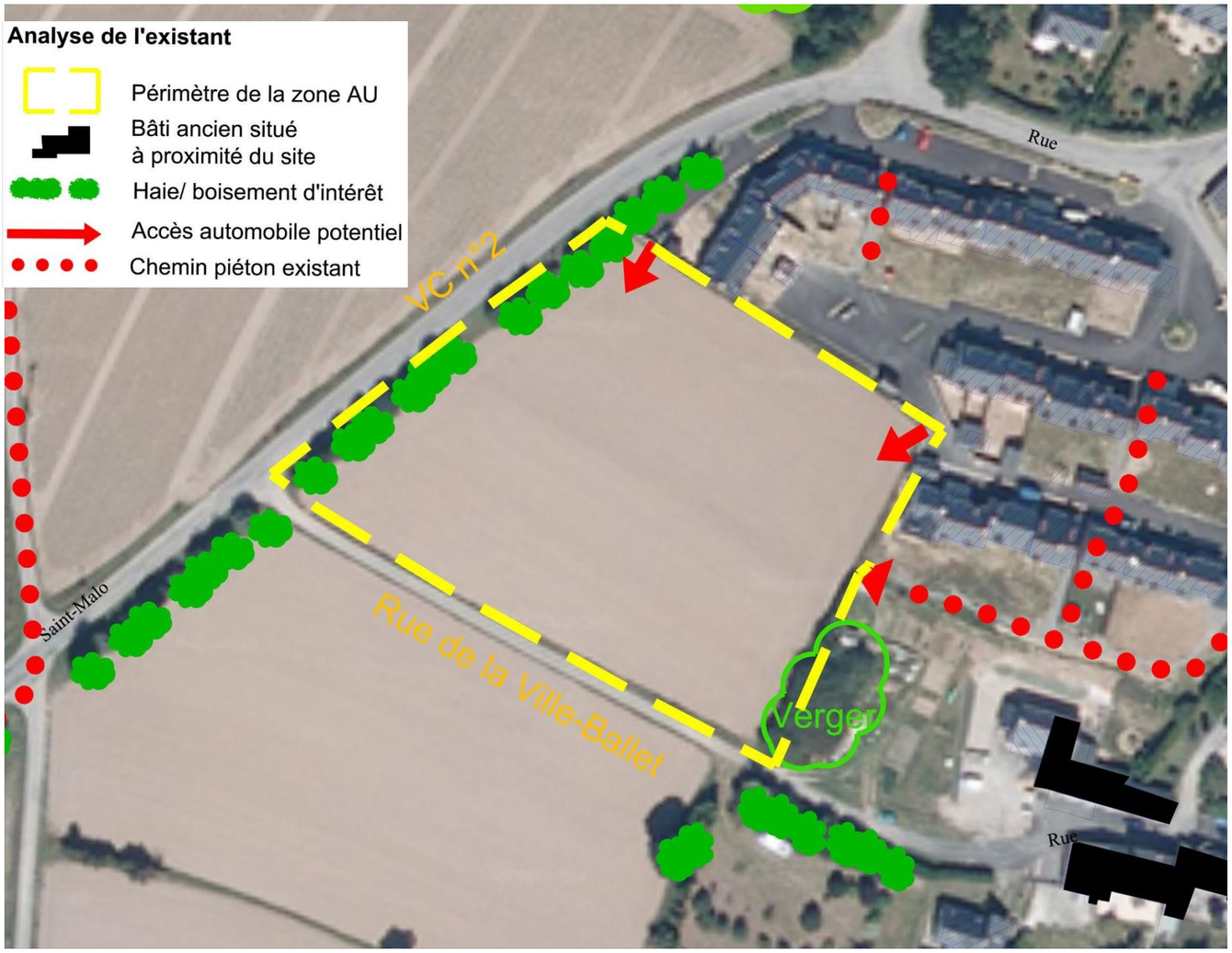




Photo 1 Ruelle dans lotissement voisin


Photo 2 : Chemin piéton venant du lotissement voisin.


Photo 3 : Espace public connecté au site


Photo 4 : Vue dégagée sur la silhouette du lotissement récent.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 5.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 15 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie le lotissement existant au nord. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br><br>2. Paysage et constructibilité :<br>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien (rue de la Ville-Ballet) ou lotissement voisin.<br>- prolonger l'espace public déjà existant en lisière nord du site.<br>- conserver la haie en limite de la voie communale n°2.<br><br>3. Accès :<br>- Desserte automobile : Desserte automobile dans le prolongement des rues du lotissement nord, et aménagement possible d'un ou plusieurs carrefours sécurisés sur la rue de la Ville-Ballet.<br>- Accessibilité piétonne : Prolongement des liaisons piétonnes venant du lotissement. |

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

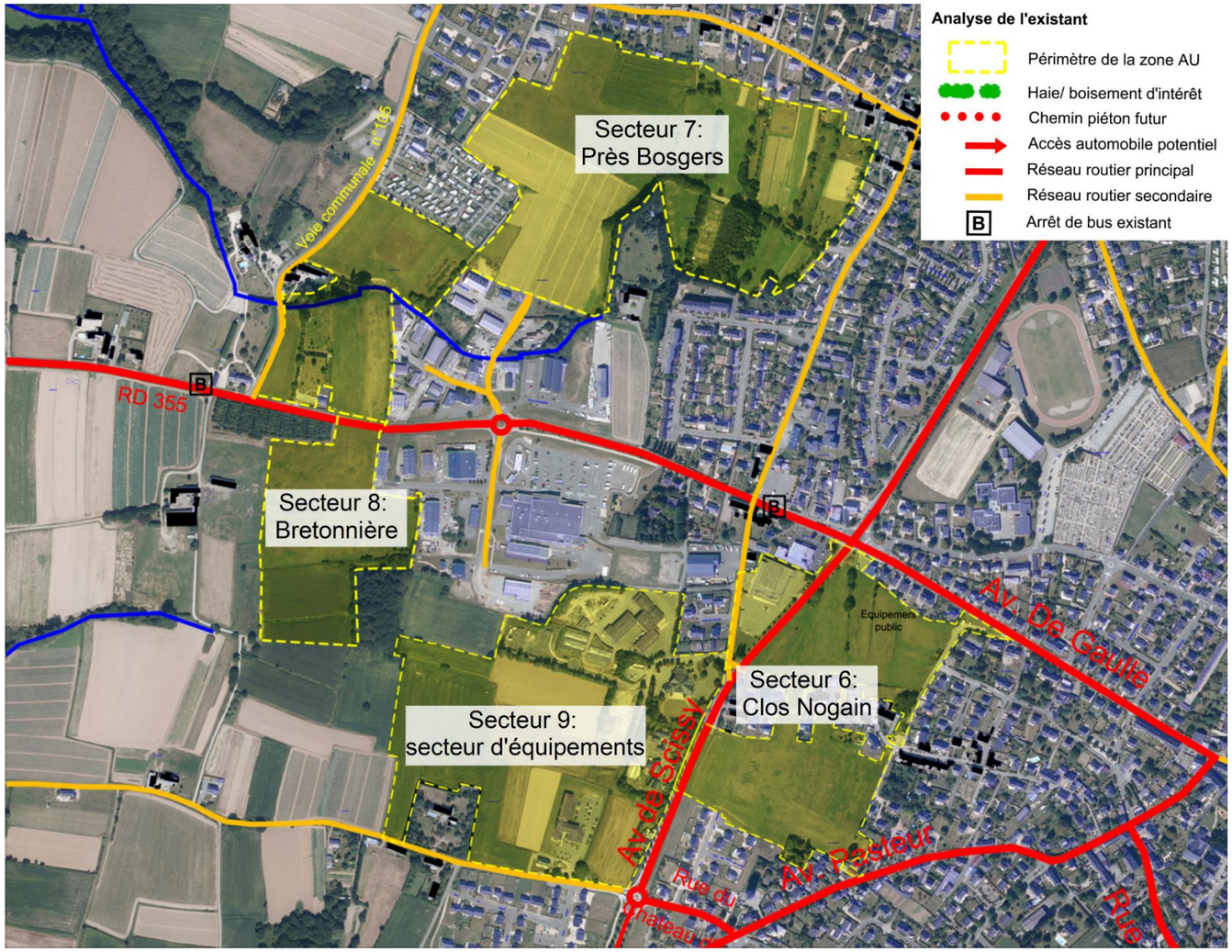
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

Liaison douce piétons-cycles existante

B Arrêt de bus existant

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE




## Secteurs 6 à 9 : opération de restructuration urbaine au cœur de l'agglomération, associant deux ZAC, une zone d'activité et une zone d'équipements.

Trois de ces quatre secteurs ont déjà fait l'objet d'une réflexion relativement approfondie en matière d'aménagement, par l'intermédiaire de procédure de ZAC ou de permis d'aménager.

- secteur 6 : aménagement d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur du Clos Nogain (dossier de création de ZAC approuvé, études du dossier de réalisation en cours).
- secteur 7 : aménagement d'un nouveau quartier d'habitat intégrant un hôpital local sur le secteur des Près Bosgers (dossier de création de ZAC approuvé, dossier de DUP réserve foncière approuvé, études du dossier de réalisation en cours).
- secteur 8 : extension de la Zone d'Activité de la Bretonnière (Saint Malo Agglomération travaille actuellement sur l'élaboration d'un permis d'aménager sur cette zone d'activité).
- secteur 9 : aménagement d'un pôle d'équipements publics.

Les orientations d'aménagement sur ces 4 zones d'urbanisation future font en partie l'objet d'une présentation conjointe puisqu'elles présentent des enjeux de complémentarités urbaines et de continuités fonctionnelles (trame routière, liaison douce, continuités piétonnes).

Les orientations d'aménagement définies pour ces 4 secteurs doivent répondre aux objectifs suivants :

1. Stratégie d'implantation des équipements et programmation urbaine :

Dans ces secteurs en mutation situés au cœur de l'agglomération, plusieurs équipements publics sont à positionner: une maison de santé, une résidence service, un nouveau pôle scolaire, un espace d'accueil touristique, une salle polyvalente, une maison des associations, voire une piscine intercommunale.

2. Les nouvelles limites de la ville et le projet de développement urbain :

- l'entrée ouest de la Ville sera formalisée par l'aménagement de la Bretonnière qui définira de nouvelles formes urbaines (densité, activités, espace urbain), l'entrée sud (avenue de Scissy) est en grande partie formalisée par les rives de la ZAC du Clos Nogain qui définit les formes urbaines, le recul du bâti, les hauteurs et la densité.
- le nouveau quartier de l'hôpital (ZAC des Prés Bosgers) porte une nouvelle urbanisation vers le nord qui impacte directement les autres secteurs (activités, tertiaire, habitat, nouveaux équipements...)

3. Le programme d'usage des espaces publics et l'animation du centre-ville:

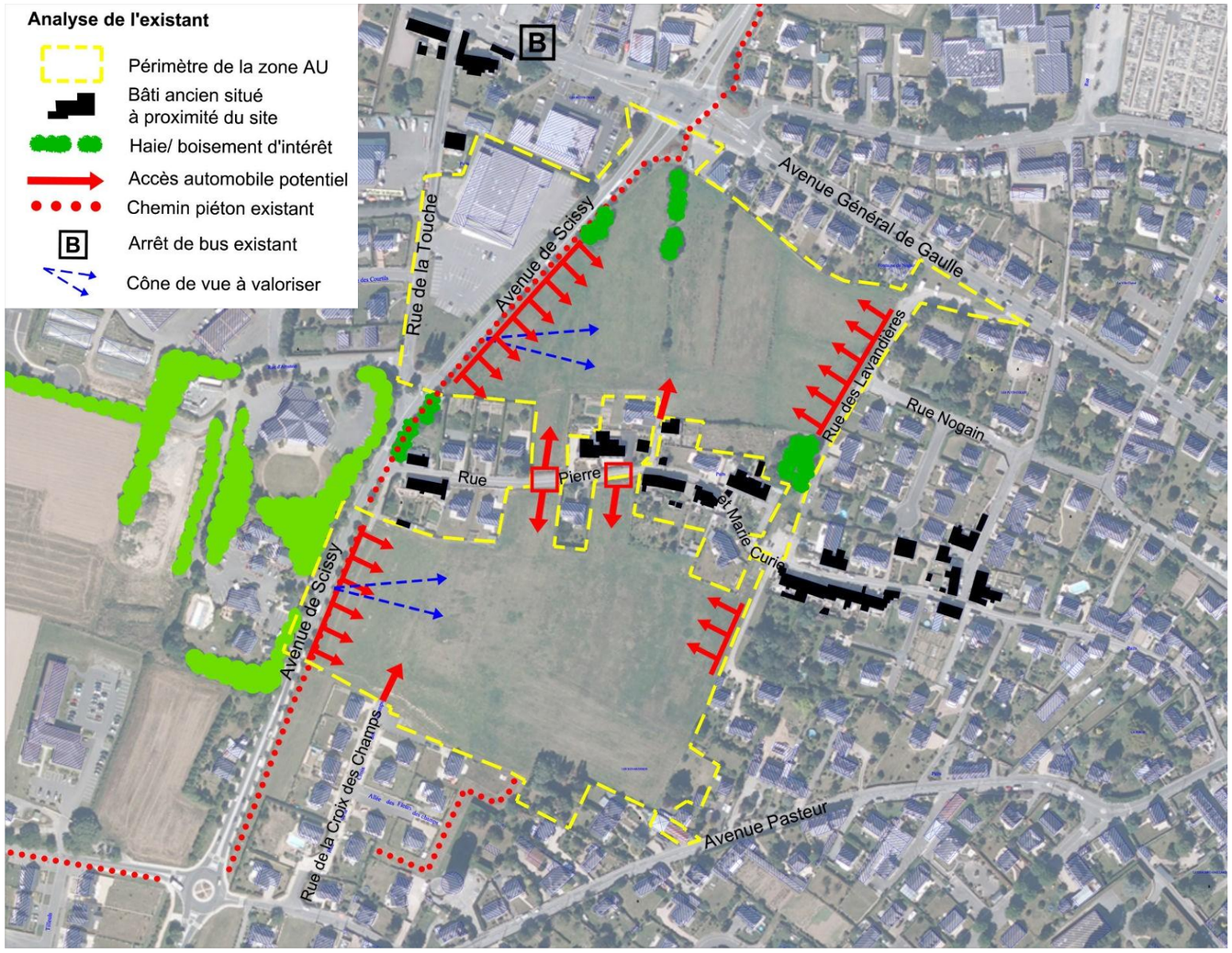
Dans chacune des études, se posent les questions des interfaces: le boulevard de Scissy, l'avenue du Général de Gaulle, le carrefour des Petites Croix.... La réflexion menée à l'échelle du PLU vise à rechercher une cohérence entre tous ces espaces, à définir leur usage, à placer les pôles d'animation, à qualifier la nature des aménagements et les liens urbains etc...

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# 6. Secteur 6 : Clos Nogain (ZAC à dominante de logements)

## 6.1.Diagnostic:








Photos 1 et 2 : Vues sur le centre de Cancale et la silhouette de l'église

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future au cœur de l'agglomération, en rive de la RD 76, et exclus des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUZ |
| | | Surface | 8,31 ha |

**Eléments de diagnostic et enjeux**

1. Contexte urbain et paysagé :

Le site est composé de deux enclaves agricoles situées au cœur de l'agglomération, le long de l'avenue de Scissy. Cette voie départementale est aménagée avec une vocation routière affirmée (larges espaces verts le long de la voie, bâti implanté en retrait), elle crée aujourd'hui une rupture urbaine forte entre la ville ancienne à l'est et les quartiers plus récents à l'ouest. Cette composition urbaine se prolonge ne amont et en aval du site, sur toute la traversée de l'agglomération.

L'absence de constructions et la faible armature végétale du site permet d'offrir des vues privilégiées sur le centre-ville de Cancale et notamment son église.



Le site est divisé en deux secteurs situés de part et d'autre de la rue Pierre et Marie Curie. Cette rue très ancienne est cadrée par du bâti proche des voies, elle a de plus fait l'objet d'un aménagement urbain qui valorise cette trame urbaine ancienne (réalisation d'un caniveau central).

2. Accessibilité :

- Accessibilité routière :

Il existe de multiples possibilité de desserte automobile possibles depuis les façades Est (Avenue de Scissy) et ouest (rue des Lavandières). La rue Pierre et Marie Curie qui traverse le cœurs du site est ponctué de passages qui mènent aux champs actuels.

L'Avenue du Général de Gaulle et l'Avenue Pasteur sont deux axes majeurs d'accès au centre-ville, ces deux voies passent à proximité du site avec des piquages possibles.

Les rives nord, Est et sud du site sont composées de lotissements pavillonnaires avec des greffes possibles sur des axes secondaires.



- Accessibilité piétonne : une liaison piétonne tenue longe l'avenue de Scissy pour relier le sud de l'agglomération à l'avenue du Gaulle. Cet axe doit faire l'objet d'un réaménagement dans le cadre du projet de voie verte, pour mieux remplir son rôle d'axe piéton structurant (absence d'éclairage à ce jour). Pour le reste du site l'accès au centre-ville tout proche se réalise au travers des rues existantes.

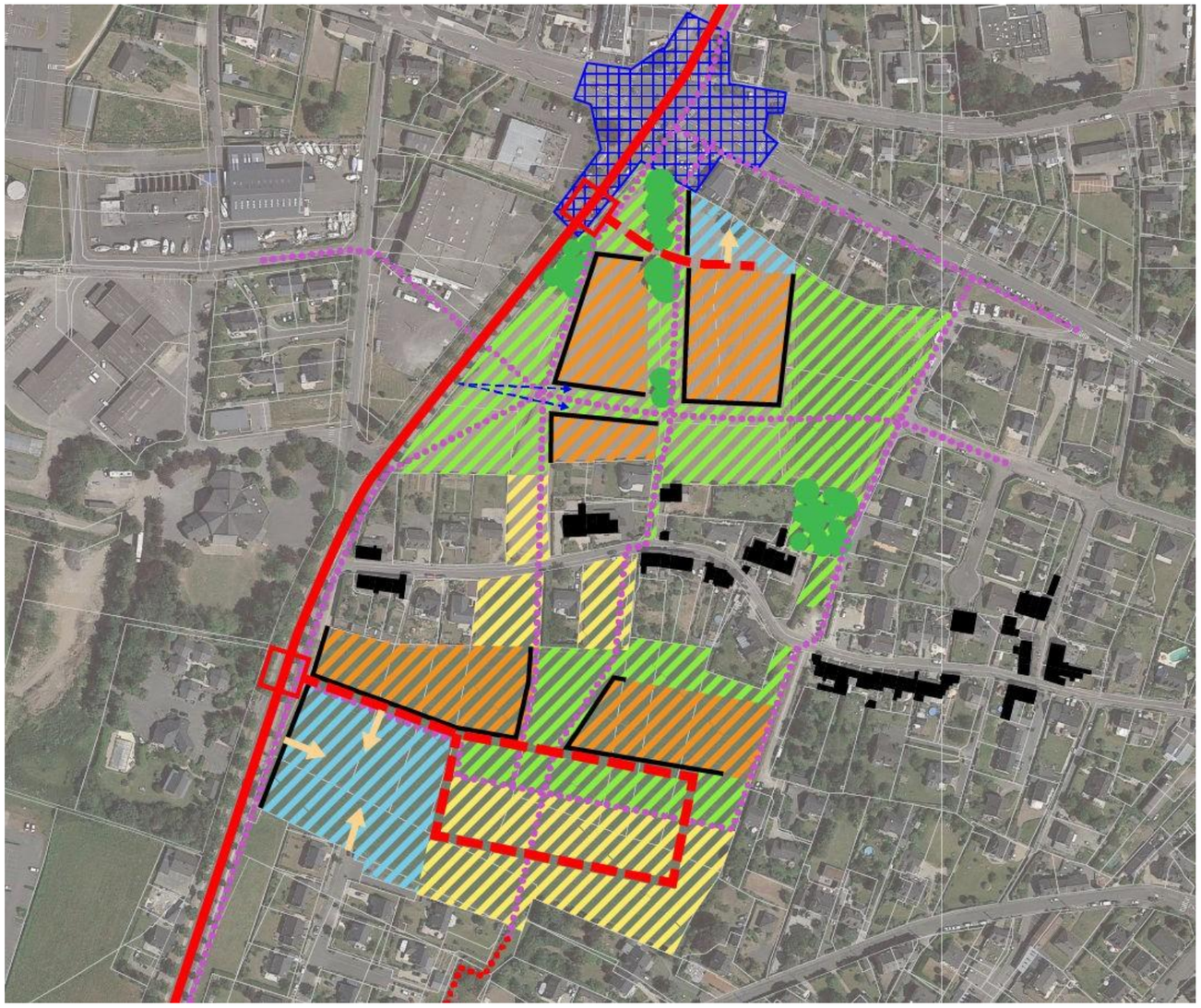
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Petites croix» (ligne 10 vers St Malo-centre), situé de l'autre côté du carrefour des Petites Croix. Cette ligne dessert aussi le centre de Cancale.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 6.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à vocation mixte habitat et/ou activité économique
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

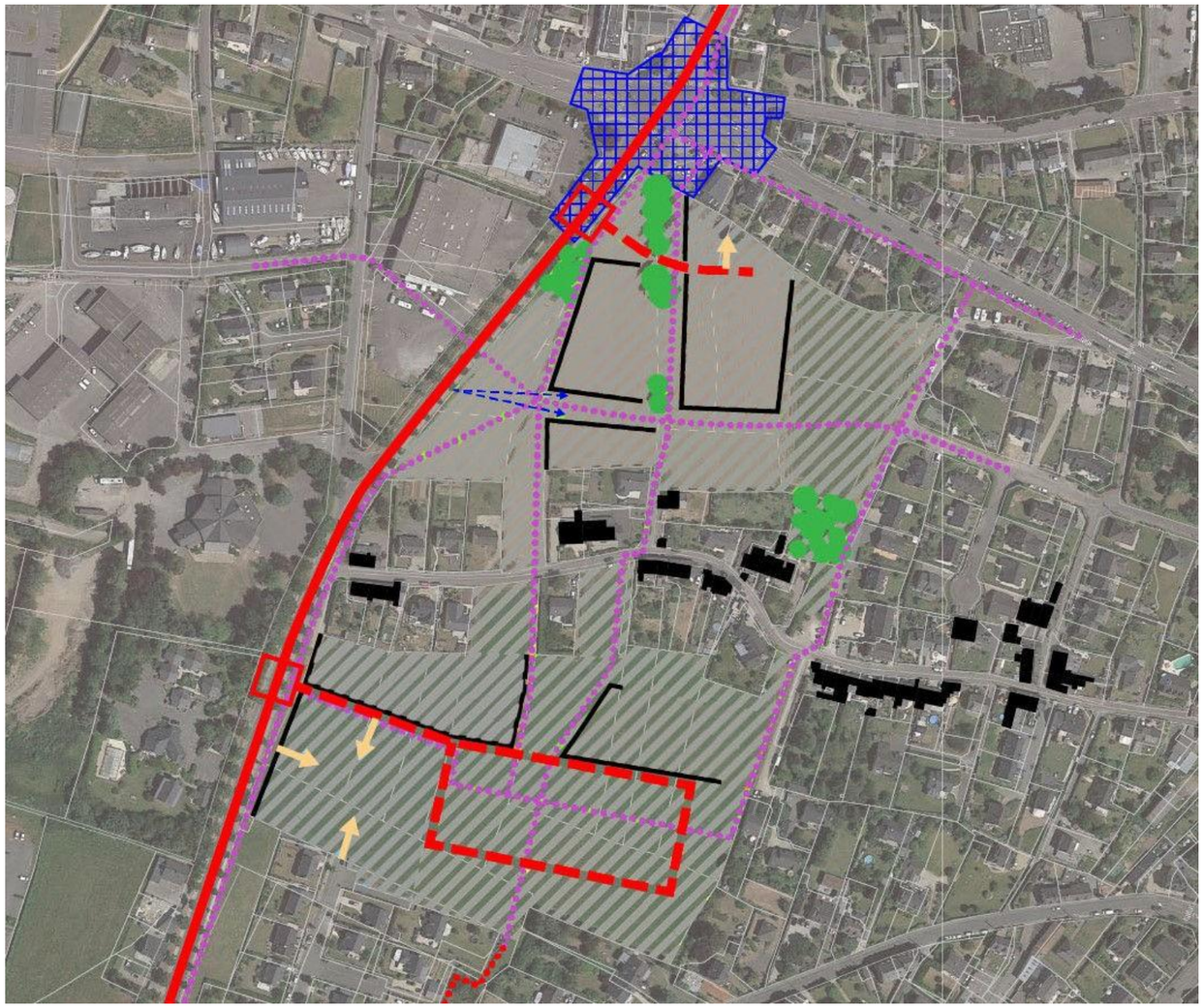
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- B — Arrêt de bus existant

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 215 logements (40 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs social et 20% minimum de Bail Réel Solidaire (BRS). |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 40 logements/ha, ce qui impose la réalisation d'un pourcentage important de logements denses (collectifs ou semi-collectifs, offrant des petits logements nécessaires pour les futurs besoins de la commune).<br><br>Au Sud-Ouest du site, un espace d'environ 6000 m² peut être dévolu à l'implantation d'un équipement public structurant (actuellement fléché pour le déplacement d'une gendarmerie à la demande de l'État). De même qu'au Nord, un espace d'environ 1800m² dédié aux équipements est prévu dans le prolongement du carrefour des Petites Croix (actuellement fléché pour un projet de crèche).<br><br>L'espace de projet à l'Est de l'Avenue de Scissy s'étend sur 5,4 ha. Le potentiel minimum de logements à réaliser sera donc de 215 logements.<br><br>2. Paysage et constructibilité :<br>L'enjeu majeur de ce projet est de créer un nouveau quartier en articulation avec l'Avenue de Scissy, pour transformer cet axe en boulevard urbain afin de faciliter les échanges entre ces deux rives. Ainsi les orientations du PLU affichent l'objectif de définir un gradient de densité urbaine en privilégiant une densité plus forte en cœur de secteur, en appui des voies principales qui se raccrocherons l'avenue de Scissy.<br><br>La partie Sud s'appuiera, pour son tissu bâti plus dense, sur une orientation du front bâti orienté au Sud le long de la voie principale en provenance de l'avenue de Scissy, avec en complément, une accroche sur les axes piétons-cycles traversants. Au Sud, le site pourra accueillir une densité urbaine moins forte, afin de créer une transition urbaine entre le front bâti plus dense au Nord et les lotissements pavillonnaires situés dans le prolongement au Sud.<br><br>La partie Nord sera constituée dans ses franges Ouest et Est, d'espaces verts ou humides, lesquels seront préservés et valorisés. Au centre les îlots de bâti dense, présenteront des fronts bâtis qualifiant les espaces environnants. Des interstices d'espaces verts et des liaisons piétons-cycles entrecouperont les îlots bâtis. Ce principe de densité doit être l'occasion de composer une nouvelle entrée de ville, qui permet de percevoir le centre-ville (silhouette de l'église) par des transparences aménagées dans le nouveau front urbain.<br><br>Au centre, un bâti moins dense permettra de combler les dents creuses situées le long de la rue Pierre et Marie Curie. Cette implantation s'accompagnera de la création de liaisons piétons-cycles assurant la connexion entre les parties Nord |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



et Sud du site.

L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, .. ;) et en étant vigilant aux ombres portées.

3. Accès :

L'objectif est de permettre de nombreuses perméabilités Est-ouest pour faciliter les liaisons entre les deux rives de l'Avenue de Scissy, requalifiée en boulevard urbain sur ce tronçon.

- Desserte automobile :

Le schéma prévoit la création de deux nouveaux carrefour sur l'Avenue de Scissy, en amont et en aval du débouché de la rue Pierre et Marie Currie. Ces deux carrefours permettent de desservir le nouveau quartier, en se prolongeant jusqu'à la Rue Nogain ou bien l'Avenue Pasteur.

- Accessibilité piétonne : plusieurs axes piétons cycle majeurs justifient un aménagement particulier au regard de leur importance à l'échelle de l'agglomération.
  - à l'Ouest, un axe qui longe l'avenue de Scissy, permettant de rejoindre le centre-ville depuis la rue des français libres, mais aussi de constituer l'un des barreau de la voie verte dans sa traversée de l'agglomération. Dans sa partie Nord, l'écartement avec l'avenue de Scissy permet d'éviter une zone humide.
  - trois axes est-ouest qui provient des secteurs d'équipements et d'activité de la Bretonnière, et qui franchissent l'avenue de Scissy, pour atteindre notamment, la Rue Nogain.
  - trois axes nord-sud traversent le site depuis l'accès piéton – cycle existant au Sud dans le prolongement de la rue du Château d'Eau, jusqu'à l'avenue du Général de Gaulle.

Le schéma de circulation propose une convergence des piquages routiers et des traversées piétonnes sur deux secteurs particuliers de l'Avenue de Scissy :

- le tronçon central autour de la compris entre le premier carrefour en venant du sud et la patte d'oie formée avec la rue de la Touche.
- la partie basse de la place des Petites Croix réaménagée et étendue.

Ces points de convergence doivent faire l'objet d'un aménagement public majeur permettant de ponctuer le boulevard, de créer des amorces vers la ville et de sécuriser les déplacements multimodaux (automobiles, piétons, cycles).

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à vocation mixte habitat et/ou activité économique
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- B Arrêt de bus existant

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# 7. Secteur 7 : Près Bosgers (ZAC à dominante de logements)

## 7.1.Diagnostic:

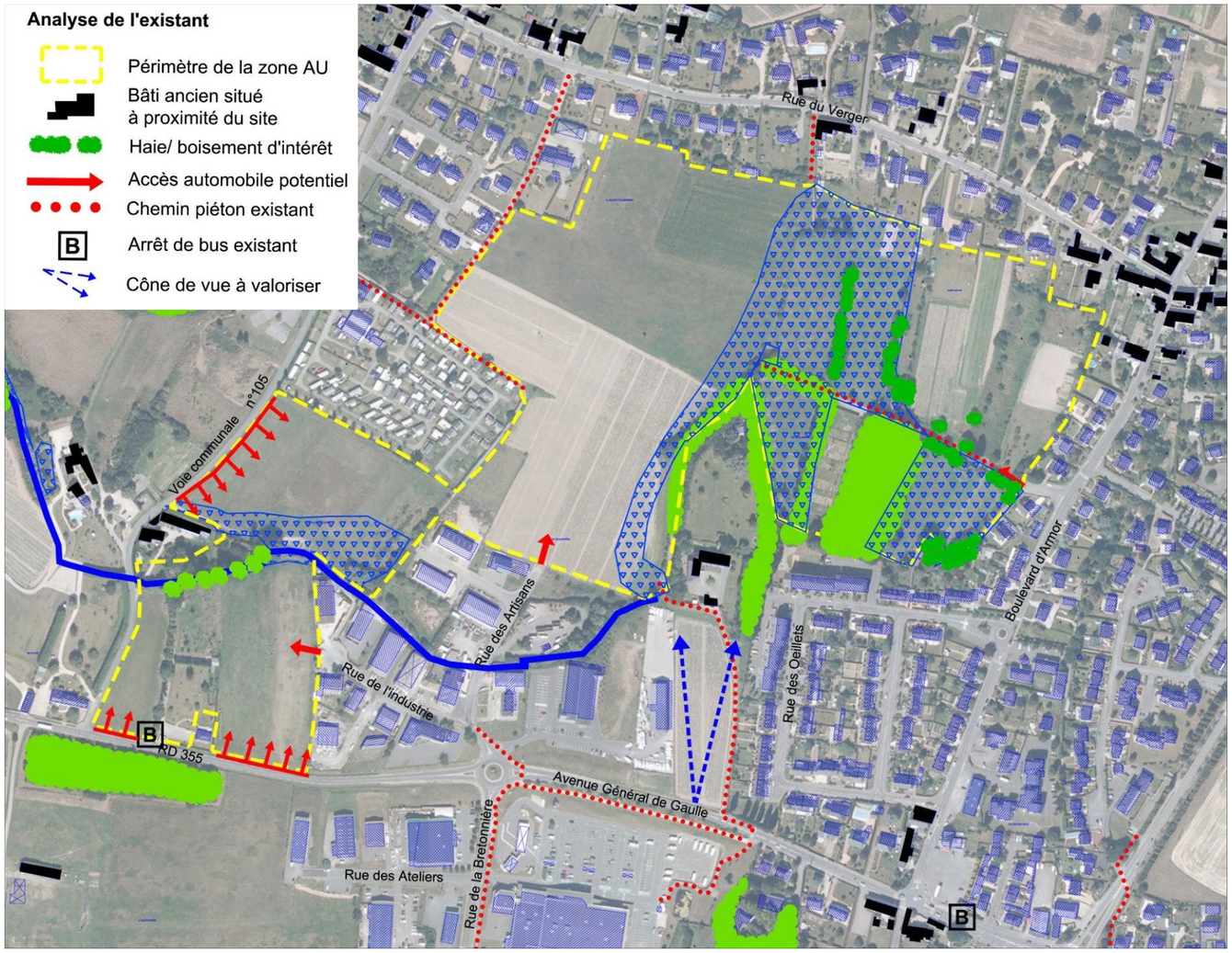




Photo 1 Vue sur le Manoir des Grands Près en entrée de ville

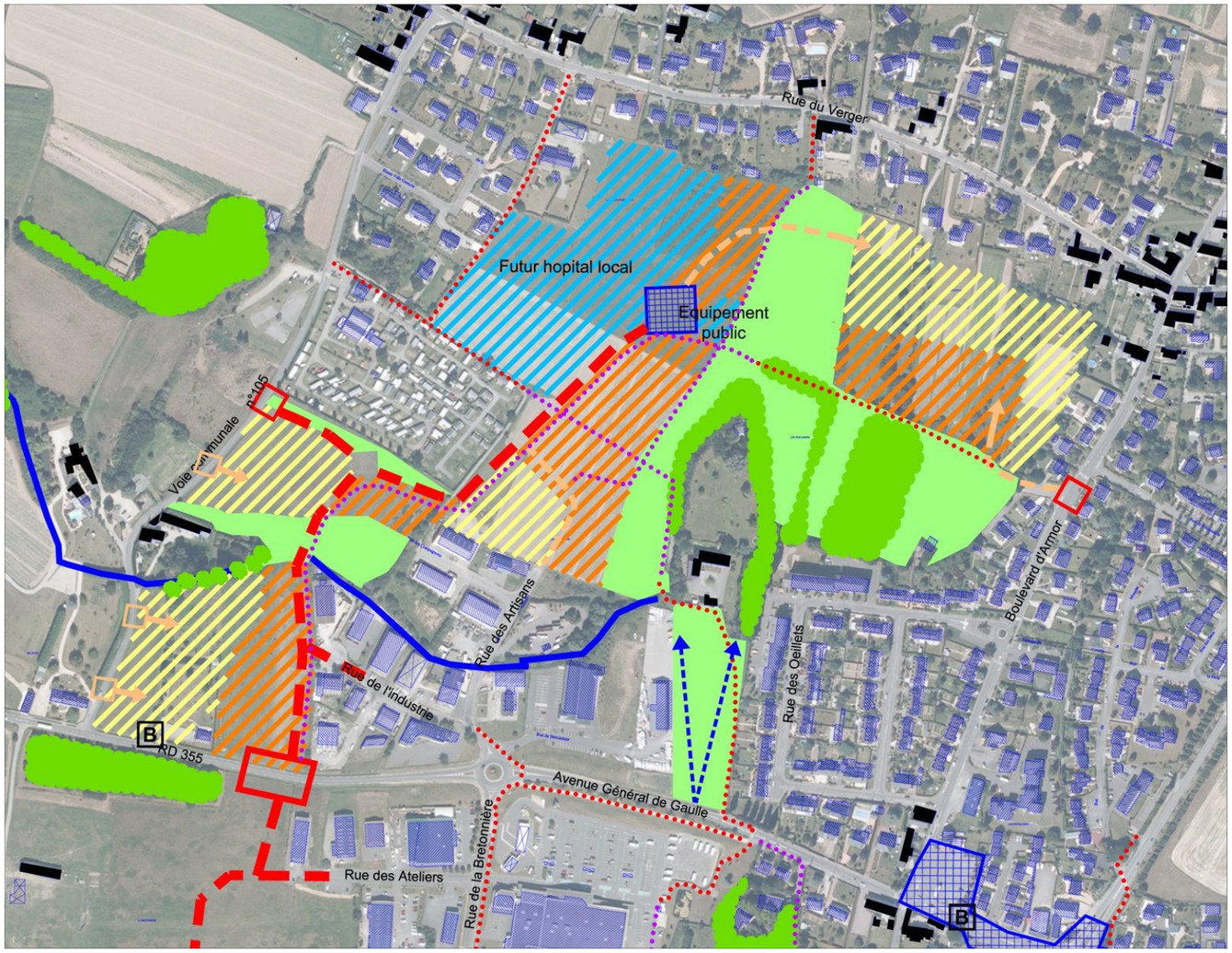

Photo 2 : cœur du site occupé par des parcelles maraichères bordées par des haies buissonnantes

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future enclavé dans l'aire agglomérée, à proximité de l'entrée de ville le long de la RD 355, et exclue des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUZ |
| | | Surface | 17,45 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | Un diagnostic complet a été effectué dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création. Le diagnostic qui suit s'appuie en partie sur ces éléments :<br><br>1. Contexte urbain et paysagé :<br><br>Le paysage du site est marqué par les faibles interactions visuelles avec le paysage agricole et naturel bordant la ville, du fait du tissu urbanisé entourant le site. Les perceptions visuelles du site depuis la RD 355 sont très limitées, bloquées par la ZA de Quatrevais, cette dernière s'interrompt toutefois pour offrir une vue intéressante sur le manoir des Grands Près (cf photo 1).<br><br>Le site est composé d'un parcellaire agricole relativement large et ouvert, avec un sous-secteur particulier au nord-est où le parcellaire plus étroit est parfois bordé par des haies de saules (cf photo 2).<br><br>Le réseau hydrographique est composé d'un petit cours d'eau en partie busé et d'un réseau de fossés parcourant la partie nord-est du site d'étude. Juste au dessus de la parcelle du manoir se trouve une petite mare.<br><br>L'inventaire des zones humides a mis en évidence près de 4,4 ha de zones humides, dont 3,76 de type pédologique et 0.67 ha repérés sur critère floristique.<br><br>L'analyse urbaine et architecturale des tissus urbains environnants révèle une grande diversité urbaine :<br>- au nord : un tissu pavillonnaire relativement hétérogène qui s'est développé le long de la rue du Verger.<br>- à l'est : le quartier des Petites Croix associe plusieurs grandes opérations de logements (lotissements de maisons groupées, opérations de logements collectifs parfois de grande hauteur : R+4+c au contact direct du site)<br>- à l'ouest : des équipements d'hébergement touristique (gîtes des Douets Fleuris et de la Ville Guerie, hôtel le Chatelier, camping des Genêts).<br>- au sud : la zone d'activité artisanale de Quatrevais, avec une façade commerciale au sud relativement qualitative, puis des entreprises artisanales en deuxième rideau où les espaces extérieurs nécessiteraient une réaménagement global.<br><br>2. Accessibilité :<br><br>- Accessibilité routière : Deux accès routiers permettent d'atteindre le site (piquage Est sur le Boulevard d'Armor et voirie en attente au sud au travers de la zone d'activité de Quatrevais). Pour la partie sud-ouest du périmètre d'étude, les parcelles sont bordées au sud et à l'ouest par des voies de circulation (large façade de 180 m le long de la RD 355, et accès possibles sur la VC 105).<br><br>- Accessibilité piétonne : Des aménagements sécurisés longent l'Avenue du Général de Gaulle pour rejoindre le centre-ville vers l'est. Depuis les façades périphériques, plusieurs chemins agricoles convergent vers le cœur du site.<br><br>- Accessibilité au transport en commun : le site bénéficie d'une très bonne accessibilité, la ligne de bus 10 venant de St Malo possède deux arrêts à proximité immédiate du site, et permet de gagner le centre de l'agglomération Malouine en 25 minutes. | | |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 7.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à dominante d'activités économiques
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

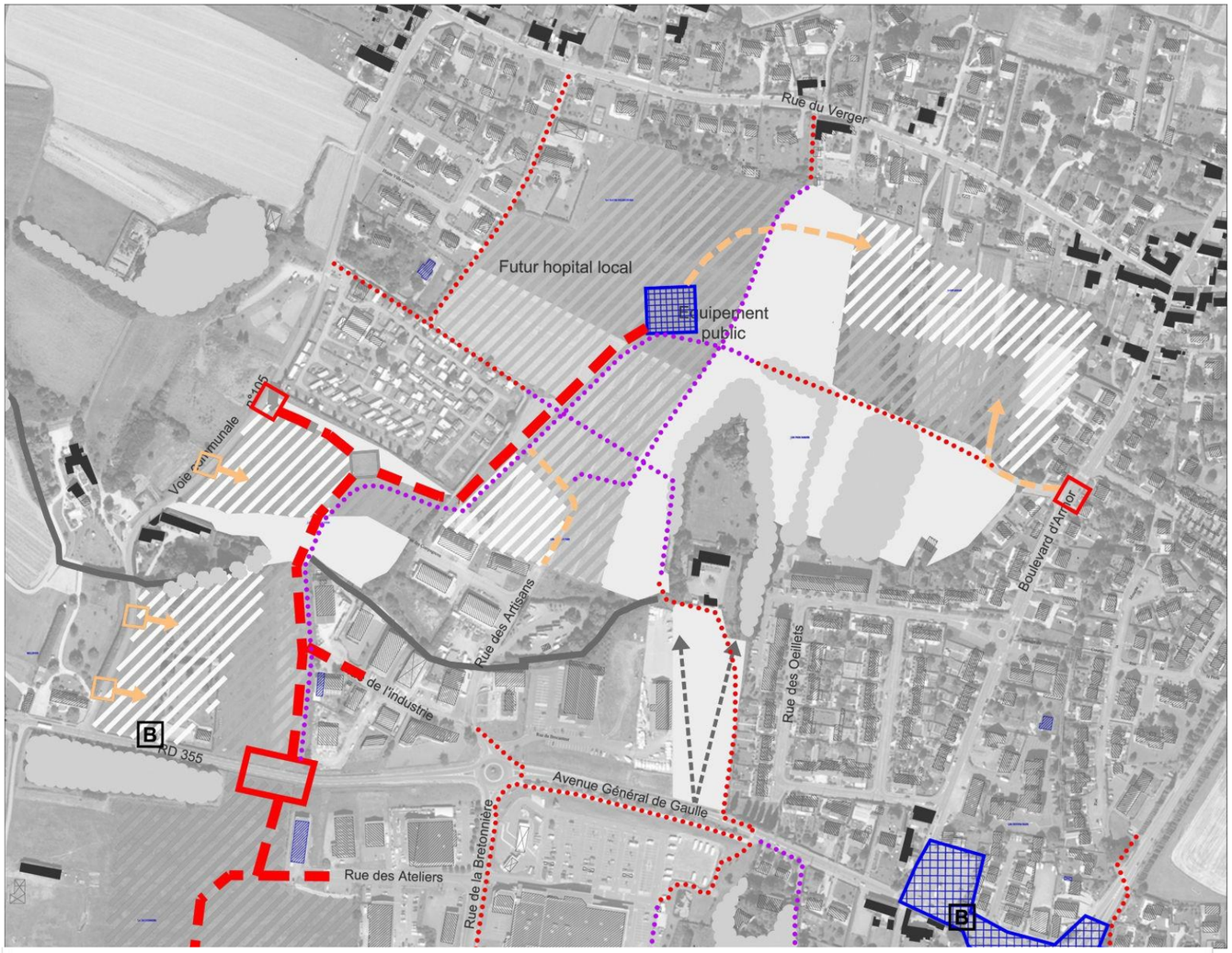
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Voie principale à conforter ou à créer
  - Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
  - Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
  - Liaison douce piétons-cycles existante
  - Arrêt de bus existant

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 225 logements (25 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 25 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>Le volet « logements » de l'opération devra proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, ce qui impose la réalisation d'un pourcentage important de logements denses (collectifs ou semi-collectifs, offrant des petits logements nécessaires pour les besoins futurs de la commune).<br>Au nord-ouest du site, un espace d'environ 2,5 ha est réservé pour l'implantation d'un nouvel hôpital local de 150 lits, se substituant à celui du centre-ville. A proximité, un espace d'environ 1 ha peut être dévolu à l'implantation d'un équipement public structurant. Le choix du site d'implantation de l'hôpital dans l'opération et les modalités d'aménagement et de desserte ont été définis lors des études de ZAC, une modification du POS a ensuite permis d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain. Le projet d'hôpital a ensuite fait l'objet d'un dépôt de permis de construire, il est actuellement en phase de construction.<br>Le périmètre opérationnel de la ZAC est inférieur de 0,85 ha à la surface cumulée des deux zones 1AUz, le calcul du nombre minimum de logements doit donc s'appliquer à cette surface opérationnelle, proche de 16,6 ha. Il convient ensuite d'enlever les espaces naturels liés aux zones humides préservées (cf point suivant) et les espaces dédiés aux équipements publics, la superficie des espaces de la ZAC dédiés aux logements et aux espaces publics attenants (voirie) est ainsi de 9 ha. Le potentiel minimum de logements à réaliser dans la ZAC sera donc d'environ 225 logements.<br>2. Paysage et constructibilité :<br>La ZAC des Prés-Bosgers va constituer un "morceau de ville" qui s'inscrit dans un quartier. A ce titre, l'ensemble du projet doit être réalisé en couture avec l'existant.<br>Ce travail de couture urbaine se traduit dans le schéma de composition par les principes suivants :<br>- Intégration du nouveau quartier dans un environnement urbain, avec l'affirmation de son identité :<br>Les orientations du PLU affichent l'objectif de créer un gradient de densité urbaine en privilégiant une densité plus forte au cœur du projet, en accompagnement de la future voie d'accès à l'hôpital et en lisière des grands espaces publics.<br>La partie nord-est du site pourra accueillir une densité urbaine moins forte, afin de créer une transition urbaine progressive avec les maisons existantes rue du Verger. Au Sud Ouest, le bâti proposé devra s'intégrer dans l'environnement bâti existant et reprendre le langage de hameaux intégrés.<br>Enfin, l'hôpital en partie Nord Ouest vient ponctuer l'opération en accroche du quartier existant. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à dominante d'activités économiques
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Voie principale à conforter ou à créer
  - Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
  - Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
  - Liaison douce piétons-cycles existante
  - B Arrêt de bus existant

- Préservation de la trame boisée et des zones humides existantes, comme support de gestion des EP et mise en valeur du parcours de l'eau.
La présence de zones humide sur une partie importante de l'enveloppe du projet est une contrainte majeure en terme d'aménagement. Ainsi, les orientations d'aménagement reprennent les options prises dans le cadre des études de ZAC, à savoir la préservation d'une grande majorité des zones humides en espace naturel non urbanisé, et des atteintes limitées à deux franchissements de voirie et à une zone d'habitat. Conformément aux dispositions du règlement du PLU compatible avec le SAGE, ces impacts devront être compensés.

L'espace ouest occupé par les jardins familiaux et la peupleraie ne seront pas urbanisés, une réflexion pourra être menée ultérieurement pour aménager ce secteur en espace public ouvert sur le projet.

Au sud, la parcelle libre située au droit du Manoir des Grands Prés ne sera pas urbanisée afin de préserver la vue sur ce patrimoine bâti. Cette parcelle pourra faire l'objet d'un aménagement paysagé, en lien avec la gestion des eaux pluviales.

L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Ceci implique une composition urbaine particulière par rapport à la voie principale dont le tracé est orienté nord-sud.

3. Accès :

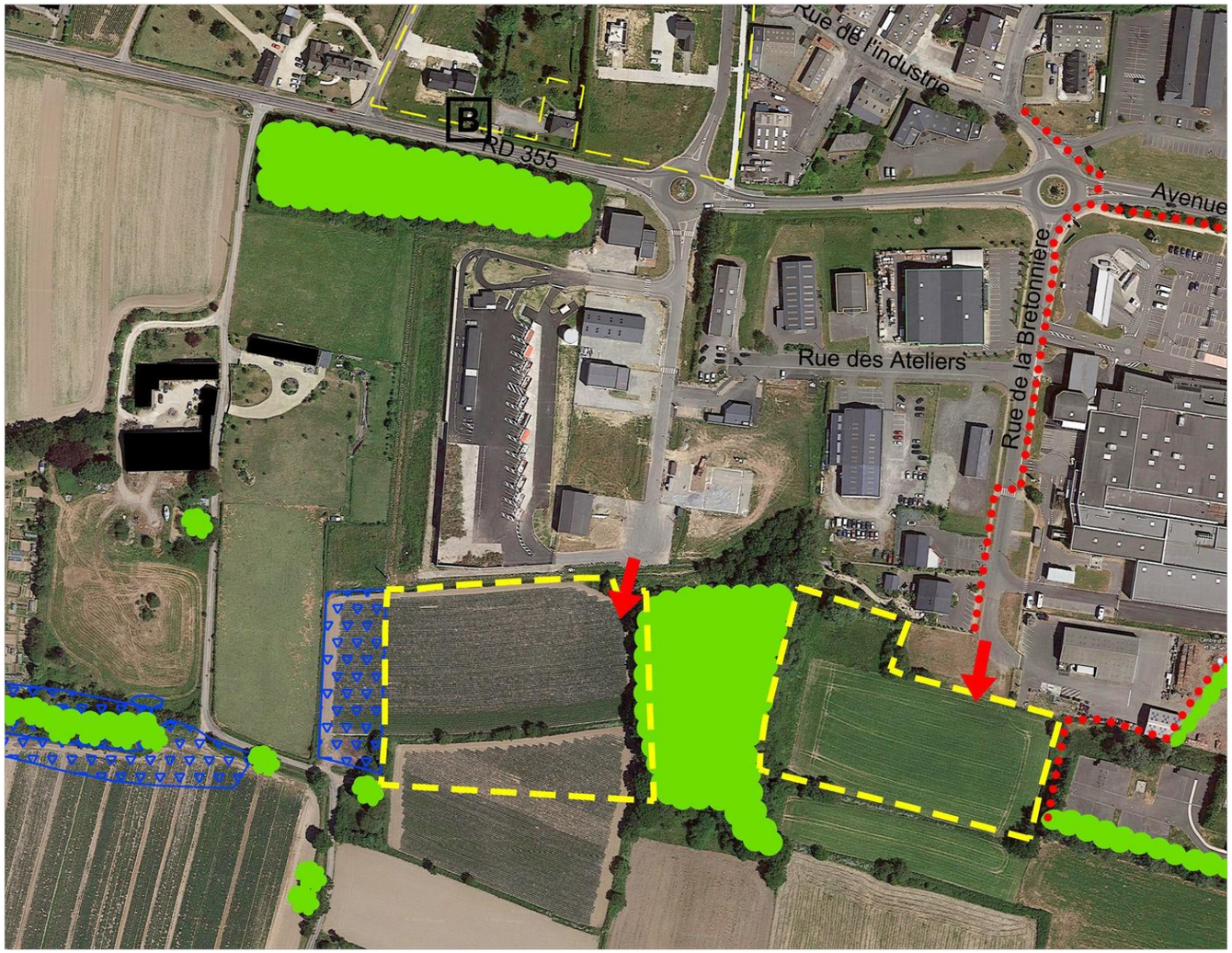
- Desserte automobile :
Le projet prévoit la création d'un axe de desserte majeur pour desservir l'hôpital depuis la RD 355, au droit de la desserte de la future ZA de la Bretonnière.
L'axe routier ainsi crée peut se repiquer sur la voie communale 105 à l'ouest, ce qui supprime la circulation de transit sur cet axe venant du sud. Ce tronçon de la VC 105 peut ainsi accueillir plusieurs piquages routiers qui irriguent le quartier ouest de la ZAC (le nombre et la localisation de ces piquages sur le plan est indicatif).
La voie principale change de statut après l'accès à l'hôpital, elle se prolonge par une voirie de quartier qui dessert l'îlot nord-est puis rejoint le boulevard d'Armor.
La rue des Artisans peut se prolonger dans le nouveau quartier, pour être le support d'une desserte technique pour l'hôpital.

- Accessibilité piétonne : Le projet de ZAC se trouve au croisement de deux axes piétons-cycles qu'il permet de relier et de conforter :
  - un axe nord-sud qui s'appuie sur la nouvelle voie pour relier le sud de l'agglomération de Cancale au site de l'hôpital, au travers de l'extension de la ZA de la Bretonnière. Cet axe rejoint ensuite la rue du Verger.
  - un axe est-ouest qui provient du centre-ville au travers du carrefour des Petites-Croix, puis se prolonge vers l'ouest entre le camping et l'hôpital.

- Accessibilité au transport en commun : le projet devra prévoir des accès piétons structurants en direction des deux arrêts de la ligne de bus 10 venant de St Malo et rejoignant le centre de Cancale.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE






## 8. Secteur 8 : Zone d'Activité de la Bretonnière

### 8.1.Diagnostic:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en limite de l'agglomération, en prolongement de la ZA de la Bretonnière, et située hors des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUA |
| | | Surface | 2,26 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | 1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site est en limite ouest de l'agglomération, dans le prolongement de la ZA de la Bretonnière. Il est actuellement composé d'un parcellaire agricole très ouvert, marqué délimité toutefois par deux boisements assez dense en limite nord et sud.<br>Cette structuration végétale a des incidences fortes sur la perception du site depuis l'ouest de la commune, et notamment depuis l'entrée de ville (Rd 355). Mis à part la partie haute masqué par le boisement bordant la voie, le site est largement visible , ponctué par les bâtiments de l'ancienne ferme et de la zone d'activité (cf photo 1)<br>En empruntant les chemins agricoles qui sillonnent le plateau agricole, on peut juger de l'importance du boisement sud qui est très visible dans le paysage,et qui atténue fortement l'impact paysagé des bâtiments de la zone d'activité actuelle, notamment ceux du supermarché (cf photo 2).<br>2. Accessibilité :<br>- Accessibilité routière : La desserte automobile est possible depuis la façade nord sur la RD 355 (fenêtre de 60 mètres) , ainsi que par le prolongement de la rue des Ateliers depuis la ZA actuelle.<br>- Accessibilité piétonne : Les liaisons piétonnes qui desservent la ZA s'arrêtent à la rue de la Bretonnière, la RD ne possède pas d'accotement aménagé à l'ouest du giratoire. Le site est donc actuellement difficile d'accès.<br>- Accessibilité au transport en commun : présence d'un arrêt de bus au nord de la ZA (ligne de bus 10 venant de St Malo, et permettant de rejoindre le centre de l'agglomération Malouine en 25 minutes, ou bien le centre de Cancale). | | |


Photo 2 : Vue sur la partie partie sud du site, marquée par le boisement qui masque la ZA.

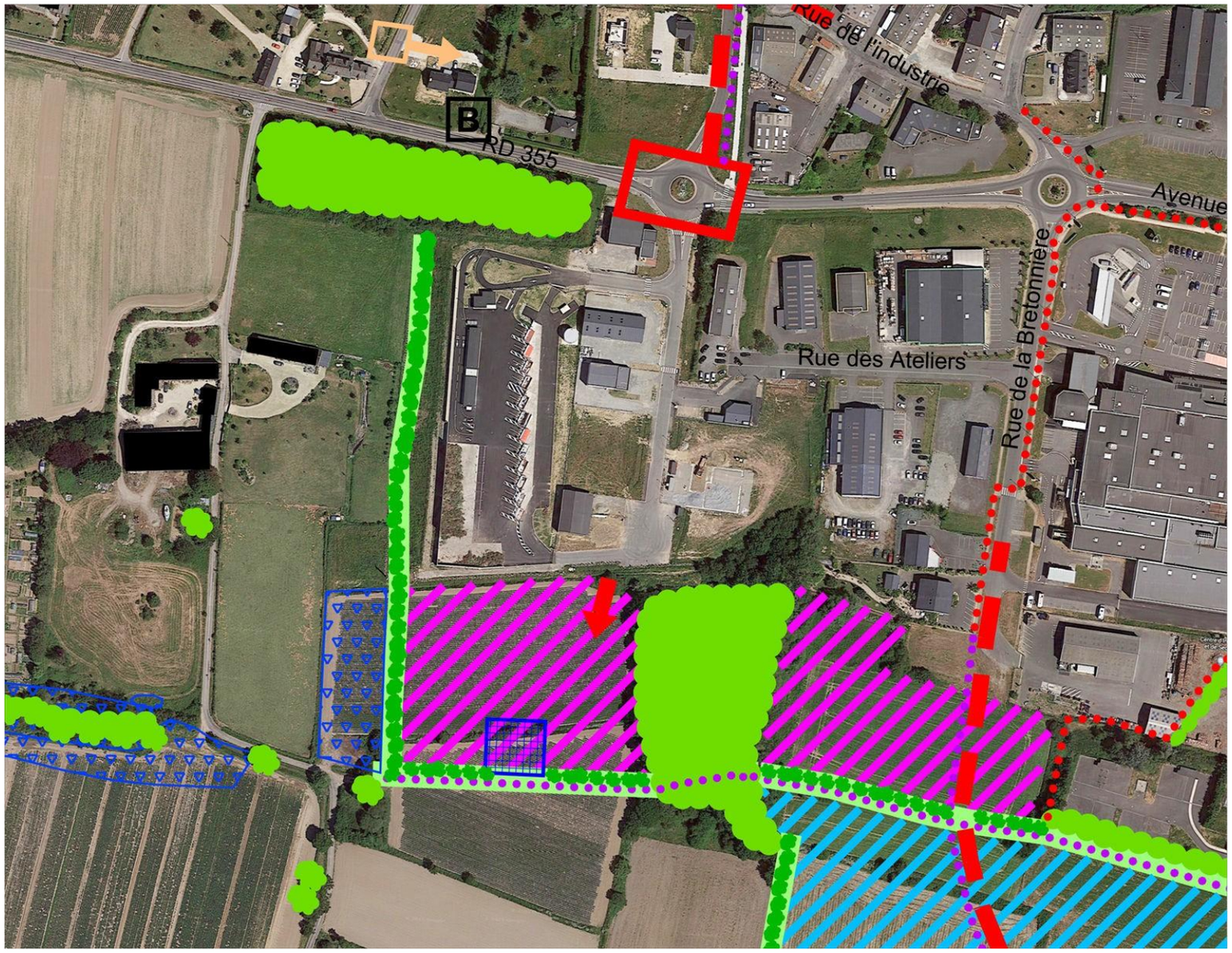

Photo 1 Vue sur la partie nord du site depuis l'ouest (plateau agricole)

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 8.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain composé d'activités économiques

Aménagement d'espace public (nombre, localisation et superficie indicative)

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie (localisation et forme indicative)

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager

Liaison douce piétons-cycles existante

| | |
|---|---|
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>La vocation de cet espace est d'accueillir des entreprises commerciales et artisanales dans le prolongement de la zone d'activités existante. Cette zone est à vocation intercommunale, son aménagement font l'objet d'un étude spécifique menée par l'intercommunalité. La vocation du PLU est définir des grands principes d'aménagement sur la périphérie du site et sur sa desserte, pour garantir une accroche réussie avec les espaces environnants et les projets futurs. Les orientations d'aménagement n'ont pas vocation a définir précisément les modalités d'aménagement à l'intérieur de la zone, qui relèvent d'une réflexion d'urbanisme mais aussi d'une stratégie commerciale.<br><br>2. Paysage et constructibilité :<br>Il convient de proposer un traitement paysagé de qualité sur les lisières ouest et sud de l'opération, en créant des haies bocagères en limite du plateau agricole qui en est actuellement dépourvu. Ces haies pourront permettre des perceptions partielles des futurs bâtiments, mais devront masquer les espaces de stockage et de stationnement, qui sont fréquemment positionnés sur les arrières des parcelles.<br>Il conviendra de rechercher une mutualisation des besoins en organisant les entreprises autour d'un espace public partagé.<br><br>3. Accès :<br>-Desserteautomobile : L'axe majeur devra être aménagé depuis la Rd 355, dans le prolongement de la voie desservant la ZAC des Près Bosgers. Cet axe principal sera susceptible de constituer une voie de bouclage en lisière de l'agglomération, le projet de ZA doit donc prévoir son prolongement vers le sud au delà de l'opération. Le gabarit de cette voie devra permettre la circulation des véhicules lourds.<br>Un deuxième ou plusieurs carrefours sécurisés (recul nécessaire depuis le carrefour existant).<br>Un accès secondaire pourra être réalisé dans le prolongement de la rue des Ateliers, pour permettre des échanges avec la ZA existante.<br>-Accessibilitépiétonneetaccèsauxtransportsencommun:<br>Les abords de la RD 355 devront être aménagés pour les piétons, afin de faciliter l'accès à l'arrêt de bus.<br>Au sud de la zone, le projet doit prévoir la réalisation d'un chemin piéton est-ouest qui part d'un chemin rural existant et qui se prolonge au travers des autres secteurs de projet (secteur d'équipements, ZAC du Clos Nogain) pour rejoindre le cœur de ville. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# 9. Secteur 9 : La Ville-Jégu (pôle d'équipements publics)

## 9.1.Diagnostic:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future au cœur de l'agglomération, en rive de la RD 76, et située hors des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUL |
| | | Surface | 12,35 ha |
| | | Surface déjà urbanisée | 5,52 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | La zone 1AUL intègre des équipements publics communaux ou intercommunaux qui se sont implantés en périphérie de l'agglomération Cancalaise pour des besoins de surface foncière. Ces principaux équipements (siège de St Malo Agglomération, services techniques, centre de secours) ont en effet des besoins importants en terme de surfaces bâties et d'espaces extérieurs.<br>Ce site constitue le seul pôle d'équipements situé en périphérie de l'agglomération, les autres équipements communaux se trouvant répartis dans le centre-ancien, parfois dans des locaux peu adaptés aux nouveaux besoins. Le PLU choisit donc de renforcer le site de la Ville-Jégu pour accueillir de nouveaux équipements publics structurants, en accompagnement des nouveaux quartiers (ZAC des Près Bosgers et du Clos Nogain).<br>1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site se situe en lisière de l'agglomération, en limite du plateau agricole. Il est déjà occupé par plusieurs équipements publics ou commerciaux (sur une superficie de 5,5 ha). La présence d'une trame verte très dense composée de haies et de petits boisements masquent en grande partie ces espaces urbanisés. Ainsi, les vues depuis le plateau agricole offrent un paysage très verdoyant où la ville pourtant toute proche est invisible (cf photo 1).<br>Au sud, la route de la Ville-Jégu traverse un noyau de constructions anciennes. Celle au nord de la voie est enserré dans le site, mais la clôture de thuya qui l'entoure et son parc boisé empêchent toute relation visuelle avec le site (cf photo 2).<br>2. Accessibilité :<br>- accessibilité automobile : à l'exception de St Malo Agglomération, tous les équipements actuels sont accessibles depuis la rue de la Touche puis la rue d'Arnstein.<br>La route de la Ville-Jégu a été récemment dotée d'un giratoire au carrefour avec l'avenue de Scissy. Cette voie est relativement large jusqu'au pincement au niveau du noyau bâti ancien.<br>- accessibilité piétonne : plusieurs liaisons piétonnes existent en périphérie du site. Le tracé de la future voie verte passe en limite sud du site. | | |

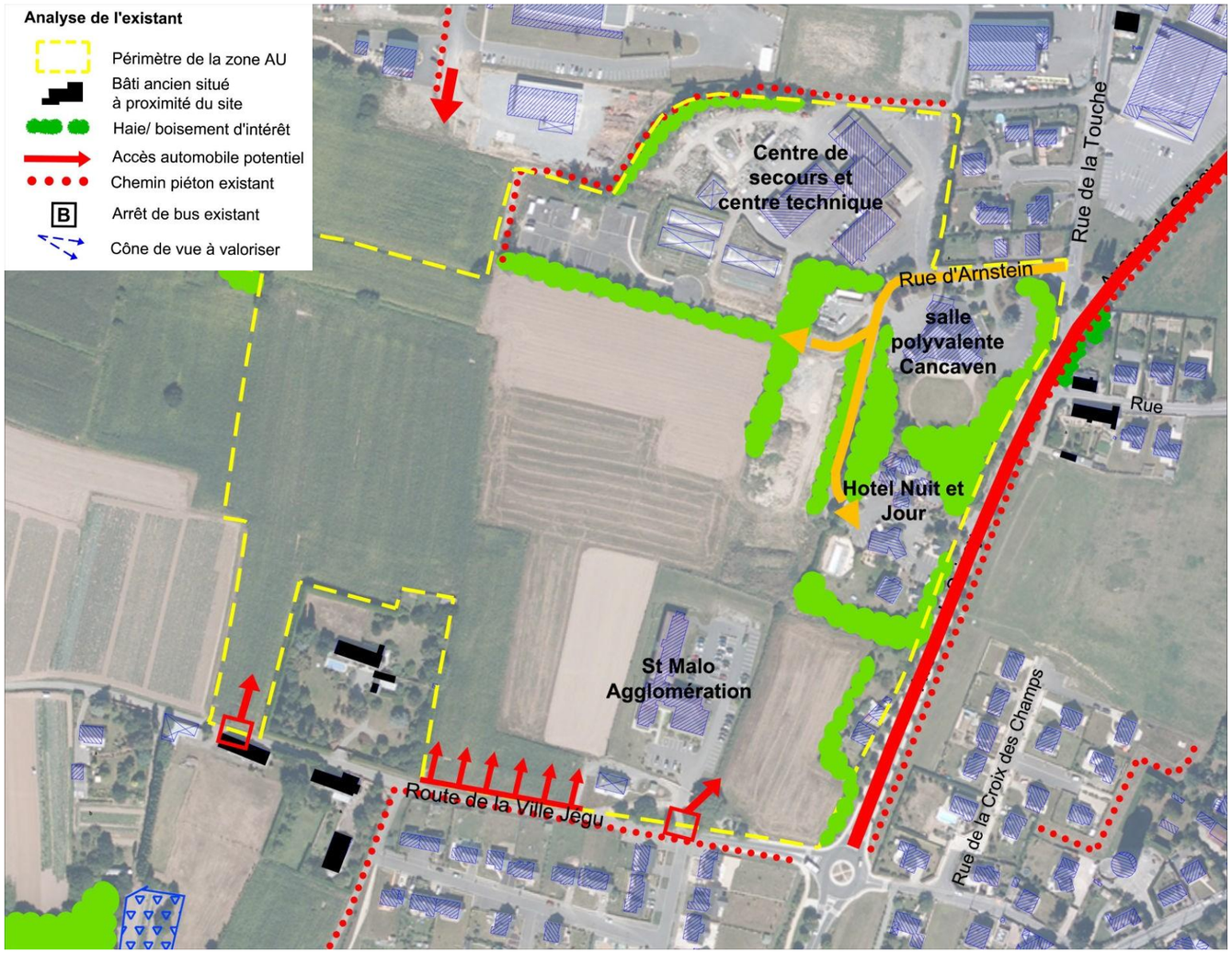




Photo 1 Vue sur la lisière boisée de l'agglomération

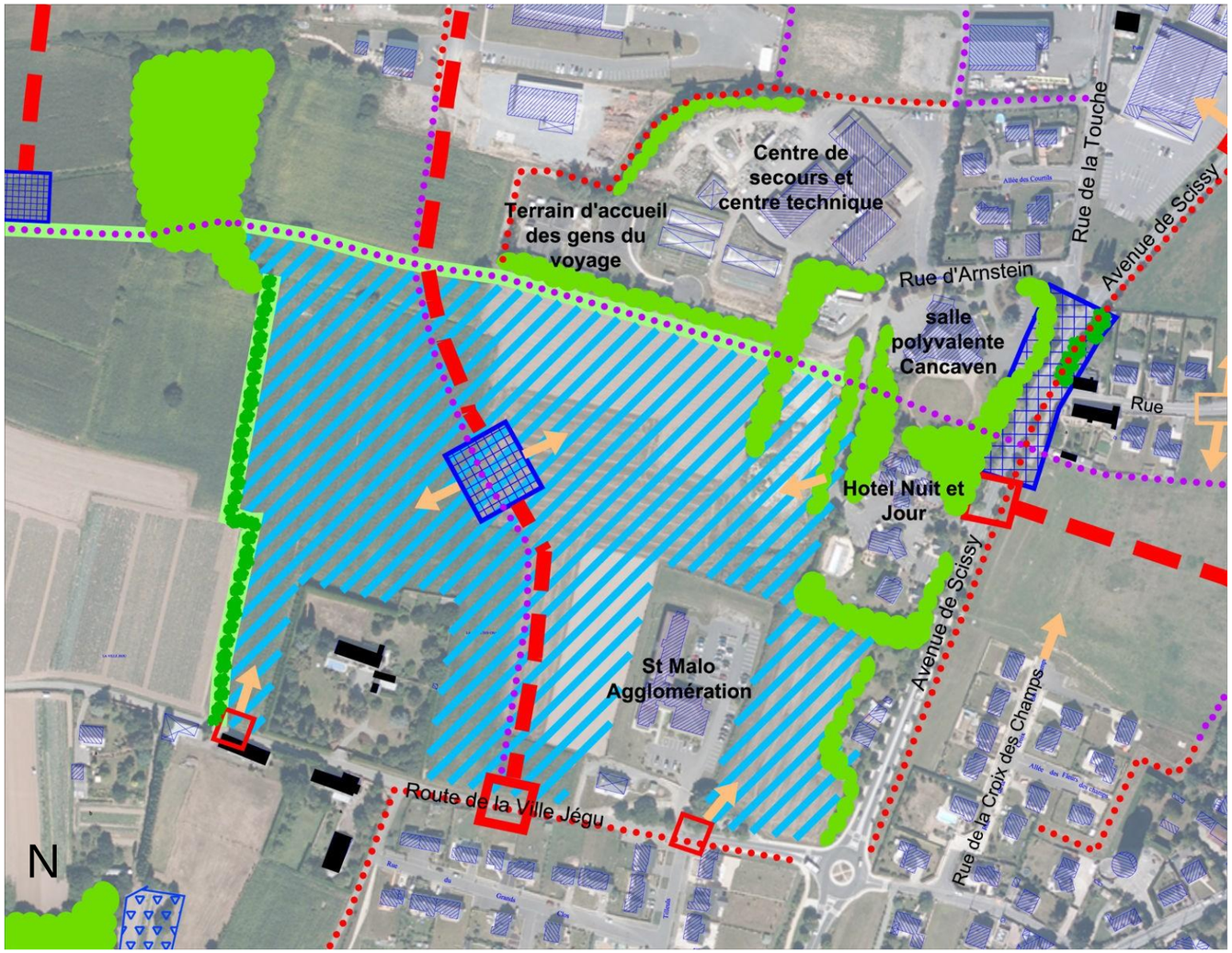

Photo 2 Vue sur le site depuis la route de la Ville Jégu.

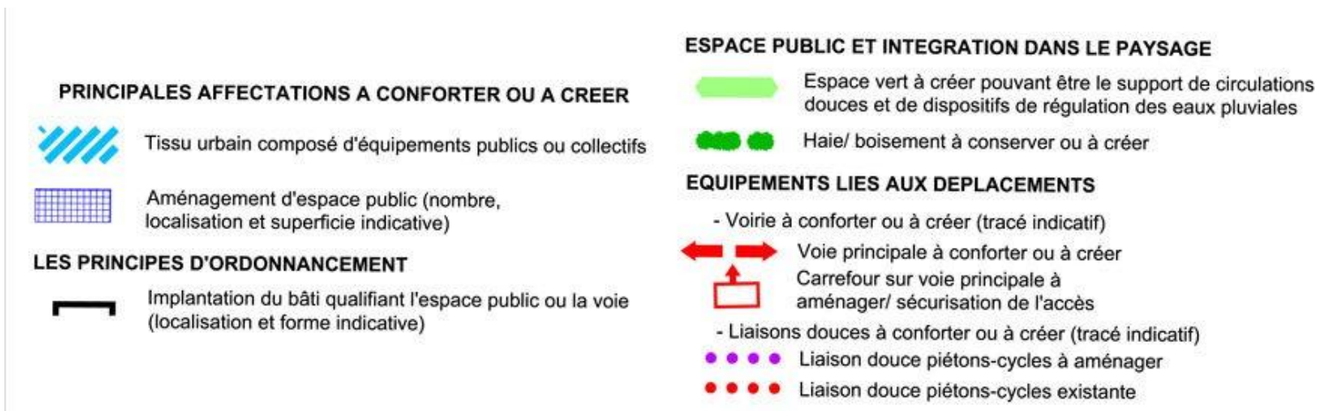
Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## 9.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




| | |
|---|---|
| Type d' urbanisation attendue – Principales caractéristi-ques | 1. Programmation urbaine :<br>Le diagnostic du tissu urbain de Cancale, associé à l'analyse du fonctionnement et des besoins des équipements publics actuels du centre-ville, concluent à de faibles marges de manoeuvre pour implanter de nouveaux équipements dans le centre-ville, ou même pour faire évoluer les équipements existants sur site.<br>Le PLU propose donc de renforcer le site d'équipements de la Ville Jégu, en lien avec les projets urbains voisins. La programmation urbaine de ces nouveaux équipements n'est pas arrêtée à ce jour, mais ce site permettrait d'accueillir plusieurs projets qui sont actuellement en cours de réflexion : un centre de secours, une résidence service, un nouveau pôle scolaire, une salle polyvalente plus moderne, une maison des associations, voire une piscine intercommunale.<br>La bonne accessibilité du site depuis l'extérieur de Cancale et la présence d'un équipement communautaire permettent d'affirmer une dimension intercommunale forte à ce secteur d'équipements. Il pourrait par exemple accueillir une piscine intercommunale, dont les besoins en superficie sont estimés à environ 2 ha.<br><br>2. Paysage et constructibilité :<br>Comme pour un secteur d'activités, l'aménagement interne d'un secteur d'équipements publics est difficile à prédéfinir, car fortement lié à la future programmation urbaine du site. Les orientations d'aménagement liées aux paysage concernent donc la périphérie du site, au travers de deux options fortes :<br>- conserver la nature végétale de la façade Est le long de l'Avenue de Scissy.<br>- créer une lisière paysagère à l'ouest pour accompagner le projet mais aussi créer une maillage écologique nord-sud entre les différents boisements existants.<br><br>3. Accès :<br>-Desserteautomobile : La desserte de futur pôle d'équipements devra s'organiser autour d'un axe structurant nord-sud partant de la ville Jégu et rejoignant la rue de la Bretonnière puis la route de St Malo. Le gabarit de cette voie devra permettre d'absorber des circulations de transit, ainsi qu'une circulation douce piétons- cycles.<br>Un espace public pourra être aménagé au cœur du site, en lien avec cet axe principal, pour fédérer les équipements publics et organiser les accès au reste du secteur.<br>Plusieurs accès secondaires pourront être aménagés le long de la rue de la Ville-Jégu, notamment au niveau de l'accès actuel de St Malo Agglomération.<br>Enfin, ce projet sera aussi l'occasion de réfléchir aux nouvelles conditions de desserte des équipements existants, en offrant une alternative à l'accès principal sur l'avenue de Scissy.<br>-Accessibilitépiétonneetaccèsauxtransportsencommun:<br>Le projet doit intégrer deux axes majeurs nord-sud et est-ouest :<br>- en lien entre la voie verte au sud, et les arrêts de bus et les liaisons piétonnes des sites de la Bretonnière et des Près Bosgers, une liaison piétons-cycles devra être aménagée le long du nouvel axe central du projet.<br>- le long de la façade nord du site, le projet doit prévoir la réalisation d'un chemin piéton est-ouest qui relie le sud de l'extension de la Bretonnière au cœur de la ZAC du Clos Nogain puis au centre-ville. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



## Secteurs 6 à 9 : opération de restructuration de l'agglomération, associant deux ZAC, une zone d'activité et une zone d'équipements.

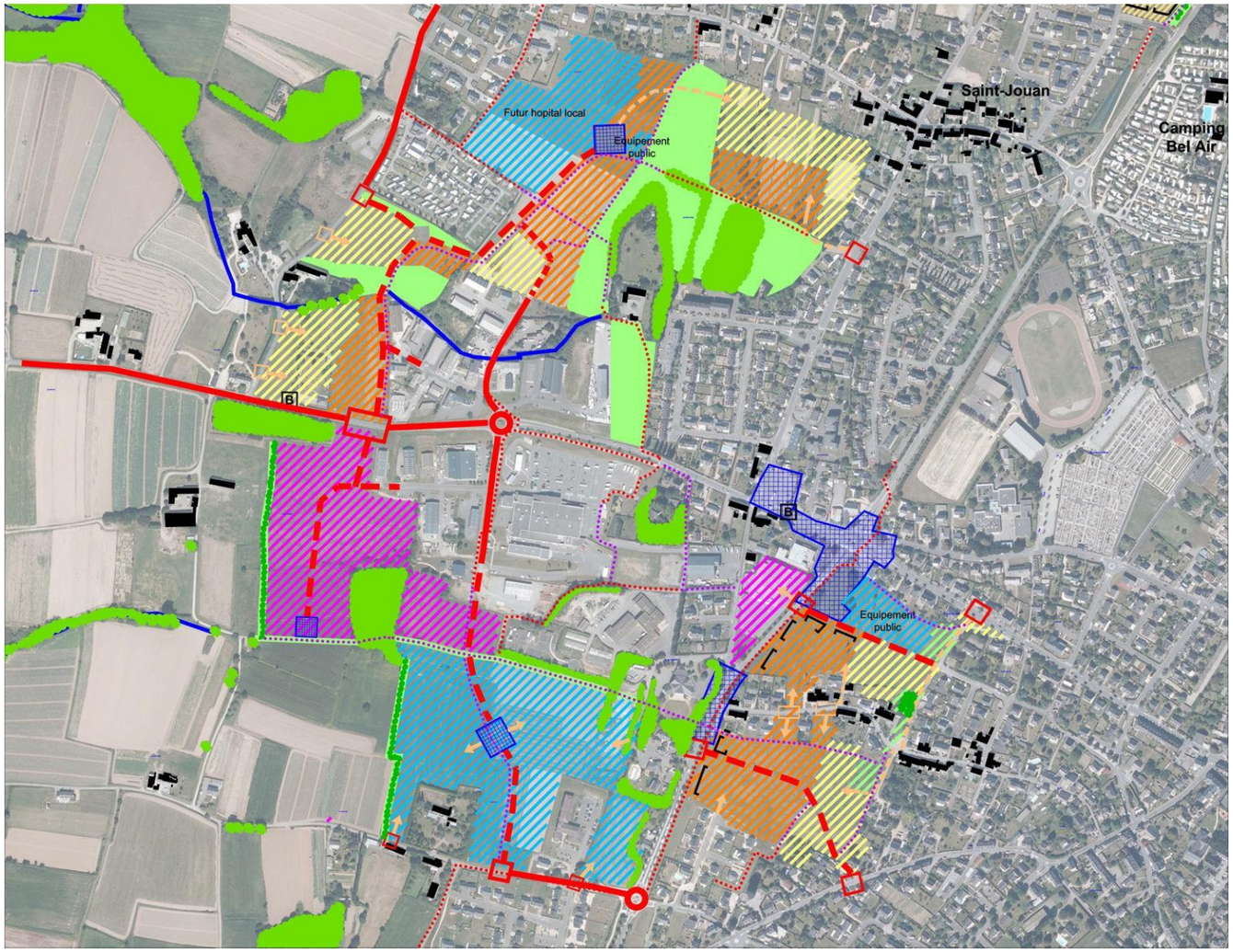
Chaque site fait l'objet d'une programmation urbaine spécifique ou diversifiée, mais leur association globale s'appuie sur une réelle mixité et complémentarité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements).

La logique d'aménagement inscrite dans le PLU vise aussi à maitriser une cohérence globale en matière de déplacements.

Pour les déplacements automobiles, les nouveaux axes routiers structurants définis pour desservir la ZAC des Près Bosgers, l'extension de la Bretonnière et le secteur d'équipements constituent un double maillage qui permettra à terme d'alléger le transit passant par le carrefour des Petites-Croix, ce qui favorise la restructuration de l'Avenue de Scissy en lien avec la ZAC du Clos Nogain.

Pour les déplacements doux, l'aménagement complémentaire des quatre sites s'inscrit dans une logique communale, schématisée sur le plan ci-dessous. L'espace de projet se trouve en effet à l'interface entre :

- les chemins qui longent la commune (les deux GR), notamment sur le littoral,
- la voie verte qui passe en son centre,
- et toute les ramifications qui rejoignent ces chemins principaux.




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à dominante d'activités économiques
- Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

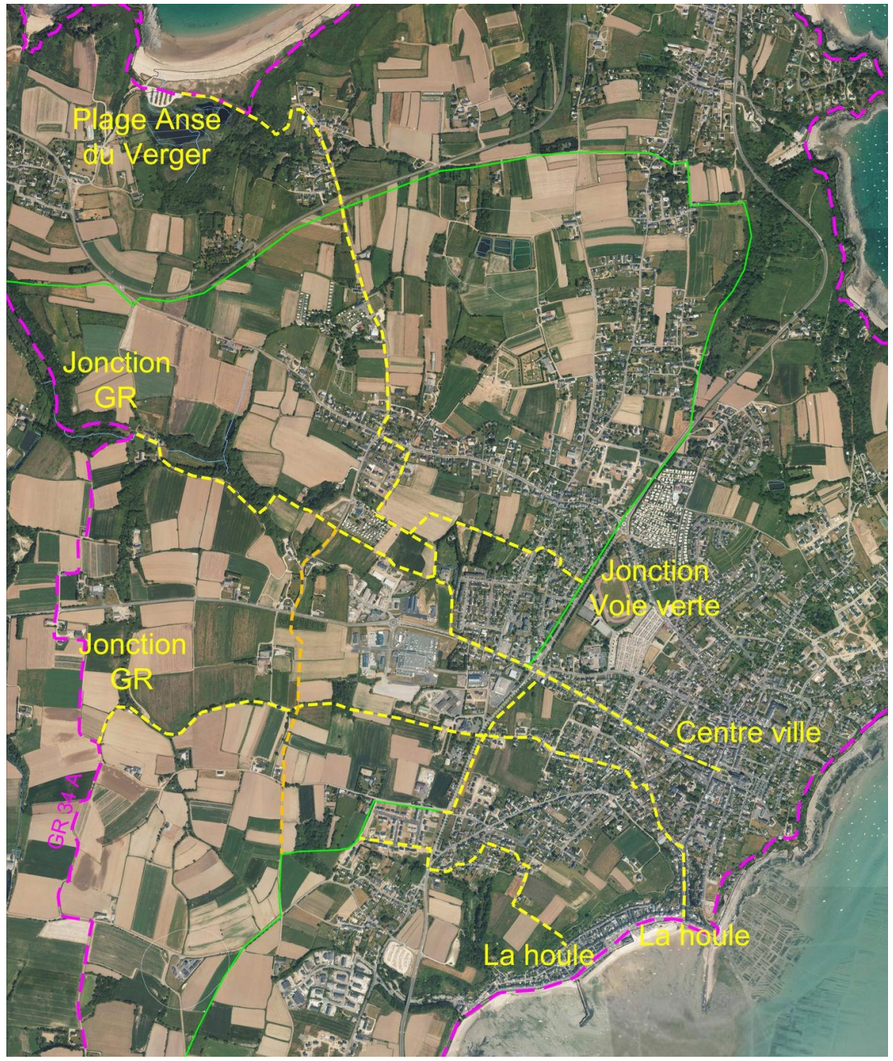
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Voie principale à conforter ou à créer
  - Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
  - Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
  - Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
  - Liaison douce piétons-cycles existante
- B — Arrêt de bus existant



Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# 10. Secteur 10 : Saint Jouan nord (opération de logements)

## 10.1.Diagnostic:

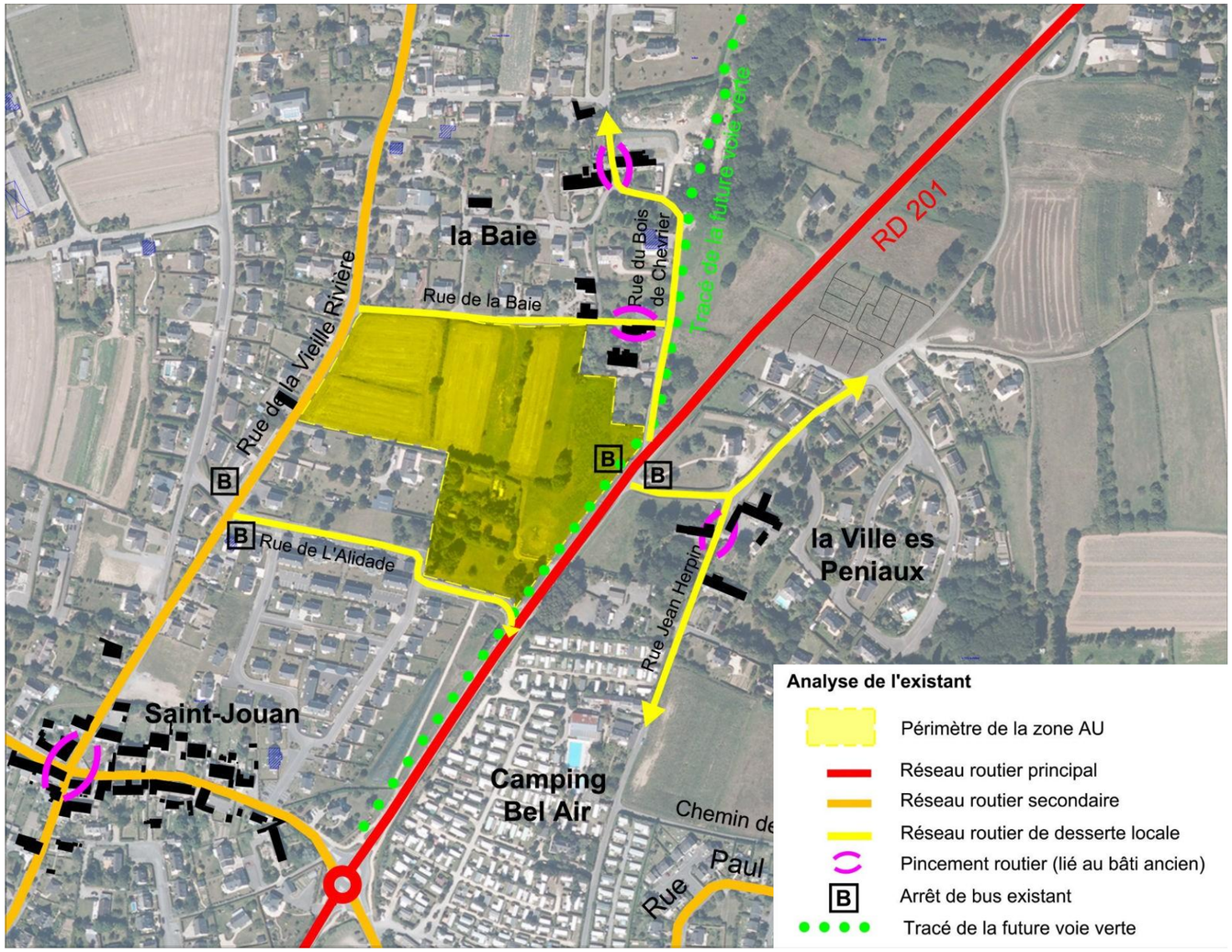





Photo 1 : lisière de l'agglomération perçue en entrant depuis le nord, marquée par la trame boisée et le bâti ancien.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en comblement d'une enclave agricole, dans le prolongement de hameaux anciens, et située hors des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUEb |
| | | Surface | 3,25 ha |

Eléments de diagnostic et enjeux

1. Enjeux liés à la localisation du site :

L'analyse préalable du site sous l'angle de sa localisation à l'échelle de l'agglomération est indispensable pour définir ensuite ses modalités d'urbanisation. Ces enjeux liés à cette localisation sont les suivants :

- implantation en entrée nord de l'agglomération : La route côtière RD 201 qui provient de St Malo longe les espaces littoraux avant d'entrer dans l'agglomération Cancalaise. Le dernier tronçon traverse des espaces agricoles dotés d'une trame boisée très dense, qui masque le site de projet. Les abords peu urbanisés de la départementale repoussent le sentiment d'entrée dans l'agglomération jusqu'au rond-point desservant Saint Jouan, soit 600 m en aval de ses limites réelles.

- implantation au droit du carrefour avec la rue du Herpin : ce carrefour est relativement confidentiel et peu visible sur la départementale, il dessert toutefois un groupement d'une quarantaine de constructions (la Ville-Es- Peniaux).

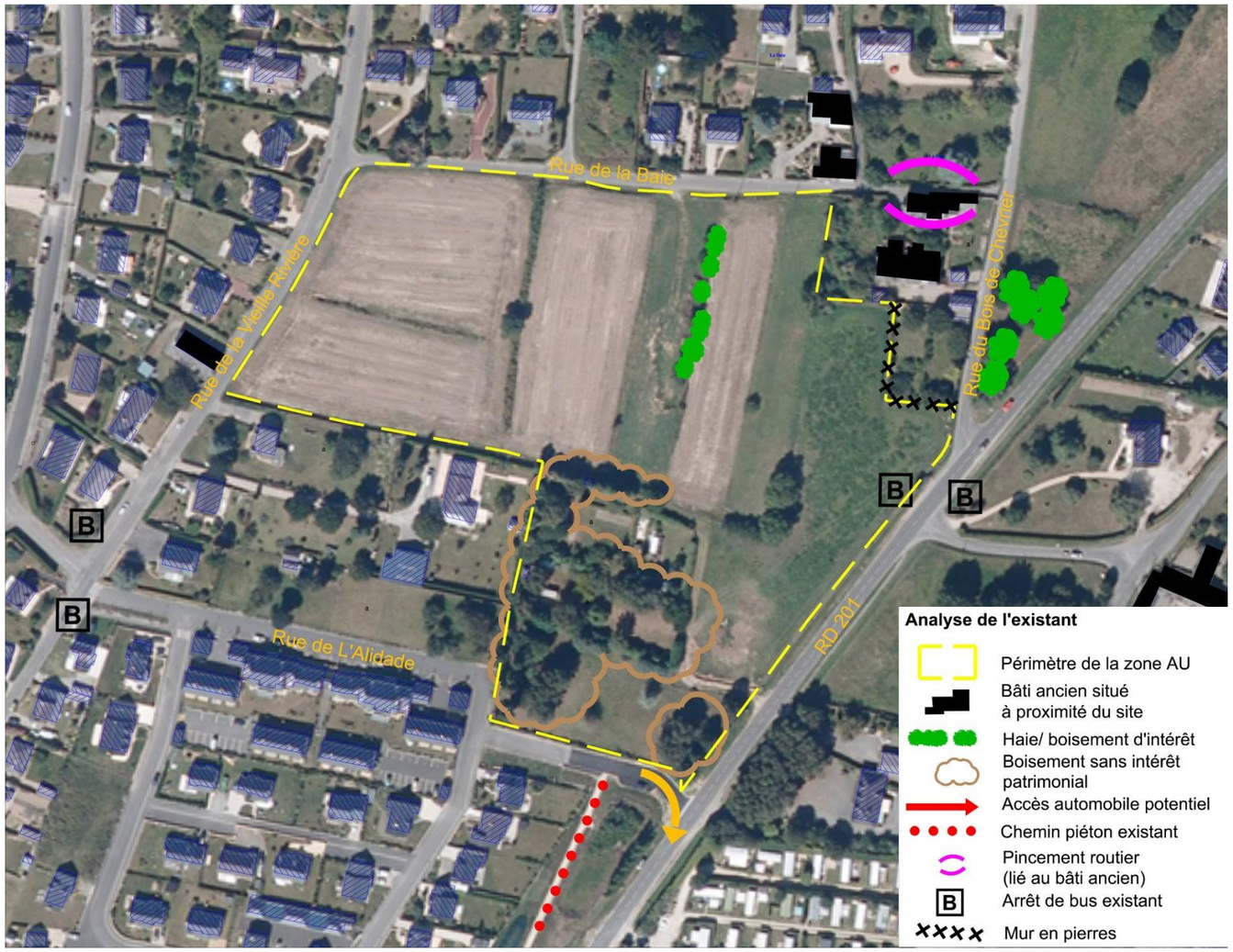
- implantation à l'interface entre la Rd 201 et la rue de la Vieille Rivière : cette dernière voie permet de desservir tout le quartier de la Baie au nord. Or, cette voie est peu accessible depuis le réseau routier principal, du fait de nombreux rétrécissements de voie lors de la traversée de hameaux anciens (cas de St Jouan notamment). Ces rétrécissements routiers posent notamment des problèmes pour la circulation des véhicules agricoles qui souhaitent rejoindre le plateau agricole au nord de l'agglomération.

- implantation au point d'entrée de la voie verte dans l'agglomération : ce tracé arrive du nord en empruntant la rue du Bois de Chevrier puis longe la départementale dans sa traversée de l'agglomération.




Photo 2 : exemple de pincement routier (rue de la baie)

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE




## 2. Analyse du site :

### 2.1. Contexte urbain et paysagé :

Le site est localisé en bordure de la RD 201, il n'est toutefois visible que sur le tronçon de voie qui le longe directement, étant masqué par des boisements au nord et au sud. L'entrée nord de l'agglomération est à ce titre assez remarquable, les pignons de maisons anciennes accompagnant la trame boisée. La dernière maison de cet ensemble est au contact direct du site, son jardin au sud étant délimité par un mur de pierres qui crée un signal visuel fort depuis la Rd 201 en venant du sud (cf photo 1).

L'intérieur du site est composé d'un parcellaire agricole ouvert avec une seule haie bocagère orientée nord-sud.
Au sud du site, des espaces occupés par des mobil-homes sont bordés par une végétation très dense de conifères, sans valeur pour le projet.

Les rives nord, ouest et sud sont bordées de maisons pavillonnaires, avec deux exceptions :

- un ancien corps de ferme qui se trouve implanté en vis à vis de l'accès sud-ouest du site, le long de la rue de la Vieille Rivière (cf photo 2).
- un immeuble collectif réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble le long de la rue de l'Alidade au sud.

### 2.2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : La desserte automobile est aujourd'hui possible depuis les façades nord et ouest du site. La rue de la Baie est toutefois très étroite sur son extrémité Est, ce qui rend difficile l'accès à la RD 201 par la rue du Bois de Chevier. Ensuite, le carrefour d'accès à la RD 201 n'offre pas une bonne visibilité vers le nord.

- Accessibilité piétonne : Une grande liaison piétonne a été aménagée en bordure de la RD 201 jusqu'à la rue de l'Alidade au sud du site. Cet axe peut être prolongé dans l'opération pour assurer un accès piéton au centre-ville à toute période de l'année (présence de l'éclairage public).

- Accessibilité au transport en commun : Deux pôles de desserte par les bus encadrent le site à l'est et à l'ouest. A l'est sur la RD 201, l'arrêt de bus «Port Briac » est desservi par deux lignes : la ligne 10 vers le centre de St Malo et la ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière. Ces deux lignes permettent aussi de rejoindre le centre-ville de Cancale.


Photo 1 : Vue sur le bâti ancien en lisière nord

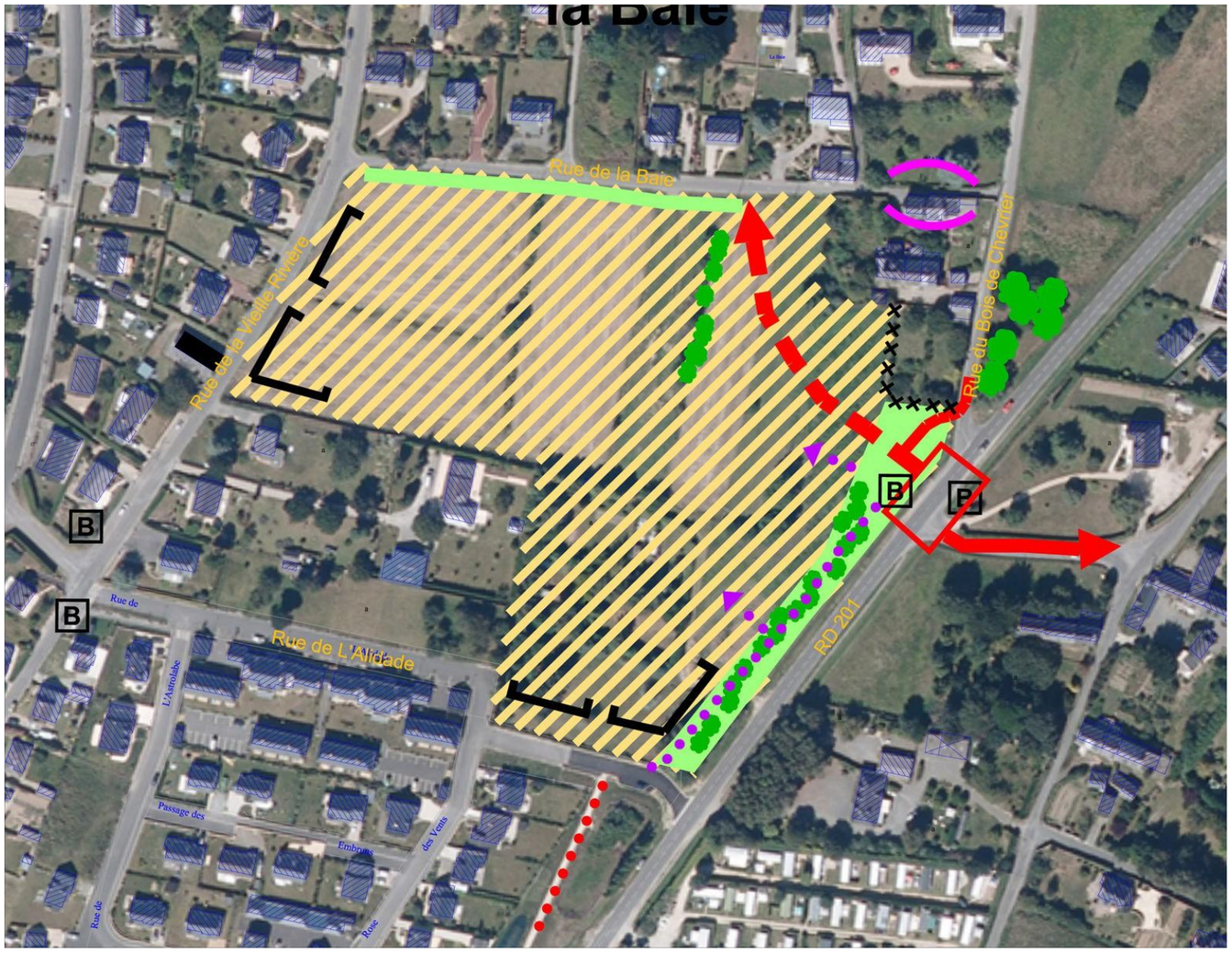

Photo 2 : Bâti ancien au droit de l'entrée ouest du site le long de la rue de la Vieille Rivière.


Photo 3 : Liaison douce le long de la RD 201 débouchant au sud du site.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 10.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

Liaison douce piétons-cycles existante

Arrêt de bus existant

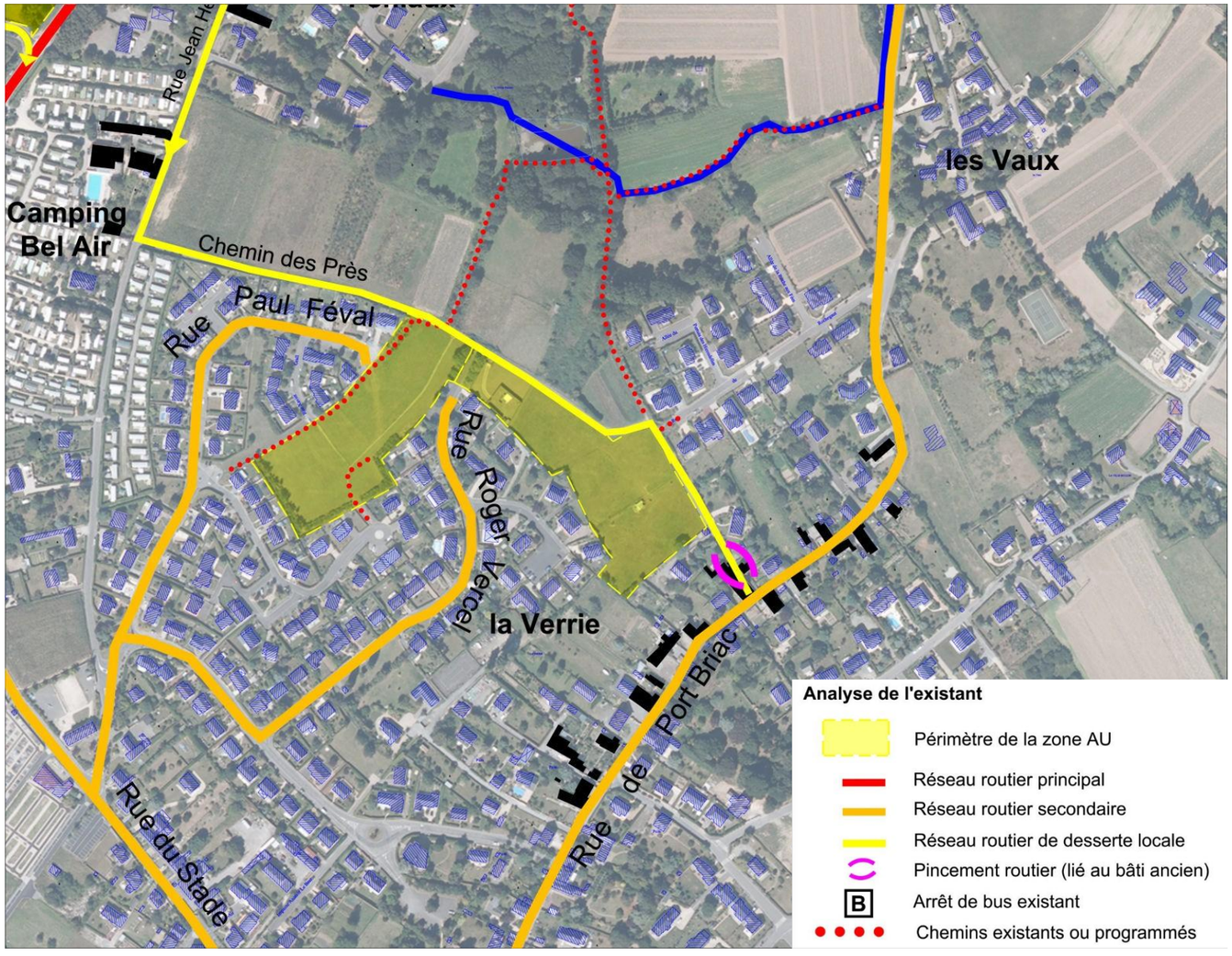
| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus : 65 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques | 1. Programmation urbaine :<br>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagés définis ci-dessous. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha.<br>2. Paysage et constructibilité :<br>Le projet va venir façonner la future entrée nord de l'agglomération Cancalaise. Ainsi ce projet devra aménager un retrait paysagé et planté le long de la Rd 201, afin de conserver les caractéristiques actuelles du site qui mettent notamment en valeur le bâti ancien. Ce retrait paysagé accueillera la future voie verte qui pourra se prolonger par le cheminement existant au sud.<br>Les limites sud et ouest de l'opération devront être formalisées par des implantations bâties structurantes avec des fronts bâtis qui viendront dialoguer avec le bâti ancien, ou bien avec les logements collectifs voisins le long de la rue d'Alidade.<br>La rare trame verte de qualité existante pourra être conservée et servir de support au transit des eaux pluviales qui seront recueillies au nord du site.<br>3. Accès :<br>- desserte automobile : L'enjeu majeur pour le projet consiste à s'appuyer sur l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 201, permettant de desservir l'opération, mais aussi de favoriser les traversées piétonnes pour l'accès aux bus, et de desservir le quartier de la Ville-es-Peniaux à l'est de la Départementale. Ce carrefour permettra aussi de ralentir la circulation des véhicules lors de leur entrée dans l'aire agglomérée. Enfin, la nouvelle voie crée permettra aux véhicules agricoles de rejoindre la rue de la Vieille Rivière depuis la RD 201.<br>Le reste de l'opération pourra être desservi depuis la trame viaire existante en périphérie nord et ouest.<br>- desserte piétonne et accès aux transports en commun : le projet devra être conçu pour s'appuyer sur le tracé de la voie verte afin d'irriguer l'ensemble de l'opération, dans ses liaisons avec l'arrêt de bus de Port Briac ou bien avec le centre de Cancale. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



# 11. Secteur 11 : La Verrie (opération de logements)

## 11.1.Diagnostic:




| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation future en limite nord de l'agglomération, et située hors des espaces proches du rivage. | Zonage au PLU | 1AUEb |
| | | Surface | 2,26 ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | Préalablement à l'analyse du site, il convient de détailler les enjeux liés à sa situation particulière, en limite nord-est de l'agglomération, en direction du littoral. Cette partie de l'agglomération Cancalaise est composée de hameaux anciens, regroupés en grappe (exemple des Vaux) ou bien étirés le long d'anciennes routes (cas de la rue de Port Briac). Entre ces noyaux anciens sont venus s'implanter des lotissements pavillonnaires. Associée à une topographie assez mouvementée, cette trame urbaine particulière a généré un réseau routier exigu et discontinu.<br><br>Le secteur de projet est concerné par ces caractéristiques particulières, il est situé en lisière de la ville, au contact de lotissements pavillonnaires au sud et d'une vaste coulée naturelle au nord. Ce site est relativement enclavé en matière de desserte automobile. Le Chemin des Près qui descend du camping de Bel Air est très étroit (3 m par endroit), et se termine par un étranglement en débouchant sur la rue de Port Briac. Ainsi, les accès privilégiés au site empruntent les routes aménagées au cœur des lotissements qui le surplombent.<br><br>La large vallée non urbanisée qui accompagne le Chemin des Près est ponctuée au nord par un groupe de constructions anciennes qui sont mises en valeur par cette large perspective paysagère. La PLU a permis aux élus de traduire leur volonté de préserver cette perspective en limitant le développement urbain à la rive sud du Chemin des Près.<br><br> | | |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE



1. Contexte urbain et paysagé :

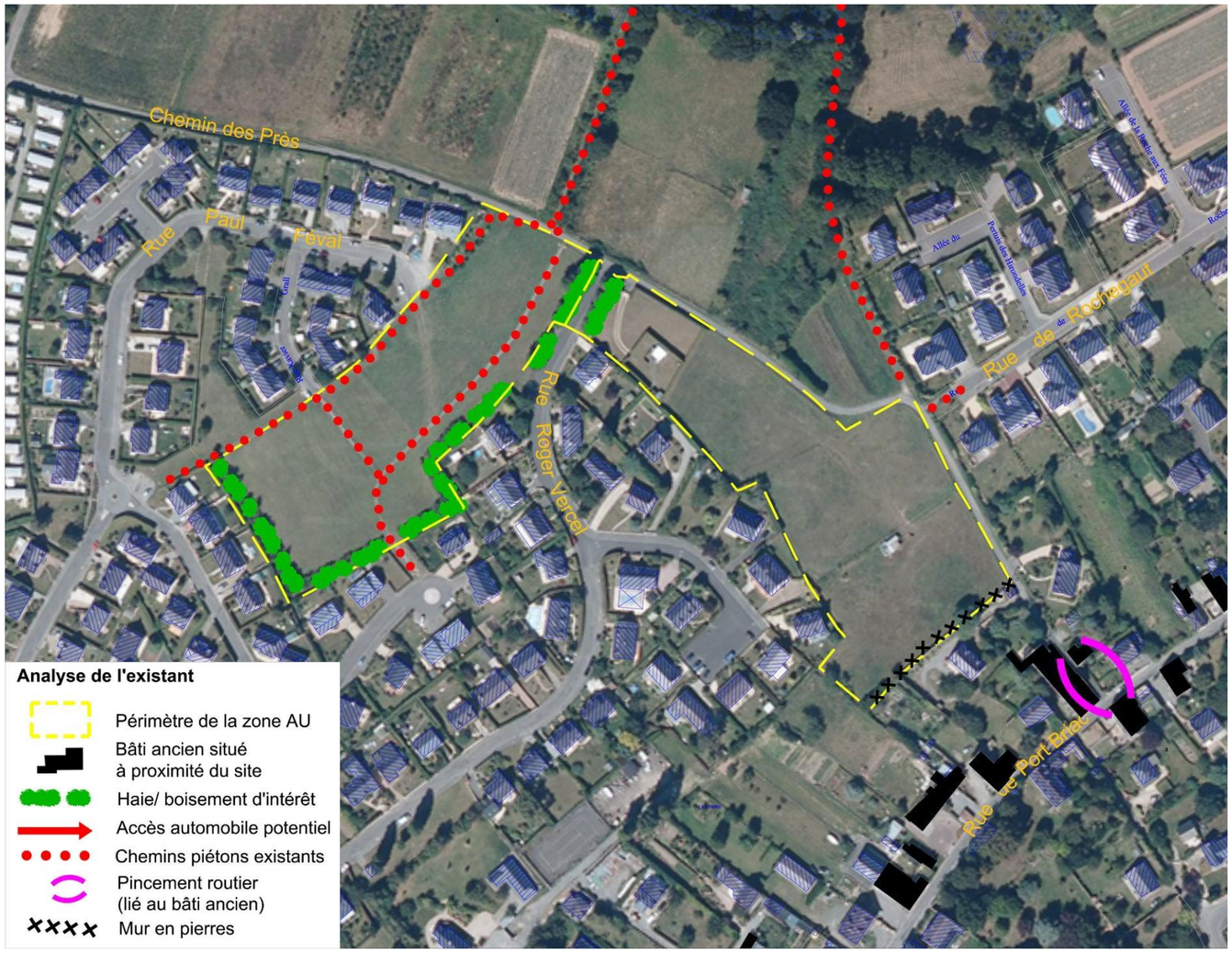
Le site est entouré par une urbanisation pavillonnaire ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier. Le tissu urbain ancien qui borde la rue de Port Briac n'est pas perceptible depuis le site, seul la présence d'un mur de pierres en limite sud du site signale la proximité d'un tissu urbain ancien.

Les enjeux de composition urbaine concernent essentiellement sa dimension paysagère et naturelle en lien avec la vallée boisée au nord. Ce lien existe déjà, au travers de la vaste coulée verte qui descend depuis les lotissements vers la vallée. Cette coulée verte de 50 mètres de large est bordée en rive sud par des haies arbustives ou ornementales.

2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Le site est accessible depuis les rues qui irriguent les lotissements en surplomb (rue Paul Féval et rue Roger Vercel). La rue de Rochegaut est connectée au Chemin des Près par une simple liaison piétonne.

- Accessibilité piétonne : plusieurs liaisons piétonnes descendent le long de la coulée verte centrale, traversent le Chemin des Près puis rejoignent le fond de la vallée au travers d'un réseau dense de chemins ruraux. Ces chemins permettent ensuite de rejoindre la Ville es Peniaux au nord ou bien le littoral au niveau de Port Briac.





La coulée verte au cœur des lotissements voisins.


Débouché de la rue Roger Vercel

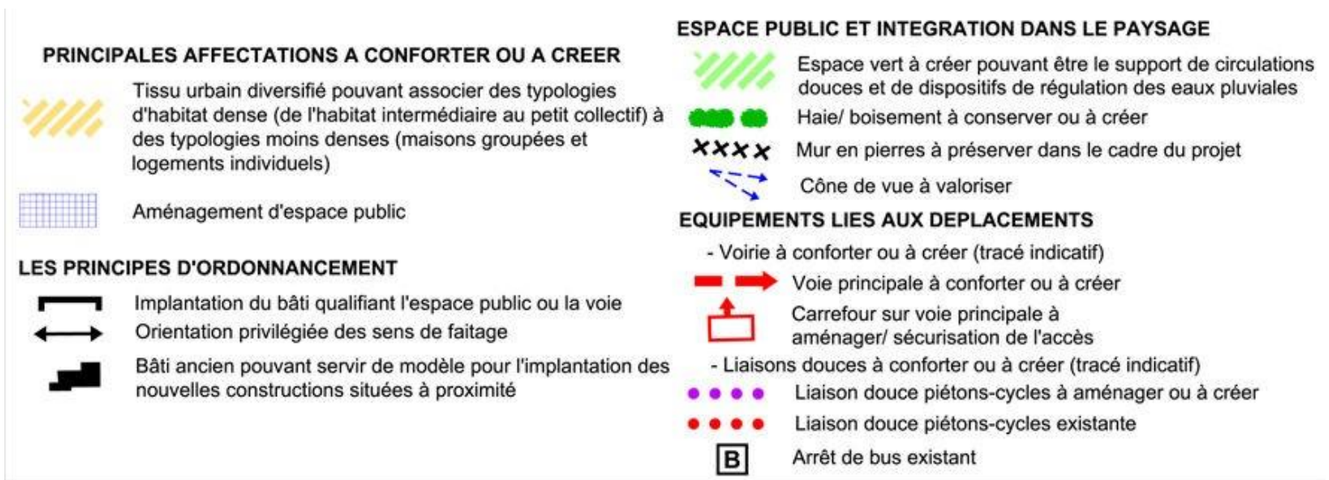

Vue panoramique sur la lisière sud du site.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 11.2.Orientationsd'aménagementetdeprogrammation:

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.

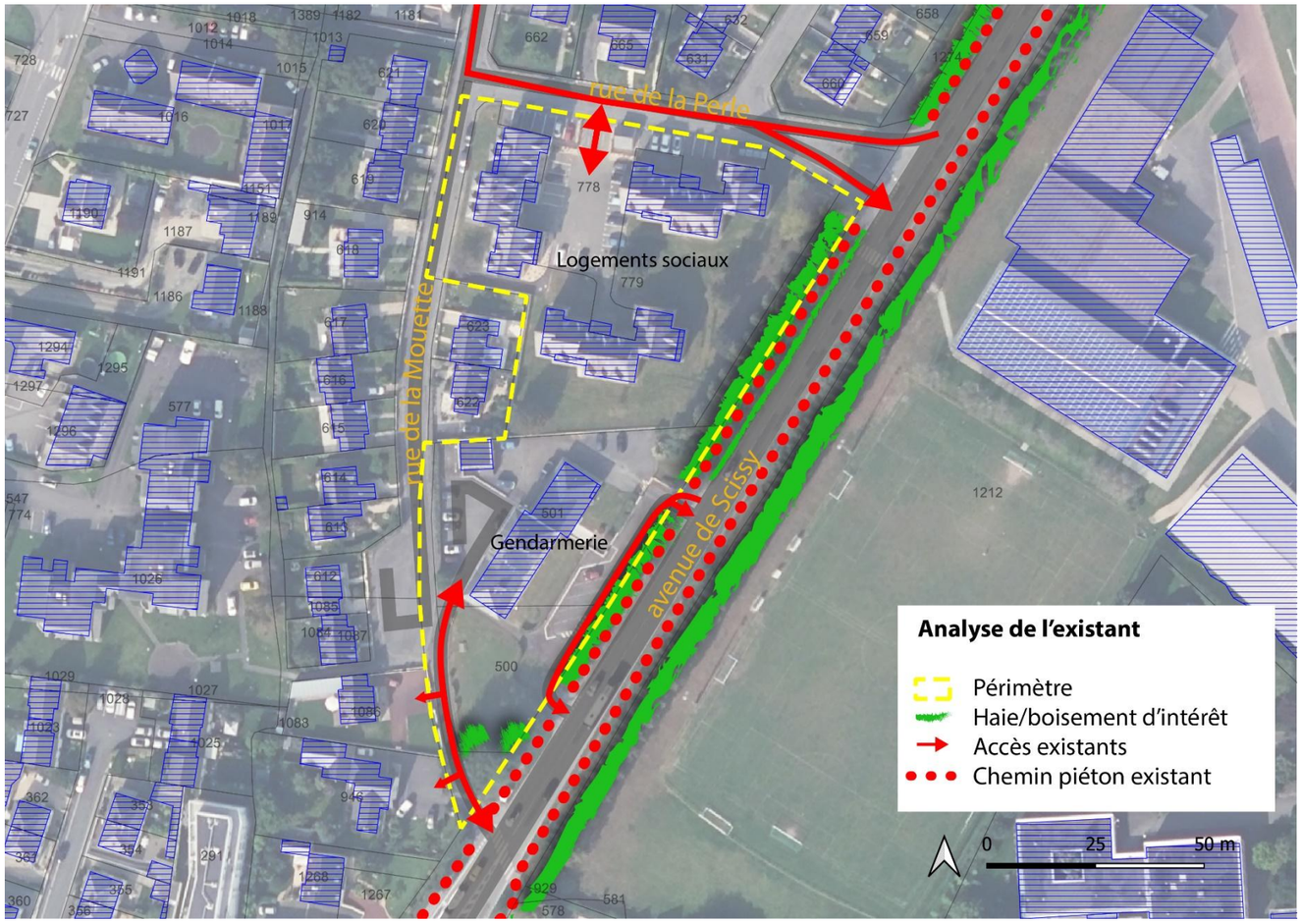



| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus: 40 logements (20 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés. |
| Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques | 1. Programmation urbaine :<br>Même si le site ne se trouve pas inclus dans les espaces proches du rivage, il est le seul espace de projet situé en limite de l'agglomération en direction du rivage. A ce titre, il convient donc de rechercher une urbanisation cohérente et économe du foncier, tout en adaptant sa densité au contexte environnant. Les lotissements périphériques présentent des densités de logements comprises entre 14 et 18 logements par hectare. Le projet pourra donc se rapprocher de la valeur haute de cette fourchette, en programmant une densité minimale de 20 logements/ha.<br>2. Paysage et constructibilité :<br>Afin de garantir une bonne intégration dans le site, le projet devra appliquer ces trois dispositions :<br>- prise en compte de l'orientation du terrain et de la topographie. Les parcelles sont en pente vers le nord-est, le projet devra privilégier des implantations de constructions parallèles aux courbes de niveau, avec des faitages sud- est/nord-ouest reprenant l'orientation des constructions périphériques.<br>- traitement paysagé de la façade nord : L'aménagement d'une partie du Chemin des Près (cf point suivant) doit s'accompagner d'un traitement paysagé de la lisière nord du site, pour affirmer le caractère végétal de la vallée et de ses abords. Ces plantations pourront accompagner la future liaison douce aménagée en parallèle de cette voie, participant au maintien d'une liaison douce entre la rue de Port Briac et la rue Jean Herpin.<br>- conservation d'un espace vert central : le projet d'urbanisation devra conserver la partie haute de la coulée verte en espace public, connecté aux lotissements existants mais aussi à la vallée au travers de la future opération.<br>3. Accès :<br>- desserteautomobile :<br>La partie Est du site sera desservie par la création d'une nouvelle voie qui prolongera la rue Roger Vercel et qui reprendra en partie le chemin des Près existant. A l'extrémité sud-est, la voie traverse la parcelle et se termine par une placette de retournement qui permet l'aménagement d'un espace public mettant en valeur l'ancien mur en pierres.<br>La partie ouest du site sera irriguée par le prolongement de la rue Paul Feval, ce qui permet de réaliser un bouclage avec la rue Roger Vercel.<br>- desserte piétonne: Les liaisons piétonnes descendant des lotissements via la coulée verte seront conservées, celle qui est au sud sera redéfinie dans le cadre du projet (rapprochement de la lisière sud).<br>Sur la section réaménagée du Chemin des Près, une liaison douce sera réalisée en parallèle de la voie, avant de reprendre le tracé actuel jusqu'au carrefour avec la rue de Port Briac. |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE







Liaisons douces avenue de Scissy


Actuelle gendarmerie et contre-allée


Impasse rue de la Mouette et vue sur la ruelle d'accès aux deux maisons

## 1. Secteur 1 2 : Renouvellement urbain La Perle (opération de logements sociaux et logements saisonniers, hébergements jeunes travailleurs)

### 1.1.Diagnostic :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Contexte urbain | Zone d'urbanisation en renouvellement urbain à proximité de la RD 201 (avenue de Scissy). | Zonage au PLU | UEa |
| | | Surface | 0,91ha |
| Eléments de diagnostic et enjeux | 1. Contexte urbain et paysagé :<br>Le site est localisé sur un axe majeur d'entrée de ville, à proximité des équipements publics et transports. L'avenue de Scissy est en effet une voie principale permettant l'accès au centre-ville depuis les plages et depuis la pointe du Grouin. Cela implique des enjeux pour le secteur à la fois sur l'image de la ville et sur le trafic routier et la sécurisation des accès.<br>Une ruelle en impasse est localisée au sud du secteur. Elle dessert actuellement 2 maisons individuelles (E 1086 et E 946). Cette impasse est incluse dans le périmètre de l'OAP.<br>Le site comprend l'actuelle gendarmerie au sud et environ 30 logements sociaux « La Rance » au nord. La gendarmerie va être déplacée dans la ZAC du Clos Nogain, son bâtiment actuel sera donc démoli ou rénové. Les logements sociaux existants, quant-à-eux, ne seront pas supprimés. L'objectif est de les inclure dans l'OAP pour gérer les objectifs de mixité sociale à long terme sur l'ensemble de l'ilot.<br>Le secteur OAP exclut deux logements individuels (parcelles E 623 et E 622), Ces deux lots seront à proximité directe de la future opération.<br>Directement à l'Est du secteur, se trouve le terrain de football et plus au nord se trouvent les gymnases et d'autres terrains de sports.<br>Les logements existants aux abords du site sont des pavillons, des maisons accolées et de l'habitat collectif. Il n'y a pas de bâtis anciens à proximité du site.<br>Un alignement d'arbres le long de l'avenue de Scissy caractérise l'avenue. Deux arbres sont également présents sur la pointe sud du site. Le secteur marque l'entrée de ville et son image, il est donc aussi primordial de végétaliser le site.<br><br>2. Accessibilité :<br>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible sur plusieurs axes routiers : l'avenue de Scissy, la rue de la Perle et la rue de la Mouette qui est une rue en impasse qui dessert plusieurs maisons individuelles. Actuellement l'avenue de Scissy dessert une contre-allée qui permet l'accès à la gendarmerie. A l'arrière de la gendarmerie, et en empruntant l'impasse, se trouve un second accès à l'arrière de la gendarmerie. La rue de la Perle dessert actuellement les logements sociaux existants.<br>- Accessibilité piétonne : L'avenue de Scissy est longée par une liaison piétonne des deux côtés de la voie. L'impasse qui relie la rue de la Mouette et l'avenue de Scissy est empruntée par les piétons.<br>- Accessibilité au transport en commun : Un projet de requalification du carrefour des Petites Croix est en cours, un nouvel arrêt de bus sera notamment créé au sud de l'OAP, à proximité immédiate. | | |

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213500499-20260209-21DEL2601011DAU-DE

## 2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principeindicatif et non une règle normée.




**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Aménagement d'espace public

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

Liaison douce piétons-cycles existante

B Arrêt de bus existant

| | |
|---|---|
| Objectifs de mixité sociale et de production de logements | - nombre de logements attendus : 55 logements (60 lgts/ha minimum)<br>- mixité sociale : minimum 80% de logements sociaux, les autres logements seront en priorité des logements saisonniers et/ou hébergements jeunes travailleurs ou à défaut des logements sociaux. |
| Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques | 1. Programmation urbaine :<br>La répartition suivante sera recherchée :<br>• 80 % de logements sociaux.<br>• 20 % d'autres logements en priorité des logements saisonniers et/ou hébergements jeunes travailleurs ou à défaut des logements sociaux.<br>Les formes seront à dominante collective.<br>La programmation devra répondre à une densité minimale de 60 logements/ha.<br><br>2.Paysage et constructibilité :<br>- La hauteur maximale est fixée au R+3+combles ou attiques.<br>- Les alignements d'arbres de haute tige devront être préservés notamment sur le secteur nord le long de l'avenue. Si certains arbres doivent être retirés, d'autres arbres de haute tige devront être replantés sur l'alignement.<br>- Sur la partie sud, le long de l'avenue de Scissy, une haie devra être plantée en séparation entre l'opération privée et l'avenue.<br>- Les 2 arbres au sud de la parcelle E 500 devront être préservés ou remplacés par d'autres arbres.<br>- Afin de préserver le caractère végétal du site et du fait des densités souhaitées, il est imposé un coefficient de végétalisation. Un pourcentage minimum de 40% de non-imperméabilisation doit être atteint sur l'ensemble de l'OAP. *<br>- L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments. Le réemploi des eaux pluviales sera favorisé ainsi que l'infiltration à la parcelle.<br><br>3. Accès :<br>- desserte automobile principale depuis la rue de la Mouette via la rue de la Perle.<br>- accès véhicule à préserver depuis le nord (rue de la Mouette) pour les 2 maisons situées dans la ruelle en impasse.<br>- la ruelle en impasse sera à dominante piétonne et cycle sauf pompiers et camions poubelle. Un plot (côté sud) pourra permettre le passage des camions uniquement. Cela justifie que l'accès des maisons situées dans l'impasse se fasse par le nord depuis la rue de la Mouette. Un trottoir est présent aujourd'hui. Il gênera l'accès aux maisons et devra être supprimé.<br>- un accès piéton sera envisagé entre l'opération de social existante en partie Nord et la partie sud à repenser, cet accès reliera la rue de la Mouette à l'avenue de Scissy.<br><br>* Coefficient de végétalisation : « Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme : du gravier sur terre, tout type de dallage non joint sur surface perméable, une toiture végétalisée etc. Dans ce cas, ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50 % de leur surface. » |