CANCALE

Plan
Local
D'Urbanisme

MODIFICATION N°6

ACTUALISATION LIMITEE DU PROJET URBAIN ET MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE ST MALO

NOTE DE PRESENTATION – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16, rue du Bourg-Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **03 juillet 2023**
EMISSION ORIGINALE		
Date : 03/07/2023		

Sommaire

I – PRESENTATION GENERALE DES OBJECTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION 6

1.1. Liste des objets de la modification.....6
1.2. Objectifs de la modification du PLU.....7
1.3. Justification du choix de la procédure de modification.....8

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION 10

III – PROCEDURES ET CONSULTATIONS LORS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 12

3.1. Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.....12
3.2. Consultation de l'autorité environnementale et avis sur la modification n°6 et l'évaluation environnementale.....14
3.3. Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et avis sur le projet.....17
3.4. L'enquête publique 19

IV ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT 33

V PRESENTATION DETAILLEE ET JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION.....80

5.1. OBJETS DE LA MODIFICATION VISANT A ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT.....80
5.1.1. Mise à jour des orientations majorant les obligations de densité minimale et de mixité sociale.....80
5.1.1.1. Présentation des évolutions apportées en matière de densités minimales et de mixité sociale.....80
5.1.1.2. Justifications de la mise en œuvre du projet urbain.....82
5.1.2. Modification des règles encadrant les commerces.....89
5.1.3. Encadrement des nouvelles implantations commerciales dans les zones urbaines UC, UB UE et US.....91
5.1.4. Encadrement des nouvelles implantations de locaux de vente directe dans les zones agricoles A 91
5.1.5. Création d'un sous-secteur UAc.....92
5.1.6. Changement de zonage au lieu-dit « La Gaudichais » pour intégration du principe d'inconstructibilité.....93
5.1.7. Élargissement de la coupure d'urbanisation entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de la Tannée.....94
5.2. OBJETS DE LA MODIFICATION HORS-CHAMP DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT.....95
5.2.1. Évolution du zonage sur le secteur de la Bretonnière.....95
5.2.2. Évolution de l'OAP sur le secteur de la Bretonnière.....99
5.2.3. Actualisation de l'OAP sur le secteur du Clos Nogain.....109
5.2.4. Instauration d'une règle de densité minimale sur les Secteurs « La Lorandière » et « La Cour-es-Girard ».....110
5.2.4. Extension de la trame de protection aux commerces.....111
5.2.5. Modification du zonage sur le quartier des Rimains.....112
5.2.6. Modification du règlement concernant les clôtures sur voie.....113
5.2.7. Mise à jour des servitudes d'utilité publique (intégration du classement de la Malouinière de la Motte Jean au titre des Monuments Historiques).....114
5.2.8. Extension du périmètre de la zone de préemption au titre des ENS.....116

VI EVOLUTION DES PIECES DU PLU.....118

6.1. Mise à jour du règlement graphique : 118
6.2. Mise à jour du règlement écrit : 121
6.3. Mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation : 125
6.4. Mise à jour du rapport de présentation : 128
6.5. Mise à jour des annexes : 128

VII ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT : 129

7.1. Rappel du contenu du PLU concernant la prise en compte des enjeux environnementaux : 129
7.2. Mise à jour de l'évaluation environnementale en lien avec l'évolution du projet portée par la présente modification du PLU : 130
7.2.1. Mise à jour de l'analyse multithématique : 130
7.2.2. Incidences de la procédure sur les sites Natura 2000 : 141

I – PRESENTATION GENERALE DES OBJECTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION

1.1. Liste des objets de la modification

La présentation détaillée et la justification des objets modifiés figure au chapitre V de la présente note.

La présente modification n°6 apporte plusieurs **évolutions limitées** au PLU en vigueur, celles-ci portent sur 15 points (7 d'entre-eux visent à assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT, et 8 autres sont en dehors du champ de ladite compatibilité avec le SCoT et concernent des évolutions nécessaires du PLU ou la mise à jour d'annexes).

OBJETS DE LA MODIFICATION VISANT A ASSURER LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :

- Mise à jour des orientations majorant les obligations de densité minimale et de mixité sociale.
- Modification des règles encadrant les commerces.
- Encadrement des implantations commerciales dans les zones urbaines UC, UB, UE et US.
- Encadrement des nouvelles implantations de locaux de vente directe dans les zones agricoles A.
- Création d'un sous-zonage UAc.
- Changement de zonage au lieu-dit « La Gaudichais » pour intégration du principe inconstructibilité
- Élargissement de la coupure d'urbanisation entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de la Tannée.

OBJETS DE LA MODIFICATION HORS-CHAMP DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :

- Évolution du zonage sur le secteur de la Bretonnière.
- Évolution de l'OAP sur le secteur de la Bretonnière.
- Actualisation de l'OAP sur le secteur du Clos Nogain
- Instauration d'une règle de densité minimale sur les Secteurs « La Lorandière » et « La Cour-es-Girard ».
- Extension de la trame de protection aux commerces.
- Modification du zonage sur le quartier des Rimains.
- Modification du règlement concernant les clôtures sur voie.
- Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publiques (intégration du classement de la Malouinière de la Motte Jean au titre des Monuments Historiques).
- Extension du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

1.2. Objectifs de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 28 février 2014. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures de modification en 2015, 2016, 2019, 2021 et d'une mise en compatibilité en 2018.

La présente modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme dispose de deux objectifs principaux :

- mettre en compatibilité le PLU de Cancale avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 8/12/2017 afin de respecter les articles L.131-4 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

- faire évoluer certains points du PLU, tels que l'évolution de la ZA de la Bretonnière, l'actualisation de l'OAP du Clos Nogain, ou bien mettre à jour des annexes, et ce indépendamment de la mise en compatibilité avec le SCoT.

Ces deux objectifs supposent **l'évolution limitée** de certains points du Plan Local d'Urbanisme de Cancale. Ces changements portent principalement sur l'adaptation du règlement et des OAP (et sont listés au point 1.1. et détaillés au chapitre V) et sont des évolutions que la procédure de modification de droit commun permet (voir chapitre II). A ce titre, **la présente procédure de modification n°6 est bien-fondée.**

La présente **note de présentation** est formalisée comme suit :

- les chapitres II et III présentent les aspects liés à la procédure, à son déroulement, ainsi que les compléments thématiques issus des observations / réponses ayant étés formulés au cours de la procédure.

- le chapitre IV entre spécifiquement dans le cadre de la mise en comptabilité du PLU avec le SCOT et possède un caractère plus analytique. Cette comparaison exhaustive permet d'identifier les aspects du PLU en vigueur qui apparaissent compatibles avec le SCoT, et ceux qui manquent ou qui semblent insuffisant pour établir cette compatibilité.

- le chapitre V présente dans le détail tous les objets de la modification, à la fois ceux rentrant dans le champ de la mise en compatibilité avec le SCoT (5.1) et ceux situés en dehors de ce champ (5.2). Les changements proposés sont ainsi exposés et justifiés.

- le chapitre VI récapitule de manière plus technique les changements apportés à chacune des pièces du PLU de Cancale par la modification n°6.

- le chapitre VII présente l'analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'évaluation environnementale menée.

Les **annexes** à la note présentation, sont constituées comme suit :

- le résumé non-technique, qui synthétise les points essentiels du projet et de l'évaluation environnementale.

- le mémoire en réponse aux avis de l'état, de l'autorité environnementale, et des personnes publiques associées.

- les conclusions et avis du commissaire enquêteur et le rapport d'enquête publique.

1.3. Justification du choix de la procédure de modification

Le PLU de Cancale et le SCOT du Pays de Saint-Malo ont été approuvés respectivement le 28 février 2014 et le 8 décembre 2017.

Les communes du périmètre auraient dû et pu mettre leurs PLU en compatibilité avec ce SCOT pour celles des dispositions le nécessitant, si en 2017, le SCOT approuvé n'avait pas été déféré devant le tribunal administratif. De ce fait, les opérations de mise en compatibilité ont été différées, dans l'attente de la décision en première instance de la juridiction administrative.

Cette décision du tribunal administratif est intervenue le 9 novembre 2020, portant annulation partielle du SCOT. Les communes en attente de mise en compatibilité ont été dans la foulée relancées à cet effet par Monsieur le Préfet, dont Cancale et ce par courrier décembre 2020, demandant qu'il y soit procédé par le moyen de la mise en compatibilité avec les SCOT.

L'analyse préalable des clauses du PLU à rendre compatibles avec le SCOT a été lancée le 1er avril 2021. Il est ressorti de cette analyse la nécessité de procéder à la mise en compatibilité sur 7 points.

Compte tenu :
- du caractère limité des points à mettre en compatibilité ou à mettre à jour
- de la portée technique de ces points, les droits des tiers étant peu impactés par les modifications à opérer
- de l'absence d'impact négatif du PLU en vigueur et des modifications envisagées sur la préservation des espaces naturels et du patrimoine
- des améliorations apportées par le projet de modification, notamment sur densités
- des protections zonales qui interdisent ou limitent déjà les constructions et les aménagements à Cancale (loi Littoral, zones agricoles, zones naturelles, Espaces Naturels Sensibles, Natura 2000 notamment) d'où il ressort que près de 65% de territoire de Cancale n'est pas constructible
- du lancement de la révision du Scot en 2021
- du SRADDET-2 à venir en 2023, et de ses incidences sur la révision du SCoT,

il a été estimé que la procédure de modification apparaissait comme la procédure la plus adaptée, et a été décidée par arrêté du maire de Cancale le 9 mai 2022, et ce en vue d'assurer la mise en compatibilité demandée par l'autorité préfectorale.

Le choix de cette procédure de modification, de droit commun, a donc été motivé par le caractère limité des points nécessitant une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT.

La commune de Cancale est bien consciente que l'adoption de la Loi Climat et Résilience amène de nouvelles exigences en matière de réduction de la consommation d'espace, avec un champ législatif ayant largement évolué en matière d'urbanisme (loi ALUR, ELAN, ASAP, Climat & Résilience) depuis 2014, et notamment, à la faveur d'un renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux.

La prise en compte exhaustive de l'ensemble de ces nouveaux enjeux impliquerait, à minima, en réponse, une évolution des orientations du projet de PLU. Hors, la procédure de modification de droit commun n'est pas apte à réinterroger le PADD et ses orientations fixés en 2014, seule une procédure de révision générale peut le permettre.

La commune de Cancale, consciente de ces enjeux nouveaux, prend en compte la nécessité de faire évoluer son PLU par le biais d'une procédure de révision générale d'ici au 22 août 2027 (loi n°2021-1104, article 194 alinéa 9°). C'est en ce sens qu'elle **s'engage à réaliser une révision générale de son PLU**.

Cette future procédure de révision générale permettra une refonte en profondeur du projet et des orientations du PADD, permettant ainsi au PLU de Cancale d'être mieux adapté pour traiter des nouveaux enjeux, notamment en termes de sobriété foncière, et de protection des espaces naturels et agricoles.

La commune de Cancale s'engage à intégrer les éléments suivants lors de sa future révision générale de PLU (ceux-ci ayant été évoqués lors de la procédure de modification n°6, sans qu'elle n'ait pu y répondre) **:**

- l'application des principes de modération de la consommation d'espace et réduction de l'artificialisation des sols inscrits dans la loi Climat & Résilience.
- l'identification précise des limites durables pour le développement urbain.
- une réflexion approfondie sur la Trame Verte et Bleue, les éléments à permettant de préserver / restaurer, et les mesures pour y parvenir, notamment par le biais d'une OAP « Trame Verte et Bleue ».
- l'identification des coupures d'urbanisation et des cônes de visibilité au niveau communal.
- disposer d'une expertise approfondie quant aux disponibilités en eau potable
- une analyse des rejets d'eaux usées, du traitement des eaux pluviales, et de leur impact sur les milieux récepteurs
- une traduction approfondie des enjeux liés à l'imperméabilisation des sols et au ruissellement
- l'intégration des objectifs et des règles générales du SRADDET nouveau
- la réinterrogation des indicateurs de suivi du PLU

A ce titre, dans la cadre de la présente modification n°6, compte-tenu des délais pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, du caractère limité des points à mettre en compatibilité ou à mettre à jour, de la portée technique de ces points, et de la portée limitée de la modification, cette dernière apparaît être une procédure adéquate dans l'attente de la future procédure de révision générale plus englobante.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

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

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

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

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.
Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 22 août 2022 (entrée en vigueur de la loi climat et résilience)

Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque [...] la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi, le délais est ainsi de 9 ans.

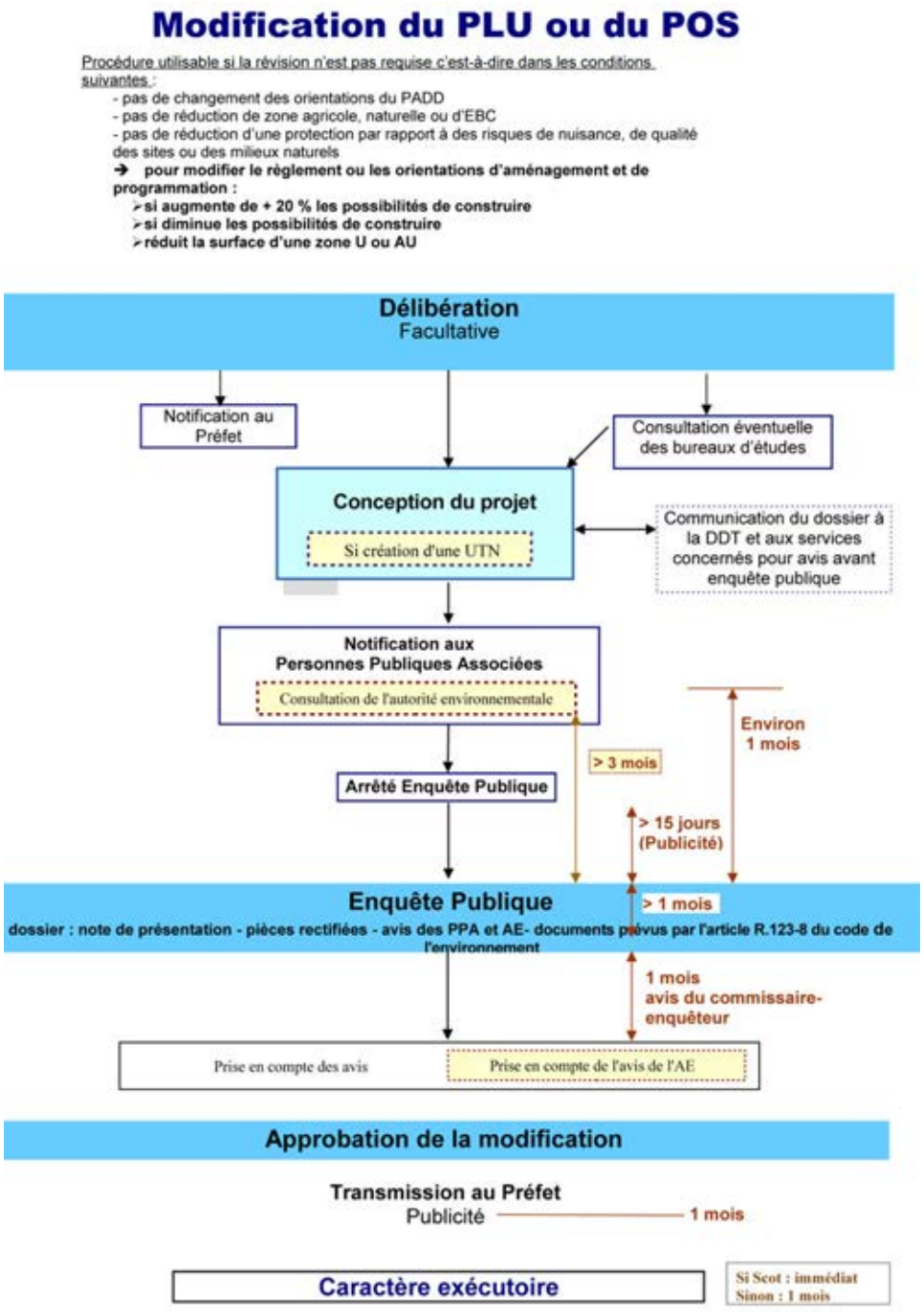
Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

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

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

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

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



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche
Service Urbanisme et Aménagement

III – PROCEDURES ET CONSULTATIONS LORS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

3.1. Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale

Consultée dans le cadre de la procédure de **demande de cas par cas** le 08 septembre 2021**,** la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Bretagne **a soumis par réponse en date du 15 octobre 2021 la procédure de modification du PLU de Cancale à la réalisation d'une évaluation environnementale,** en justifiant cette décision par les considérations suivants, auxquelles il sera répondu au chapitre 7 de la présente note :

« Considérant les caractéristiques de Cancale :

- commune littorale de 5 147 habitants répartis sur 2 498 logements principaux (INSEE

2018), dont le PLU révisé a été approuvé le 28 février 2014 ;

- faisant partie de Saint-Malo Agglomération, et comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017 et modifié le 6 mars 2020, dont le document d'orientation et d'objectif (DOO) :

- ***identifie la commune comme pôle relais et la ZA de la Bretonnière comme site de flux***
  commercial,
- ***prescrit un développement économe en espace, notamment de l'habitat (orientation I.3), et la qualification et densification des grandes implantations commerciales existantes afin de limiter la consommation foncière (orientation II.3) ;***

- ayant subi une baisse continue de la population depuis 2008 (–0,5 % par an sur 2008-2013 et –0,2 % sur 2013-2018) ;

- concernée notamment par le site Natura 2000 des côtes de Cancale à Paramé (directive habitats) comprenant le hameau de la La Gaudichais ;

- concernée par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques, dont celui de l'ancienne église St-Méen en centre-ville ; »

Considérant les caractéristiques du PLU inscrites dans le projet de plan d'aménagement et de développement durable (PADD), en particulier :

- un rythme de croissance démographique retenu de 1 % par an, pour un objectif de
6 000 habitants à l'horizon 2029 (+ 800 habitants) ;
- un objectif démographique se traduisant par la production de 750 logements, dont 25 % dédiés aux résidences secondaires ;
- la définition d'une enveloppe à urbaniser pour l'habitat de 23 ha environ d'espaces naturels ou agricoles pour les seules zones à urbaniser (1AU), dont 18 ha environ sont encore disponibles;

Considérant que l'augmentation de 240 logements constatée sur la période 2013-2018 (INSEE) a porté à 98 % sur la création de logements pour des résidences secondaires, accompagnant une baisse de la population ;

Considérant que l'augmentation de la densité d'urbanisation retenue pour les zones 1AU et les deux secteurs de la zone UEb affectés par l'application d'une densité minimale conduisant à la création de 84 logements supplémentaires, restent orientés vers une consommation et une artificialisation des espaces agricoles ou naturels disponibles, essentiellement pour la production de résidences secondaires, sans

modification de l'enveloppe de ces espaces, alors que le PLU doit tendre vers un objectif de « zéro artificialisation nette » visé par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne ;

Considérant qu'il convient de limiter l'extension de l'urbanisation en s'appuyant sur une analyse prospective plus fine de l'évolution démographique et des besoins effectifs de logements qu'elle engendre le cas échéant, dans un objectif de sobriété foncière, et que le projet ne s'inscrit pas dans les principes concernant l'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles ;

Considérant qu'il apparaît souhaitable de trouver des solutions alternatives à la production quasi exclusive de résidences secondaires pour éviter et réduire les effets environnementaux, comme le recommandait l'autorité environnementale dans la conclusion de son avis n° 2019-007650 du 16 décembre 2019 pour la dernière modification du SCoT, et de vérifier la capacité d'accueil de la commune vis-à-vis du nombre d'habitants supplémentaires généré par la densification, compte tenu des fragilités des ressources et milieux d'une commune littorale ;

Considérant que l'extension de la zone commerciale UAc vers un espace d'habitat sensible d'une part (rupture d'un front bâti s'appuyant sur un espace de déplacement en mode actif), et par l'ouverture à l'urbanisme d'un espace naturel d'autre part (zone 2AUA en nature de pré) ne répond pas à une gestion économe de l'espace dédié à ces zones, et est susceptible de générer des incidences sur l'environnement, notamment en termes de consommation d'espaces naturels, de nuisances sonores et d'impact paysager ; »

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Ainsi, une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains plans et programmes, dont les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme (Articles L 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale : DTA, SCoT, PLU, …).

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la pertinence de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Son contenu est précisé à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique **que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.**

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme :

> Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation comprend :

1° Une présentation **résumée des objectifs** du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de **son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les **problèmes posés par l'adoption du document** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des **mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser** s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La **définition des critères, indicateurs et modalités** retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée..

3.2. Consultation de l'autorité environnementale et avis sur la modification n°6 et l'évaluation environnementale

Dans son avis n° 2022-010105 du 17 novembre 2022, l'autorité environnementale formule ses observations sur le dossier de modification n°6 et son évaluation environnementale. Elle exprime certaines interrogations, notamment, en lien avec les thématiques suivantes.

Nota : l'ensemble des avis sur le dossier, ainsi que les réponses de la commune figurent dans les documents annexés à la présente note « Mémoire en réponse à l'avis de l'état, de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées », « rapport d'enquête », et « conclusions et avis du Commissaire Enquêteur ».

Concernant la biodiversité et la Trame Verte et Bleue :

L'autorité environnementale s'interroge sur l'identification des éléments de la Trame Verte et Bleue à préserver ou à restaurer en priorité. (Les services de l'Etat évoquent quant à eux la réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue).

Réponse de la commune :

Le PLU en vigueur intègre plusieurs éléments cartographiques identifiant les sous-trames boisements, bocage, cours d'eau, zones humides. Le PADD précise ses options la matière et cartographie également les sous-trames constituant la trame verte et bleue. Il est à noter que

la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est largement intégrée au sein des zones naturelles et agricoles du PLU, des secteurs où la constructibilité est fortement limitée. De plus le règlement du PLU protège de nombreux éléments spécifiques des sous-trames : haies, zones humides, espaces boisés classés. Dans ce contexte, les éléments de la trame verte et bleu sont d'ores et déjà largement protégés et non-menacés dans le cadre du présent PLU en vigueur.
Une OAP thématique « trame verte et bleue » sera créée lors de la future révision du PLU afin de traduire les enjeux liés à la trame verte et bleue. Il en va de même pour l'examen et l'identification approfondie des lignes de crêtes et cônes de co-visibilité associés qui seront réalisés lors de la prochaine révision du PLU.

Concernant la ressource en eau :

L'autorité environnementale interroge la vulnérabilité du territoire au regard de l'approvisionnement en eau portable. Les services de l'État interrogent la suffisance de la ressource pour l'accueil de la population projetée.

Réponse de la commune :

Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements).

En complément, il est à noter que lors de l'élaboration du nouveau PLH intercommunal pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2029, le Conseil Communautaire a délibéré en décembre 2022 au terme d'une année de concertation, sur une programmation de 5251 logements au total pour cette période, dont 433 en objectif pour Cancale.

Toutefois, en novembre 2022, la Ville de Cancale a interrogé St Malo Agglomération sur le point de savoir si des études précises ont été menées à propos de l'alimentation en eau potable, approche qui n'est pertinente que sur l'ensemble du territoire, compte tenu de la répartition entre les bassins de vie et les ressources en eaux.

Dans le prolongement des efforts d'incitation à la limitation de la consommation d'eau potable menés auprès de la population, il s'avère que la consommation d'eau potable moyenne par abonné à Cancale a diminué de -11,3% entre 2015 et 2022, et figurent en 2022 sous la moyenne nationale.

Concernant les eaux usées :

L'autorité environnementale interroge l'acceptabilité future des rejets d'eaux usées supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU pour les milieux et les usages.

Réponse de la commune :

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a été réalisée en analysant une trajectoire portant sur une population de 6000 en 2030 (PADD).
La STEP de Cancale est conforme en équipement et en performance, de type boue activée, elle a connu une charge entrante de 7 660 EH en 2020 pour une capacité maximale de 18 000 EH (assainissement.developpement-durable.gouv.fr), un pic ayant été atteint en 2018 avec 13750 EH. Se faisant, en termes de quantités, celle-ci est apte à accueillir les logements supplémentaires prévus pour la période du PLU.
Les capacités de la STEP permettent donc d'absorber un nombre plus important d'habitant et ce même à l'horizon 2030.

Concernant les eaux pluviales :

L'autorité environnementale interroge l'acceptabilité future des rejets d'eaux pluviales supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU pour les milieux et les usages.

Réponse de la commune :

Il est rappelé que le PLU, constant à ce propos, prévoit la gestion des eaux pluviales selon trois modes :
- obligation rejet des EP dans le milieu naturel, noues, fossés, mares, ce qui vient alimenter les zones humides
- obligation d'infiltration à la parcelle
- obligation de rejet dans les collecteurs d'eaux pluviales, séparatives.

Les dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement sont inscrites dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.
Dans les futures opérations telles que le Clos Nogain, il est en outre prévu des bassins paysagers de rétention ainsi que, en aval, un stockage des eaux pluviales en vue de réutilisation.
La présentation d'une étude en la matière, ainsi qu'une traduction plus approfondie des enjeux liés à l'imperméabilisation et au ruissellement, ces études ont lieu périodiquement et seront intégrés à la révision du PLU devant intervenir d'ici 2027.

Concernant les milieux récepteurs et les réseaux de canalisation :

L'autorité environnementale interroge et l'acceptabilité des rejets par le milieu récepteur.

Réponse de la commune :

En prenant en considération les éléments présentés ci-haut, il n'a pas été mené d'études spécifique sur les milieux récepteurs dans le cadre de la présente modification n°6. Ces études ont lieu périodiquement et seront intégrés à la révision du PLU devant intervenir d'ici 2027. Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLU intégrait d'ores et déjà les éléments listés, à savoir une analyse sur les eaux de baignade (la proximité des plages constituant l'un des milieux récepteur), et une analyse des réseaux de canalisation.

Extrait du rapport de présentation Tome 1 page 193 :

3.3. Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et avis sur le projet

Les Personnes Publiques Associées ont été notifiées du projet de modification le 5 août 2022.

Trois avis contenant des observations sur le dossier ont été réceptionnés par la Ville de Cancale, à savoir ceux des services de l'Etat - DDTM 35, de la Région Bretagne, et du PETR SCoT Pays de Saint-Malo.

Nota : l'ensemble des avis sur le dossier, ainsi que les réponses de la commune figurent dans les documents annexés à la présente note « Mémoire en réponse à l'avis de l'état, de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées », « rapport d'enquête », « conclusions et avis du Commissaire Enquêteur ».

Concernant la démographie, la production de logements, la consommation d'espace, le statut d'occupation des logements, les logements sociaux, la mixité sociale :

Les justifications du projet urbain qui sont apportées au chapitre 5.1.1.2. « Justifications de la mise en œuvre du projet urbain » prennent en compte les avis des services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale, et s'appuient sur les réponses apportées par la Ville de Cancale dans son Mémoire en réponse.

Concernant la ZA de la Bretonnière :

Les justifications concernant les changements apportés à la ZA de la Bretonnière figurent au chapitre 5.2.1. « Evolution du zonage sur le secteur de la Bretonnière » prennent en compte les avis des services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale, et s'appuient sur les réponses apportées par la Ville de Cancale dans son Mémoire en réponse.

Concernant les limites durables pour le développement urbain :

Les services de l'Etat indiquent que les limites durables pour le développement urbain devraient être matérialisées sous forme de contour de l'enveloppe urbaine à terme.

Réponse de la commune :

Le chapitre IV de la présente note indique « « *concernant la définition de limites durables pour le développement urbain, une réflexion spécifique a été menée pour prédéfinir la création d'une Zone Agricole Protégée (cf page 29 du tome 2 du rapport de présentation). La carte associée préfigure donc ces limites durables au développement urbain, rendant donc le PLU en vigueur compatible avec la disposition du SCOT.* »
La commune de Cancale est consciente des objectifs généraux de sobriété foncière figurant dans la loi « climat & résilience » et de la nécessité de faire évoluer le PLU en ce sens d'ici le 21 août 2027.

Pour autant, la présente procédure de modification n°6 ne paraît pas adaptée compte-tenu de l'enjeu que représente l'identification précise d'un contour d'enveloppe urbaine matérialisant les limites durables du développement urbain. L'identification précise des limites durables devront faire l'objet d'une réflexion plus poussée, qui associe et prenne en compte l'ensemble des enjeux attendus par la loi « climat et résilience ». A cette fin, la localisation exacte des limites durables seront inscrites à l'occasion de la futur révision du PLU qui interviendra d'ici à 2027.

Concernant la largeur de la coupure d'urbanisation Ouest :

Confère chapitre 5.1.7. « Élargissement de la coupure d'urbanisation entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de la Tannée ».

Concernant la Trame Verte et Bleue, les ressources en eau, les cônes de visibilité :

Confère réponses à l'autorité environnementale chapitre 3.2.

3.4. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 5 décembre 2022 au 13 janvier 2023, durant cette période le public a pu s'exprimer par le biais des permanences organisées et en formulant ses observations sur le registre mis à disposition en mairie, par courrier, et par voie électronique sur le site internet de la Mairie. Les conclusions du rapport d'enquête public sont les suivantes :

Les conclusions du Commissaire Enquêteur sont les suivantes :

Conclusion

Au vu de l'ensemble des documents présentés, du dossier d'enquête, des informations fournies, de la réponse de synthèse faite par M. le maire de Cancale, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, au vu des résultats de l'enquête menée du 5 décembre 2022 au 13 janvier 2023 et des arguments développés ci-dessus

la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Cancale
- est conforme aux orientations du SCOT et à celles du PLU,
- les modifications présentées ne sont pas a priori susceptibles d'avoir des incidences notables ni sur l'environnement, ni sur la santé humaine .

La commissaire enquêteur regrette que la mise en conformité avec le SCoT ne soit que partielle et ne prenne pas suffisamment en compte les aspects environnementaux particuliers de cette zone littorale.

Cependant la commissaire enquêteur prend en compte :
- le calendrier de la révision du SCoT et l'engagement de la commune pour procéder à une révision rapide du PLU
- l'attente du public pour la zone d'activité et l'évolution du centre bourg
- l'ampleur limitée de l'impact des modifications proposées
- la conformité de la modification avec la réglementation
- les arguments apportés aux questions posées et aux demandes des PPA

La commissaire enquêteur donne un avis favorable
pour la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Cancale(35)

Avec les 3 réserves suivantes :
- L'accord de St Malo Agglomération devra avoir été obtenu pour l'extension de la zone de la Bretonnière sur 2,4ha
- Les données des indicateurs de suivi du PLU devront être complétées
- Le dossier sera entièrement revu avec un titre plus conforme aux réels objectifs de cette modification, une note de présentation restructurée et complétée avec les données chiffrées et tous les éléments sur lesquels la commune s'est engagée.

Nota : l'ensemble des avis sur le dossier, ainsi que les réponses de la commune figurent dans les documents annexés à la présente note « Mémoire en réponse à l'avis de l'état, de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées », « rapport d'enquête », « conclusions et avis du Commissaire Enquêteur ».

Concernant l'évaluation des risques liés au changement climatique :

La prise en compte des risques liés au changement climatique par le biais d'une étude spécifique a été interrogée.

Réponse de la commune :

Le présent dossier comporte une analyse des incidences sur l'environnement complété par une évaluation environnementale, c'est pourquoi la production d'une étude supplémentaire concernant les risques liés aux changement climatique pour les équipements situés à proximité du littoral n'a pas été réalisée.

Le Code de l'Environnement encadre l'évaluation environnementale (Article R122-17 à R122-23), laquelle fait notamment figurer une analyse des risques, qui inclut notamment le risque d'inondation submersion marine (celui-ci étant une compétence de Saint-Malo Agglomération).

Par ailleurs, l'article R-122-20 du Code de l'Environnement, précise que « L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. ».

L'évaluation environnementale proposée est donc proportionnée au cadre d'une modification de droit commun, et n'inclut pas une analyse aussi large et variée qu'elle pourrait être lors d'une révision générale ou élaboration de PLU.

Concernant le volet transport public / mobilités :

L'adéquation entre densification et l'offre de transport public est interrogée.

Réponse de la commune :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant les zones de développement à proximité de la desserte actuelle par le réseau de bus.

Ces secteurs sont localisés en continuité de l'aire agglomérée et de sa proche périphérie pour permettre de rejoindre le coeur de ville mais aussi les principaux équipements publics (collège, salle des fêtes...) à pied ou en vélo. Des liaisons piétonnes existantes seront prolongées dans les futures opérations. Ce développement urbain compact de l'agglomération est favorable aux déplacements doux, le PLU prend des dispositions dans son zonage (emplacements réservés) et dans ses OAP pour renforcer et préserver le maillage existant.

De plus, les nouveaux quartiers bénéficieront d'une très bonne accessibilité au réseau de transport en commun, la ligne 5 reliant Cancale à St Malo passant à proximité de chaque site. Les autres sites de développement localisés au sud-ouest de l'agglomération bénéficient du passage de la ligne 15 qui irrigue toute l'agglomération de Cancale et se connecte à la ligne précédente.

En particulier, le futur quartier du Clos Nogain est en position de centralité qui permet l'accès à moins de 10 mn à pied (5 mn en vélo) des écoles, des collèges, des équipements sportifs et culturels, des autres services publics, des commerces et du Port et de ses plages, ainsi que des réseaux de bus avec la ligne 5 reliant Cancale au centre-ville de Saint-Malo. Le projet d'aménagement concerté avec les habitants au terme de 5 réunions publiques, sera doté de voies douces piétons/vélo pour tous ces déplacements locaux.
Les dessertes actuelles sont donc compatibles avec les évolutions envisagées.

Concernant la complémentarité des moyens :

· covoiturage : il n'existe pas de problématique de covoiturage sauvage sur la commune, cette pratique se réalise sur les espaces existants de stationnement. Toutefois, un parking relais est programmé sur le site de la Ville-Ballet, en tant que de besoin.
· plan vélo : la Commune travaille d'ores et déjà sur la liaison cycle entre La Gouesnière et Cancale. A cet effet, en 2022, Cancale a passé avec Saint-Malo Agglomération et le Département de l'Ille et Vilaine une convention tripartite en vue de la réalisation de cette voie verte. En outre, par anticipation, le projet Clos Nogain intègre la bande roulante nécessaire sur la section correspondante de la route départementale, pour ainsi éviter et protéger une zone humide. Et le projet de requalification de la rue des Français Libres concerté avec les riverains intègre également une voie cycle propre qui desservira les quartiers sud de Cancale.

Concernant l'accord de Saint-Malo Agglomération pour la ZA de la Bretonnière :

Le 29 juin 2023 le Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération a délibéré pour décider d'engager 2,4 ha sur l'enveloppe de 15 ha du SCOT de l'objectif 35 des ZA de proximité pour la création de l'extension de la ZA de la Bretonnière. Les surfaces allouées par Saint-Malo Agglomération sont conformes aux surfaces ouvertes à urbanisation dans le cadre de la présente procédure de modification n°6.

Concernant les indicateurs de suivi :

L'analyse des données des indicateurs de suivi listés au PLU nécessitent un travail de compilation important qui n'avait pas été réalisé en amont de cette modification, ni en amont des précédentes procédures d'évolution du PLU de Cancale. Celles-ci n'avaient alors pas fait l'objet de réserves spécifiques sur ce point.

Pour autant, la commune de Cancale s'est engagée à réaliser une révision générale de son PLU afin de prendre en compte les exigences de la Loi Climat et Résilience. Dès lors, dans le cadre de procédure de révision générale, les indicateurs de suivi seront nécessairement compilés, analysés, et réinterrogés.

La commune de Cancale a entamé, d'ors et déjà, la compilation des données des indicateurs de suivi listés au PLU.

Une première analyse de cette compilation (en cours de finalisation) est présentée ci-dessous :

<u>Concernant la consommation foncière.</u>

Dans le cadre de cette thématique, deux indicateurs ont été sélectionnés pour évaluer le PLU de la Ville de Cancale. Le premier indicateur (A) concerne le respect des seuils de densité minimum imposés par le PLU pour les nouveaux projets d'aménagement.
Le deuxième indicateur (B) vise à déterminer le ratio entre l'espace public et privé. Ce ratio est également soumis à des dispositions réglementaires spécifiques établies par le PLU.

A. <u>Respect des seuils de densité</u>

- Restitution de 40 hectares de zone AU) située au nord de l'agglomération, en faveur de zones A ou N.
- Réduction de la part des zones AU sur la superficie totale de la commune. Cette part est passée de 10% (136 hectares) à 4,4% (55 hectares) sur une superficie totale de 1255 hectares.
- Introduction de seuils de densité minimum à respecter dans les zones et au sein des ZAC. Ces seuils imposent la construction d'au moins 20 logements par hectare en

zone 1AU et de 25 logements par hectare au sein des ZAC.

En ce qui concerne les résultats liés au dernier point évoqué, il convient d'analyser les données pour évaluer la conformité de ces seuils de densité minimum.

L'évaluation menée confirme que la Ville de Cancale a respecté les seuils de densité établis.

Analyse de la consommation foncière en zone U

	Nombre de dossier depuis 2014	Surface utilisée en Ha	nombre de logement	dont LLS	densité nette
PA	17	4,1409	64	9	15,46
renouvellement urbain	10	2,3136	333	117	143,93
DP foncières	110	6,9954	126	2	18,01
Total	137	13,4499	523	128	38,89

Analyse de la consommation foncière en zone 1AU

	Nombre de dossier depuis 2014	Surface utilisée en Ha	Surface réellement destinée à l'habitat	nombre de logement	dont LLS	densité nette
PA	4	3,4559	/	77	18	22,28
ZAC Prés Bosgers	/	17,7	10,1	428	83	42,38
ZAC clos Nogain	/	6,1	3,1	230	69	74,19
Total	/	27,2559	13,2	523	128	39,62

Les chiffres mentionnés ci-dessus confirment que tous les projets réalisés en zone 1AU de la Ville de Cancale respectent les seuils de densité minimums. La densité moyenne dans les zones 1AU s'élève à 22,38 logements par hectare. Dans la ZAC des Prés Bosgers, la densité est de 42,38 logements par hectare, tandis que dans la ZAC des Clos Nogain, la densité atteint 74 logements par hectare. De plus, il convient de noter que la Ville de Cancale a utilisé 27 hectares sur les 28 hectares prévus par le PLU. La densité moyenne des logements dans ces zones s'élève à 39 logements par hectare. Cette utilisation efficace du foncier démontre les efforts de la ville pour optimiser la densité et la planification urbaine conformément aux objectifs du PLU.

B. Ratio entre espaces publics et privés

La question de la préservation des espaces verts et de la réduction de l'imperméabilisation de l'espace public a été abordée juridiquement par l'intermédiaire de l'article 13, alinéa 3, des zones d'urbanisation. Cet article précise que *pour les lotissements et les groupes d'habitations comprenant plus de 5 lots ou logements, il est obligatoire d'intégrer des espaces libres aménagés en espaces verts de qualité dans le projet. Ces espaces doivent représenter :*

- *Dans les zones UEa, au moins 10 % de la surface totale de l'opération.*
- *Dans les zones UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 % de la surface totale de l'opération.*

[...]

Voici les résultats obtenus :
D'après les données fournies, la superficie totale des permis d'aménagement réalisés en Zone U et AU, ainsi que les deux ZAC, s'élève à 315 931 mètres carrés. La répartition de cette superficie totale est la suivante :

Ratio espaces publics et privés				
Espaces publics			Espaces privés	Total en m2
Equipements publics	Espaces verts	Voiries		
32319	89861	68605	125146	315931

D'après les résultats donnés, la répartition en % de la superficie totale des permis d'aménagement en zone U et AU, **les espaces publics représentent 60% de la superficie totale** des permis d'aménagements <u>situés en zone U et AU</u> dont **47% des espaces verts, 36% de la voirie et 17% des équipements publics.**

<u>Concernant la préservation des trames bocagères.</u>

La Ville de Cancale, dans le cadre de son PLU s'est engagée à mettre en place des mesures visant à préserver et valoriser la biodiversité. Dans cette optique, la collectivité a entrepris un recensement des trames bocagères, qui constituent de véritables trésors de biodiversité, afin de les protéger conformément à la loi paysage. Cette loi prévoit la possibilité de classer certains boisements en vue de préserver les corridors écologiques et assurer la protection de ces espaces boisés.

Voici les résultats obtenus dans le cadre de cet indicateur :

INDICATEUR N°2 : Suivi de l'évolution des trames bocagères			
Permis d'aménagement - Permis de construire - Zone d'aménagement concerté	Présence de trame bocagère		
	Conservation de la trame bocagère en m linéaire	Création de trame bocagère en m linéaire	Destruction de trame bocagère en m linéaire
Permis d'aménagement N°35049 21 A006 - Lotissement *Chemin des prés*	220	30	0
Permis d'aménagement N° 35049 22 A 0001 - *Rue du bois cherrier*	0	35	0
ZAC *des Prés bosgers*	511	700	0
Zone d'aménagement concerté *du Vauhariot 3*	0	970	0
Total	731	1735	0

Grâce aux mesures réglementaires mises en place, la collectivité a réussi **à préserver la trame bocagère existante dans les zones destinées à l'urbanisation.** Il convient de souligner la création de 970 mètres linéaires de haies bocagères dans la zone du Vauhariot, qui contribuent à maintenir un niveau sonore approprié entre les zones résidentielles et les activités économiques. De plus, dans la ZAC des Prés Bosgers, une trame bocagère s'étendant sur 700 mètres linéaires a été mise en place pour favoriser la circulation de la biodiversité.

Concernant le réseau hydrographique et les zones humides.

La Ville de Cancale, dans le cadre de son PLU, s'est engagée activement à préserver et valoriser la biodiversité, en particulier en ce qui concerne les zones humides. Conformément à la loi relative à la protection de la nature de 1976, toute initiative impliquant des zones humides doit être conçue selon le principe de "éviter, réduire, compenser".

INDICATEUR N°3 : Evolution de la surface des zones humides					
Permis d'aménagement - Zone d'aménagement concerté	Présence de zone humide sur la/les parcelle(s) en hectare	Destruction de surface exprimée en hectare	compensation exprimée en hectare	Création de surface exprimée en hectare	Solde net
ZAC *des Prés bosgers*	4,4	0,9	3,4	0,54	7,44
mis d'aménagement N° 35049 17 A0001 - *Parc d'activités la Bretonnière extension*	0,06	0	0	0	0,06
Zone d'aménagement concerté *du Clos Nogain*	0,9	0,0627	0,1254	0	0,9627
Total	5,36	0,9627	3,5254	0,54	8,4627

Les projets d'aménagement réalisés en zone 1AU à Cancale ont donné lieu à la découverte de 5,36 hectares de zones humides. Après la réalisation de ces opérations, le solde net des zones humides s'élève à 8,4 hectares. Ce résultat a été obtenu grâce à des mesures de compensation importantes, totalisant 3,5 hectares.

Ces chiffres démontrent clairement que la Ville de Cancale applique pleinement le principe « *éviter, réduire, compenser* ». En évitant autant que possible les atteintes aux zones humides lors des projets d'aménagement. Dans le cadre de la protection de la biodiversité, un deuxième indicateur a été pris en compte à Cancale.

Cet indicateur concerne le recensement des espèces animales et végétales présentes dans les zones humides ou à proximité. Les synthèses suivantes, rédigées par le bureau d'étude Ouest Am, ont été réalisées pour les ZAC des Prés Bosgers et du Clos Nogain en raison de leur superficie supérieure à 5 hectares.

1. Recensement faunistique et floristique des Prés Bosgers

Les études naturalistes réalisées lors des principales visites en décembre 2009 et mai 2010 ont abouti à plusieurs conclusions importantes :

1. Les haies présentes sur le site ne présentent pas un intérêt floristique particulièrement notable. Cela signifie qu'elles ne sont pas caractérisées par une diversité significative d'espèces végétales.
2. En ce qui concerne la faune, les enjeux sont principalement liés au groupe des amphibiens. Cela indique que les habitats présents sur le site peuvent jouer un rôle important pour ces espèces.
3. Cependant, en ce qui concerne les mammifères, les oiseaux et les reptiles, les enjeux sont considérés comme très limités. Aucune espèce patrimoniale, c'est-à-dire une espèce d'intérêt particulier en termes de conservation, n'a été observée lors des visites.

Malgré ces constatations, il est souligné que **l'aménagement préserve** l'ensemble de ces habitats, y compris les haies, les boisements et la mare, afin de préserver leur intérêt biologique, même **s'il est considéré comme faible dans l'état actuel.** Cela démontre la volonté de la collectivité de Cancale de préserver les éléments naturels présents sur le site, même s'ils ne présentent pas une importance exceptionnelle du point de vue de la biodiversité.

2. Recensement faunistique et floristique du Clos Nogain

La diversité faunistique est globalement pauvre dans le périmètre du site. Ceci est principalement lié à la faible diversité des habitats (absence de milieux aquatiques permanents), à son enclavement au sein d'un environnement urbain. L'absence de véritable haie ou de boisement au sein du site, éléments qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces, contribue également à limiter les potentialités écologiques pour la faune.

Concernant le réseau eaux usées et eau potable.

La Ville de Cancale reconnaît l'importance de faire des économies et de préserver la ressource en eau potable face au dérèglement climatique. Dans cette perspective, plusieurs indicateurs ont été mis en place pour mesurer la consommation d'eau douce et évaluer l'empreinte écologique de l'Homme en termes de qualité des rejets d'eaux usées et d'eaux de mer.

Au moment de la rédaction de ce document, les mesures relatives aux rejets des eaux usées effectuées par le prestataire Veolia ainsi que les analyses de la qualité des eaux de mer réalisées par l'IFREMER ne sont pas encore disponibles. Il est donc difficile de fournir des détails précis sur les résultats de ces mesures.
Cependant, le syndicat des eaux de Beaufort a pu fournir des données concernant la consommation d'eau douce à Cancale.

Données Alimentation eau potable de Cancale			
	abonnés	consommation (m³)	M3 / par abonnement
2015	4409	334675	75,91
2016	4489	315951	70,38
2017	4579	309570	67,61
2018	4686	317272	67,71
2019	4814	337533	70,11
2020	4986	329146	66,01
2021	5077	355496	70,02
2022	5162	347603	67,34

INDICATEUR N°4 : Mesure des consommations d'eau par secteur			
Sous total 2022			
CANCALE	**5162**	**347603**	m3 / par abonnement selon les secteurs
Agricole	10	1625	162,50
Appareils publics communaux	3	85	28,33
Batiments collectifs privés	45	21298	473,29
Batiments collectifs publics	75	12997	173,29
Industriels	21	4432	211,05
Particuliers	4727	245362	51,91
Professionnels	275	61570	223,89
SRU	6	234	39,00

Selon les d**onnées de l'INSEE**, la **consommation moyenne** d'eau par jour **d'un ménage français** composé en moyenne de 2,5 personnes est de 329 litres. **Cela équivaut à une consommation annuelle de 120 mètres cubes**. Selon les données disponibles, **la consommation d'eau annuelle par abonnement à Cancale** s'établit en moyenne à **69,3 mètres cubes sur la période 2015 – 2022 et une baisse de 11% sur la période.**

Le deuxième tableau présente la consommation d'eau douce de l'année 2022, ventilée par secteur. Les données indiquent que la consommation d'eau des particuliers est nettement inférieure à la moyenne établie par l'INSEE, qui est de 120 mètres cubes par ménage. En effet, la consommation d'eau annuelle moyenne par abonné s'élève à 51,91 m3 par abonnement domestique.

Concernant les liaisons douces.

Le tableau ci-dessous présente les mesures en mètres linéaires des aménagements réalisés par la Ville de Cancale dans le cadre de ses projets d'aménagement en zone 1AU. Il indique que la Ville a créé 2785 mètres linéaires de chemins et 670 mètres linéaires de trottoirs, **totalisant ainsi 3455 mètres linéaires d'infrastructures**.

INDICATEUR N°9 : Aménagements des déplacements doux

Permis d'aménagement - Zone d'aménagement concerté	nombre de mètres linéaires		
	Chemins	Trottoirs	Total
Permis d'aménagement N° 35049 15 A 0001 - *Le domaine des Rimains II*	50	0	50
Permis d'aménagement N° 35049 17 A 003 - *Lotissement Terrelabouet*	215	190	405
Permis d'aménagement N° 35049 19 A 0007 - *Le champ aux veux*	5	0	5
Permis d'aménagement N° 35049 21 A003 - Lotissement *Le clos de l'Epinette*	80	0	80
Permis d'aménagement N°35049 21 A006 - Lotissement *Chemin des prés*	150	0	150
ZAC *des Prés bosgers*	2025	0	2025
SOUS TOTAL DES PERMIS D'AMENAGEMENT ET DE LA ZAC DES PRES BOSGERS	2525	190	2715
Permis d'aménagement N° 35049 17 A0001 - *Parc d'activités la Bretonnière extension*	260	180	440
Zone d'aménagement concerté *du Vauhariot 3*	0	300	300
SOUS TOTAL DU PARC D'ACTIVITES	260	480	740
TOTAL	2785	670	3455

Par ailleurs, il est important de noter, dans le cadre de cette évaluation, qu'un ajout de **135 mètres linéaires a été réalisé dans le contexte du renouvellement urbain**. Ce développement a été rendu possible grâce à la rétrocession de terrains à la Ville, **permettant ainsi de maintenir la continuité du linéaire existant en périphérie des opérations en cours**.

L'analyse de ces indicateurs démontre la capacité de la Ville de Cancale à intégrer les grands enjeux qui se dessinent pour l'avenir. Elle a pris des mesures concrètes telles que la réduction et la densification des nouvelles zones constructibles, ainsi que la limitation active de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols, dans le but de préserver la biodiversité. **La collectivité a su anticiper ces défis et maintenir ses engagements.**

L'ensemble de ces données devront être intégrés à la révision à venir du PLU afin de répondre aux effets du changement climatique et de renforcer sa résilience.

IV ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

Le PLU actuel intègre dans le tome 2 de son rapport de présentation un chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur à à savoir celui approuvé le 07 décembre 2007.

Ce chapitre expose l'ensemble des mesures inscrites dans le DOO qui s'appliquent au territoire de Cancale, puis démontre la compatibilité du PLU avec ces prescriptions ou recommandations.

La présente note s'articule de la même manière, en synthétisant les orientations du DOO, puis en analysant la compatibilité du PLU (présent chapitre), et enfin en proposant des adaptations du PLU en cas de non compatibilité (chapitre V). Chaque adaptation est reprise dans le chapitre d'évaluation environnementale en fin de document, qui actualise l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement, dans une démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) inhérente à l'évaluation environnementale en cas d'impact avéré.

Préambule

Le PLU de Cancale a été approuvé le **28 février 2014**

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été approuvé le **08 décembre 2017**, puis a fait l'objet d'une modification approuvée le 6 mars 2020. Une révision du SCOT est en cours pour faire suite à l'annulation contentieuse. Le document a fait l'objet d'une délibération du 19 février 2021, complétée par une délibération du 7 mars 2021, visant notamment à sa « climatisation ».

Le DOO, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.
Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOO, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de Cancale.

Le DOO du Scot est divisé en **4 chapitres** :

- **structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.**
- **définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.**
- **prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.**
- **assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.**

Chapitre 1 : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :

1.1. Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction :

Pour organiser le développement urbain sur le Pays, le SCOT identifie 4 niveaux de fonctions.
Cancale appartient au 2eme niveau de fonction, à savoir les pôles relais, qui au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. La commune se trouve aussi à proximité immédiate du pôle majeur composé des communes de Saint-Malo et Saint-Jouan des Guerets. Les quatre catégories de pôles urbains constituent la matrice urbaine du Pays.

1.2. Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements

Le SCOT fixe un objectif démographique global de plus de 200 000 habitants d'ici 2030 à l'échelle du Pays, ce qui équivaut à un taux de croissance annuel de 1,1%. Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants mais aussi pour répondre aux besoins liés aux vieillissement mais aussi à la décohabitation, le SCOT détermine un objectif de production de 18 180 résidences principales en 14 ans, répartis sur les 4 intercommunalités du Pays. Une hypothèse de construction de 7580 résidences secondaires est aussi intégrée sur la même période (prolongement des tendances observées quant à ce phénomène subi). En combinant ces deux données, on obtient ainsi un objectif de production annuelle de logements qui est ensuite ventilé à l'échelle communale au travers des différents PLH.

	Production annuelle moyenne de logements	*Production sur 14 ans*
C.C. Bretagne Romantique	300 logements	4 200 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	230 logements	3 220 logements
C.C. Côte d'Emeraude	370 logements	5 180 logements
Saint-Malo Agglomération	940 logements	13 160 logements
	1 840 logements	**25 760 logements**

Le PLHi 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération (adopté le 8/12/2022, mais non-exécutoire au moment de l'approbation de la modification n°6), porte les objectifs suivants pour Cancale :

OBJECTIFS DU PLH A 6 ANS

	Cancale	
Production de logement (tous types de logements confondus)	**433**	72 /an
Dont extension	281	65%
Dont densification	43	10%
Dont renouvellement urbain	108	25%
Logements locatifs sociaux	**93**	15 /an
Part de logements sociaux dans la production de résidences principales	27%	
Logements en accession aidée	**96**	16 /an
Part de logements en accession aidée dans la production de résidences principales	28%	

1.3. Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace

Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, de surfaces potentielles de renouvellement urbain.
Concernant l'économie de l'espace, le SCOT propose d'appliquer des **objectifs de densité moyenne par secteur territorial** (polarités, secteur littoral, secteur rural) puis par typologie de commune. Ces objectifs correspondent à une moyenne qui doit être tenue et calculée sur l'ensemble de la commune, pour les opérations de densification urbaine comme pour celles en extension d'urbanisation.

Secteur géographique	Objectifs de densité moyenne (logements / hectare)	Communes concernées	Légende de l'illustration 2
Les polarités	42	Dinard et Saint-Malo	
	31	La Richardais, Pleurtuit et Saint-Jouan des Guérets	
	30	Cancale, Combourg, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères	
	27	Beaussais-sur-Mer, Saint-Pierre de Plesguen et Tinténiac	
Le secteur littoral	27	La Gouesnière et Saint-Méloir des Ondes	
	24	Lancieux, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Saint-Briac-sur-mer, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Lunaire et Saint-Père	
	22	Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Fresnais, La Ville-ès-Nonais, Le Minihic-sur-Rance, Roz-sur-Couesnon, Saint-Benoît-des-Ondes. Saint-Broladre, Saint-Suliac et Tréméreuc	
Les communes de plus de 1 500 habitants en milieu rural	22	Hédé-Bazouges, Miniac Morvan, Pleurguer et Saint-Domineuc	
	20	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Dingé, Meillac, Pleugueneuc et Québriac	
Le secteur littoral - Communes de taille réduite	20	Lillemer, Saint-Georges-de-Gréhaigne et Saint-Marcan	
Le secteur rural	18	Bonnemain, Cardroc, Cuguen, Epiniac, La Baussaine, La Boussac, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanhélin, Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Le Tronchet, Longaulnay, Plesder, Roz-Landrieux, Sains, Saint-Thual, Sougéal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc et Trévérien	
Le secteur rural - Communes de taille réduite	15	Broualan, Les Iffs, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Tressé, Trimer, Vieux-Viel	

Tableau 4 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

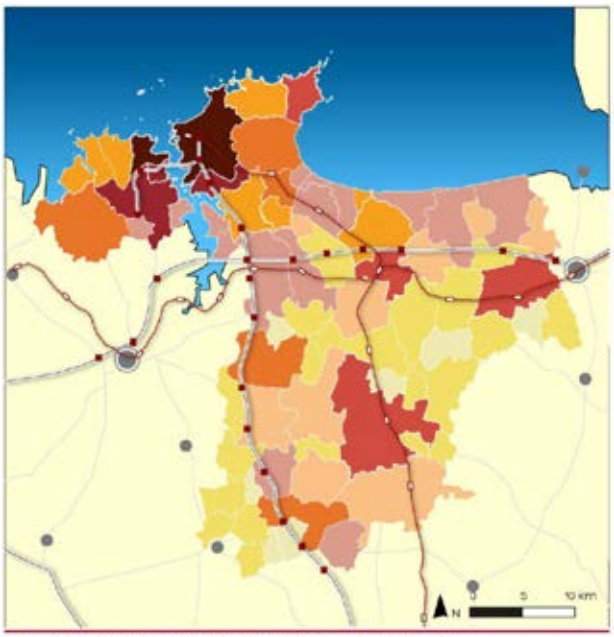


Illustration 2 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

Cancale est concerné par un objectif de densité de **30 logements/ha**.

Cette densité moyenne minimale de 30 logts/ha **intègre les secteurs en extension d'urbanisation** mais aussi les opérations en **densification urbaine** (construction sur des parcelles bâties ou non au sein de l'aire urbaine) ou bien les **opérations de renouvellement urbain** (démolition reconstruction par exemple).

Des densités spécifiques sont aussi déterminées sur des secteurs d'enjeux particuliers :
- pour les opérations de plus de 5 000 m², un seuil minimum de 15 logements/ha est fixé pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est compris entre 20 et 31 logements /ha inclus
- à proximité des gares des polarités, des densités minimales moyennes supérieures aux valeurs communales sont définies. Cancale n'est pas concernée par cette disposition.

De plus, le SCOT **fixe des surfaces potentielles maximales** à ne pas dépasser en extension urbaines sur 14 ans (période 2018-2031). Ces superficies sont déterminées par commune, **celle de Cancale est dotée d'un potentiel de 36 ha.** Ces surfaces concernent les extensions à destinations d'habitat mais aussi d'équipements collectifs, mais pas les secteurs d'activités économiques). Le SCOT précise : « *L'extension urbaine correspond au fait d'étendre les limites de l'espace déjà urbanisé, et d'une manière générale, d'artificialiser des espaces naturels et agricoles* ».

Nota : Les surfaces en extension actuellement identifiées dans le PLU en vigueur seront revues lors de la prochaine révision du PLU afin d'intégrer les exigences de la loi Climat et Résilience.

A charge pour les communes d'identifier les extensions déjà réalisées après la date d'approbation du SCOT, puis de réaliser une règle de 3 pour mettre ce potentiel défini pour 14 ans en cohérence avec la temporalité retenue dans le document d'urbanisme.
Les objectifs de densité moyenne et de surfaces potentielles en extension d'urbanisation peuvent être adaptés localement pour tenir compte des dynamiques locales. La densité moyenne peut ainsi être abaissée de 2 logements/ha, à condition que les surfaces d'extension soient réduites de l'ordre de 2 hectares pour les communes disposant de plus de 20 ha de zones d'extension potentielle.
L'objectif suivant porte sur la nécessité de faire émerger des opérations de renouvellement urbain. Les collectivités compétentes en matière d'urbanisme local doivent ainsi déterminer les capacités de densification et de renouvellement urbain sur leur territoire, une partie significative de cette capacité doit être mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements.
Ces opérations de densification ou de mutation urbaine concernent différents cas de figure : opération de démolition/reconstruction, évolution de friches d'activités, comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué, requalification / densification des tissus pavillonnaires, changement de destination.
Pour les communes de Cancale et Dol-de-Bretagne, les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter au minimum 30% des surfaces potentielles d'extension urbaines définies préalablement.

Note de lecture :

La densité urbaine correspond au nombre de logements présents sur surface donnée, il s'agit généralement d'un hectare. On parle alors de logements / ha.

L'intérêt d'une augmentation de la densité réside dans sa capacité à accueillir un plus grand nombre logements au sein d'un surface réduite. Ce faisant, le nombre d'hectares nécessaires pour accueillir un même nombre de logement diminue, limitant l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles.

Au sein des opérations d'urbanisme « denses », les formes urbaines sont plus compactes, les parcelles plus petites, l'habitat souvent mitoyen, et les immeubles collectifs plus nombreux.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Saint-Malo fixe une densité minimale de 30 logements par hectare à respecter en moyenne pour l'ensemble des nouvelles opérations à l'échelle du territoire de Cancale, ce depuis l'approbation du SCoT le 8 décembre 2017. Le PLU, au travers de la présente modification, doit donc fixer de nouvelles densités pour les futures opérations d'urbanisme de la commune.

Compatibilité du PLU avec le chapitre 1 sur l'organisation des capacités d'accueil :

A. Analyse démographique

Le projet de développement inscrit au PLU de Cancale s'appuyait sur un objectif démographique d'une **croissance annuelle de 1** %, donc similaire au taux moyen affiché pour le pays (1,1 % par an). Cet objectif démographique s'accompagne d'un objectif de construction de 750 logements sur la durée du PLU (15 années), soit une moyenne de 50 logements/an. Pour information, le PLH 2014-2019 fixait un objectif de production annuelle de 90 logements sur la commune.

Le diagnostic démographique réalisée ci-dessous sur la base des derniers recensements de la population permet de qualifier la nature des évolutions démographiques et du logement observées sur la commune ces dernières années, et notamment depuis l'entrée en vigueur du PLU, puis de les confronter aux objectifs du PLU.

Evolutions de la démographie et du parc de logements entre les derniers recensements :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population communale	5019	4780	4638	4910	5203	5341	5208	5147
Variation annuelle depuis le précédent recensement		- 0,7%	- 0,4%	+0,7%	+0,6%	+0,3%	-0,5%	-0,2%
Population de Saint-Malo Agglomération	64509	67945	70544	74764	79045	81662	80229	83853
Variation annuelle depuis le précédent recensement		+ 0,7%	+ 0,6%	+ 0,7%	+ 0,6%	+ 0,4%	- 0,4%	+0,9%

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

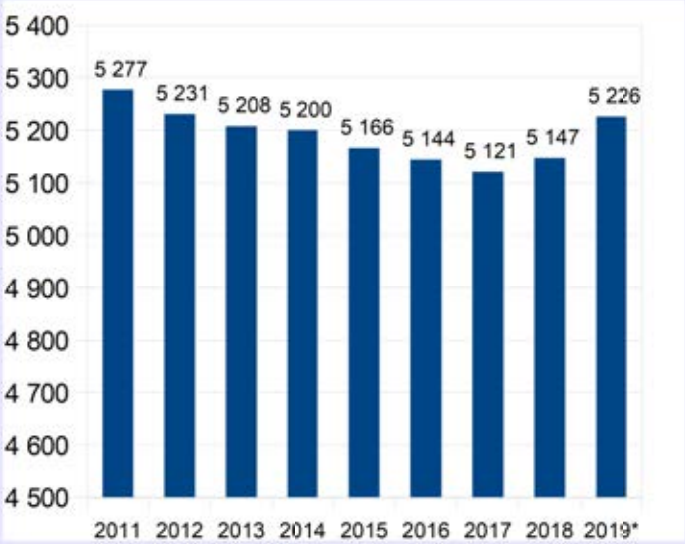
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,4	0,7	0,6	0,3	-0,5	-0,2
due au solde naturel en %	*-0,4*	*-0,6*	*-0,7*	*-0,6*	*-0,5*	*-0,8*	*-0,9*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-0,3*	*0,2*	*1,4*	*1,3*	*0,8*	*0,3*	*0,7*
Taux de natalité (‰)	13,2	11,1	11,2	10,4	10,0	7,7	7,1
Taux de mortalité (‰)	16,9	17,5	18,3	16,9	15,2	15,3	16,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

La commune de Cancale possède aujourd'hui le même poids démographique qu'en 1999, après des phases modérées de croissance ou de baisse depuis deux décennies. Ces évolutions sont souvent similaires à celle observée à l'échelle de SMA, elle s'explique sur Cancale par un vieillissement continu depuis la population depuis plus de 50 ans, qui annule ou limite les phases de croissance plus ou moins forte induites par l'arrivée de nouveaux habitants.

En 2020, le dernier recensement de l'INSEE affiche une population communale de 5313 habitants.



La baisse démographique lente et régulière observée entre 2011 et 2017 (perte de 156 habitants, soit -0,4 % par an) a été en grande partie compensée par le retour d'un solde positif sur les deux dernières années (gain de 105 habitants).

Concernant le parc de logements, cette période de 9 ans est marquée par une relative stabilité du nombre de résidences principales et de logements vacants, et une augmentation importante du nombre de résidences secondaires (passage de 1498 à 1897 unités en 7 ans)

	2009	2014	2020
Population municipale	5 374	5 200	5 313

Le dernier recensement 2020 de l'INSEE conforte la trajectoire de croissance exposée ci-dessus. Avec une population municipale de 5313 habitants, parue en janvier 2023, la forte dynamique démographique observée depuis 2017 tend à se confirmer.

La période 2009-2017 a affiché une diminution de la population cancalaise, c'est pourquoi, **entre 2014** (date d'approbation du PLU) **et 2020**, le taux de croissance annuel moyen n'a été que de 0,31%. L'INSEE recommande de son côté, d'analyser la population sur la période 2014 – 2020, le taux de croissance annuel moyen serait donc de 0,36 %.

La trajectoire démographique fixée par le PADD à 1% par an, ne s'est pas révélée exacte entre 2014-2017 compte tenu de la légère diminution du nombre d'habitants. Néanmoins, depuis 2017 un retour à la croissance semble s'observer. Dès lors, ce contexte de croissance démographique s'inscrit dans la tendance envisagée par le PADD.

Nota : L'absence de données pour la période 2021-2023 ne permet pas une analyse plus actualisée de l'évolution démographique. Le recensement RGP qui devait avoir lieu en 2023 a notamment été décalé en raison de la crise sanitaire.

B. Analyse en matière de production de logements

	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
Ensemble	4219	100%	4328	100%	4351	100%	4349	100%	4449	100%	4496	100%	4543	100%	4591	100%
Résidences principales	2503	59,3%	2480	57,3%	2493	57,3%	2515	57,8%	2510	56,4%	2491	55,4%	2472	54,4%	2498	54,4%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1498	35,5%	1613	37,2%	1621	37,3%	1636	37,6%	1758	39,5%	1817	40,4%	1877	41,3%	1897	41,3%
Logements vacants	218	5,2%	235	5,4%	236	5,4%	238	5,5%	182	4,1%	188	4,2%	194	4,3%	196	4,3%

L'analyse des permis de construire délivrés par la commune permet d'identifier plus précisément la nature des logements construits jusqu'à aujourd'hui (année 2021 comprise).

LOGEMENTS AUTORISES

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	**total**
Nombre	51	25	38	16	15	60	7	7	47	59	218	40	167	82	185	**1017**

Analyse quantitative : Les logements autorisés sur les années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 correspondent à des logements construits entre 2018 et 2022 (un an de décalage pour les maisons individuelles et 2 ans pour les collectifs), donc non intégrés dans les recensement de l'INSEE. Or, ces 5 années ont permis la construction de 692 logements (138 par an), soit une moyenne nettement plus élevée que pour les logements construits sur la période 2011-2017 (211 logements, soit 30,1 lgts/an).

Analyse qualitative :

Pour la majorité des constructions de logements privés, la vocation du logement (RP ou RS) n'est pas connue ni maîtrisée par la collectivité car non déterminée dans le permis de construire. La ZAC des Près Bosgers qui a permis la construction d'une part importante des logements depuis 2015 déroge à ce principe car la commercialisation des logements est orientée vers les résidences principales.

Dans le cas de constructions de logements sociaux, le statut de résidence principale est garanti.

Enfin, les projets de résidence de tourisme peuvent être comptabilisés comme des résidences secondaires.

L'INSEE affiche entre 2014 et 2019 une croissance annuelle moyenne des résidences secondaires et logements occasionnels de l'ordre de 3,2%, quand celle-ci est 0,24% pour les résidences principales.

Les 276 logements supplémentaires déclarés en résidence secondaire ou occasionnelle entre 2014 et 2019 proviennent largement de l'évolution du parc de logement privé ancien, dont le statut d'occupation évolue. En témoigne l'importance des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réceptionnées par la commune (celles-ci correspondent à une formalité imposée aux propriétaires souhaitant vendre sur une zone de préemption). **Il a ainsi été réceptionné 787 DIA pour la période 2013-2018 puis 870 pour la période 2019-2022, illustrant à la fois l'importance de la rotation dans le parc privé ancien, mais également une nette progression de ce phénomène au fil des ans**.

L'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc de logement est un phénomène subi auquel sont confrontées de nombreuses communes littorales bretonnes. La côte d'Emeraude est tout particulièrement concernée compte-tenu de l'attractivité combinée de son littoral de qualité et du dynamisme de l'Ille-et-Vilaine.

Le tableau ci-dessous distingue les typologies de logements autorisés depuis 2014 (date d'entrée en vigueur du PLU).

Année d'autorisation	***2014***	***2015***	***2016***	***2017***	***2018***	***2019***	***2020***	***2021***	***Total***
Logements privés non déterminés	7	13	19	161	19	86	63	123	**490**
Logements sociaux*		29	28	20	9	66	11	36	**199**
Logement privé en résidence principale (ZAC des Près Bosgers, PINEL)*		5	12	37	12	15	8	28	**117**
TOTAL DES LOGTEMENTS AUTORISES (source Permis de Construire)	**7**	**47**	**59**	**218**	**40**	**167**	**82**	**185**	**805**
dont résidences principales garanties(= logements sociaux + ZAC des Près Bosgers + Pinel)		34	40	57	21	81	19	64	**316** *(= 199 + 117)*
% de résidences principales garanties		72,30%	67,79%	26,15%	52,50%	48,50%	23,17%	34,59%	**39,25%** *(= 316 / 805)*

Ces résultats doivent être analysés avec précaution car certaines données ne sont pas connues, notamment la proportion et le nombre de résidences principales construites dans le parc privé hors ZAC et Pinel.

Avec l'hypothèse qu'une construction sur deux dans le parc privé non maitrisé soit une résidence principale, ce sont 550 résidences principales qui ont été construites depuis l'entrée en vigueur du PLU, soit 69 RP par an. Le taux de résidences principal serait alors de 68% dans le parc de logements neufs.

Ce résultat a été rendu possible par la mise en œuvre de projets de logements sociaux mais aussi de projets sous contrôle public (ZAC des Prés-Bogers). Dans ce cas précis, 284 logts sont construits ou programmés à court terme, avec 93 maisons individuelles orientées vers des résidences principales, 86 LLS et 28 PSLA, soit 207 résidences principales (73 % des logements produits, dont 50% de logements locatif social et de BRS).

Cette analyse indique aussi que la part de résidences secondaires pourrait s'élever à 32 % dans les logements construits, ce qui s'ajoute aux mouvements dans le parc existant allant majoritairement dans le sens d'un passage des résidences principales vers les résidences secondaires. La commune doit donc construire un volume de logements supérieurs à ses besoins en résidences principales pour permettre le maintien et le développement de sa population résidente à l'année.

Pour les prochaines années, l'enjeu est donc de maintenir le rythme de production de logements mais aussi de garantir un pourcentage élevé de résidences principales dans ce parc, par la constructions de logements sociaux et par des opérations de maitrise publique. A ce titre, la ZAC du Clos Nogain est un projet stratégique pour Cancale en prévoyant la construction d'un nouveau quartier au coeur de la ville.

C. Analyse de la densité :

Le PLU approuvé en 2014 définit des **seuils minimum de 20 ou 25 logements par hectare** sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. L'analyse des OAP indique que le PLU prévoit la construction de **572 logements** sur une superficie totale de **23,20 ha**, la moyenne est ainsi de **24,70 logements/ha**. Cette valeur est nettement inférieure à l'objectif de 30 lgts/ha fixé dans le DOO.

Tableau prévisionnel des secteurs d'OAP figurant dans le PLU en vigueur :

Secteurs d'OAP à vocation habitat					
Secteur	**Densité urbaine minimale (logements)**	**Surface zone AU**	**Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat* (avant modification n°6 et révision ultérieure)**	**Nombre de logements minimum attendus**	**Nombre de logements locatifs aidés à réaliser**
Secteur 1 : Terrelabouët sud	20 logements/ ha	0,43 ha	0.43 ha	9 logements	20 % minimum du projet, soit 2 logements minimum
Secteur 2 : Terrelabouët centre	20 logements/ ha	2,23 ha	1,87 ha	38 logements	20 % minimum du projet, soit 8 logements minimum
Secteur 3 : Terrelabouët nord	20 logements/ ha	0,48 ha	0,48 ha	10 logements	20 % minimum du projet, soit 2 logements minimum
Secteur 5 : Ville-Ballet	20 logements/ ha	0,73 ha	0,73 ha	15 logements	20 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
Secteur 6 : Clos Nogain (ZAC à dominante de logements)	25 logements/ ha	8,31 ha	Option 1 (avec équipement) : 6 ha Option 2 (sans équipement) : 6,9 ha	150 logements 170 logements	25 % minimum du projet, soit : 38 logements minimum 42 logements minimum
Secteur 7 : Près Bosgers (ZAC à dominante de logements)	25 logements/ ha	17,45 ha	9 ha	225 logements	25 % minimum du projet, soit 56 logements minimum
Secteur 10 : Saint Jouan nord	20 logements/ ha	3,25 ha	3,25 ha	65 logements	20 % minimum du projet, soit 13 logements minimum
Secteur 11 : La Verrie	20 logements/ ha	2,26 ha	2 ha	40 logements	20 % minimum du projet, soit 8 logements minimum
Total		**35,14 ha**	**23,20 ha**	**572 logements**	**134 logements minimum**
Secteurs d'OAP à vocation équipements					
		Surface zone AU	**Surface encore disponible (avant modification n°6 et révision ultérieure)**		
Secteur 12 : zone 1AUl de la Ville Jégu		**12,34 ha**	**6,53 ha**		
Total habitat + équipements		**47,48 ha**	**29,73 ha**		

Consommation foncière effectivement réalisée :

Parmi les 8 zones d'habitat des OAP, les secteurs 2 et 7 sont déjà urbanisés, et d'autres sites sont concernés par des procédures d'urbanisme en cours.

Sur le site 2 (verger de la drouainnie) urbanisé après 2018, 37 logements ont été réalisés après 2018, soit une densité réelle de 20 ha.

Sur le site 7 (ZAC des Près Bosgers), 284 logements ont été réalisés, soit une densité réelle de 31,6 ha. Cette urbanisation s'est réalisée en partie avant décembre 2017 :

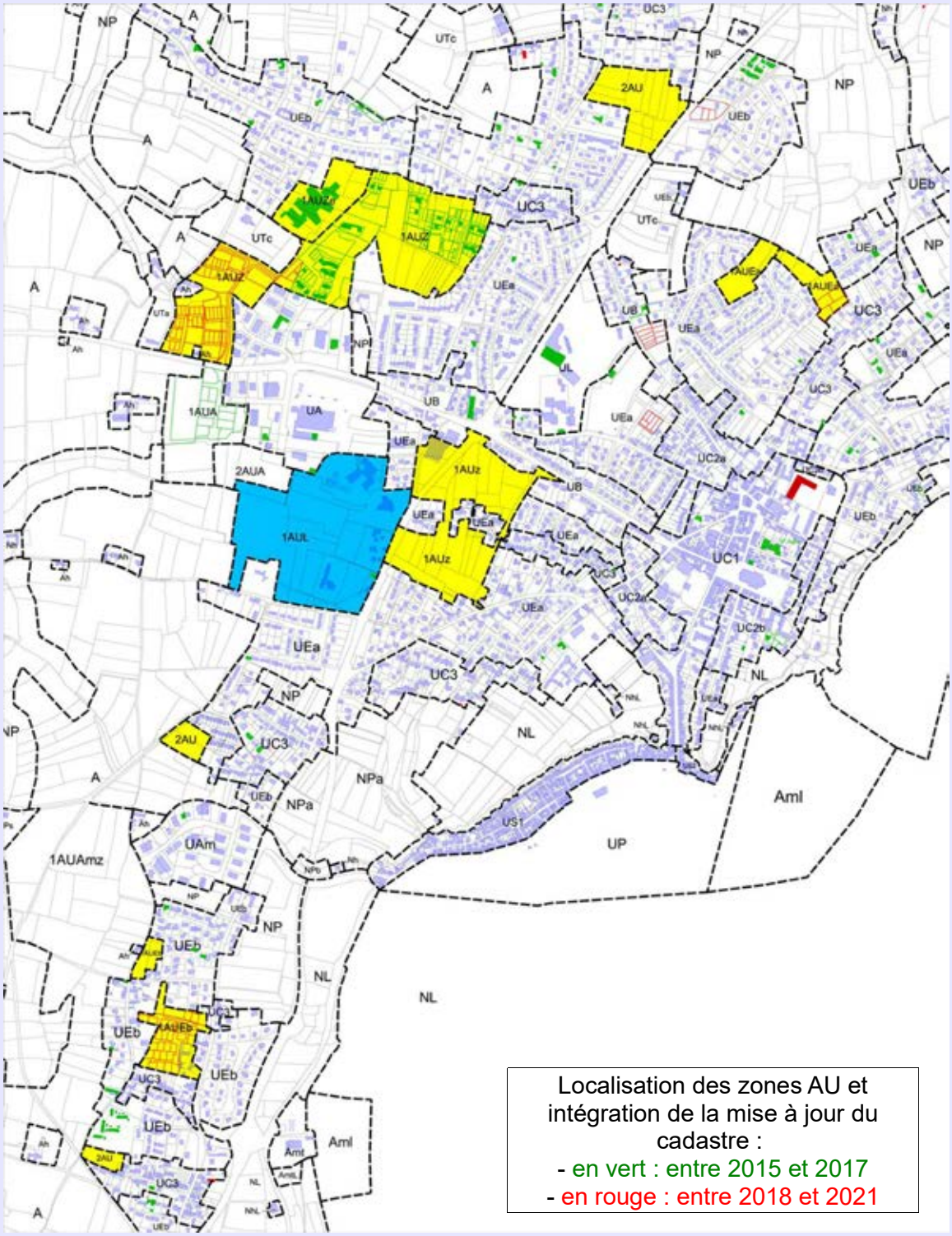
- phase 1 au nord avant fin 2017 (5,3 ha, 197 logements)
- phase 2 au sud après fin 2017 (3,7 ha, 87 logements).

Au final, en retirant la tranche nord de la ZAC des Près Bosgers, 17,9 ha d'habitat sont concernés par l'application du SCOT, prévoyant la construction de 434 logements, soit une densité moyenne de 24,2 logts/ha.

Les densités du PLU en vigueur sont incompatibles avec le SCOT. C'est pourquoi la modification n°6 établie de nouveaux objectifs pour au moins atteindre les objectifs du SCOT.

La carte ci-dessous localise l'ensemble des zones AU d'habitat et d'équipements ainsi que les espaces déjà urbanisés au sein de ces zones (secteurs 2 et 3). Parmi les zones d'habitat encore disponibles, il convient donc d'augmenter les seuils de densité minimale en tenant compte du nombre de logements attendus par secteur, mais aussi des projets pouvant se réaliser hors des zones AU. La moyenne de 30 logts/ha intègre en effet aussi la prise en compte des opérations en renouvellement urbain (cf explications dans les chapitres suivants).

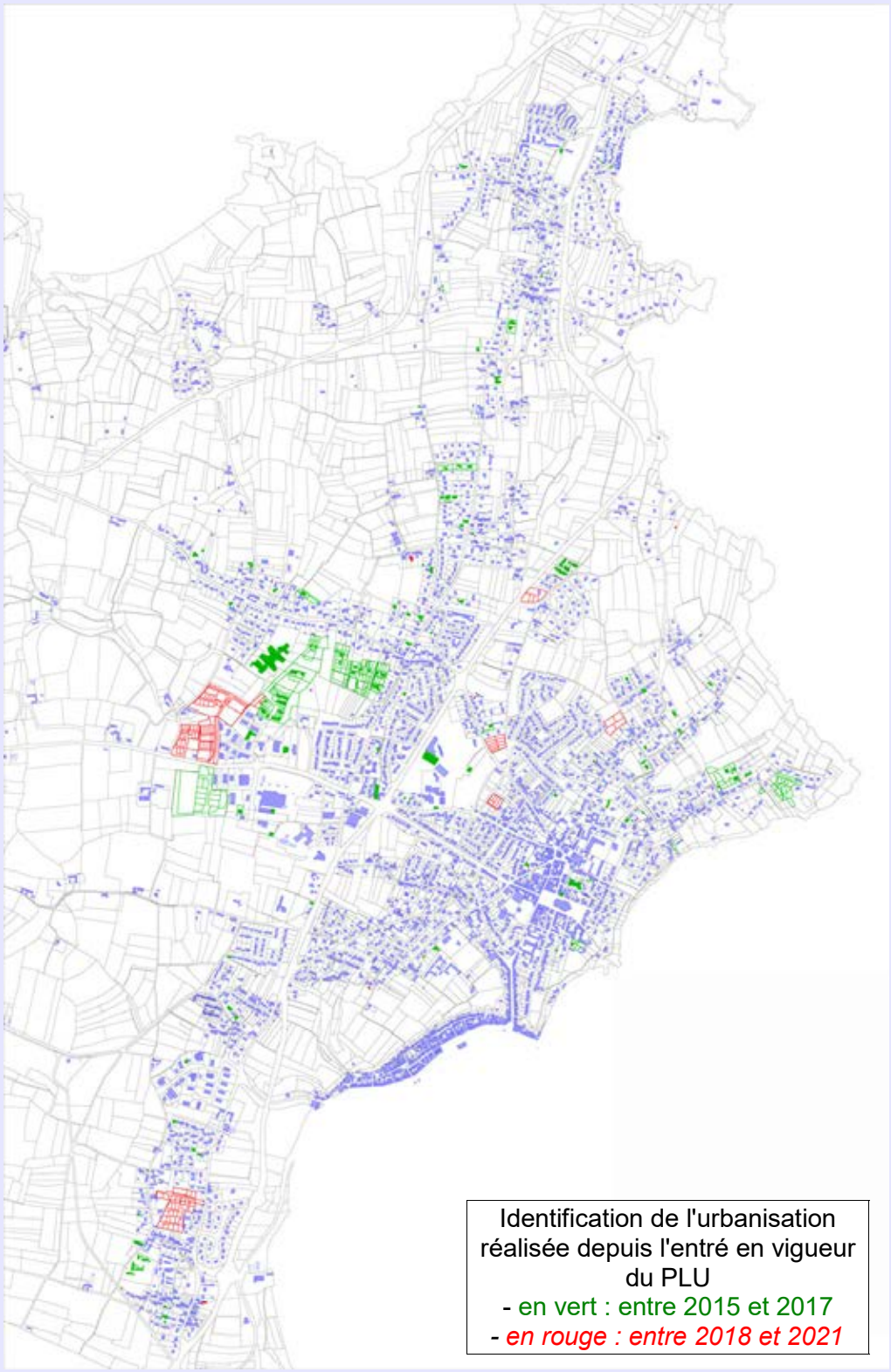
Avant d'actualiser les seuils de densité, il est nécessaire d'analyser la compatibilité du PLU avec l'objectif 7 sur la consommation foncière pour déterminer si toutes ces zones AU peuvent être conservées au regard de ce critère, puis de quantifier les capacités de densification au sein de la trame urbaine hors des zones AU.



Localisation des zones AU et intégration de la mise à jour du cadastre :
- en vert : entre 2015 et 2017
- en rouge : entre 2018 et 2021

Concernant le respect de l'objectif 7 sur la consommation foncière, il faut tout d'abord identifier les espaces en extension urbaine qui ont été urbanisés avant fin 2017 pour les exclure du calcul.

Une analyse cartographique a donc été réalisée, permettant d'identifier l'ensemble des espaces urbanisés depuis l'approbation du PLU, en distinguant les projets antérieurs à fin 2017 (construction réalisée ou seulement permis de construire déposé).

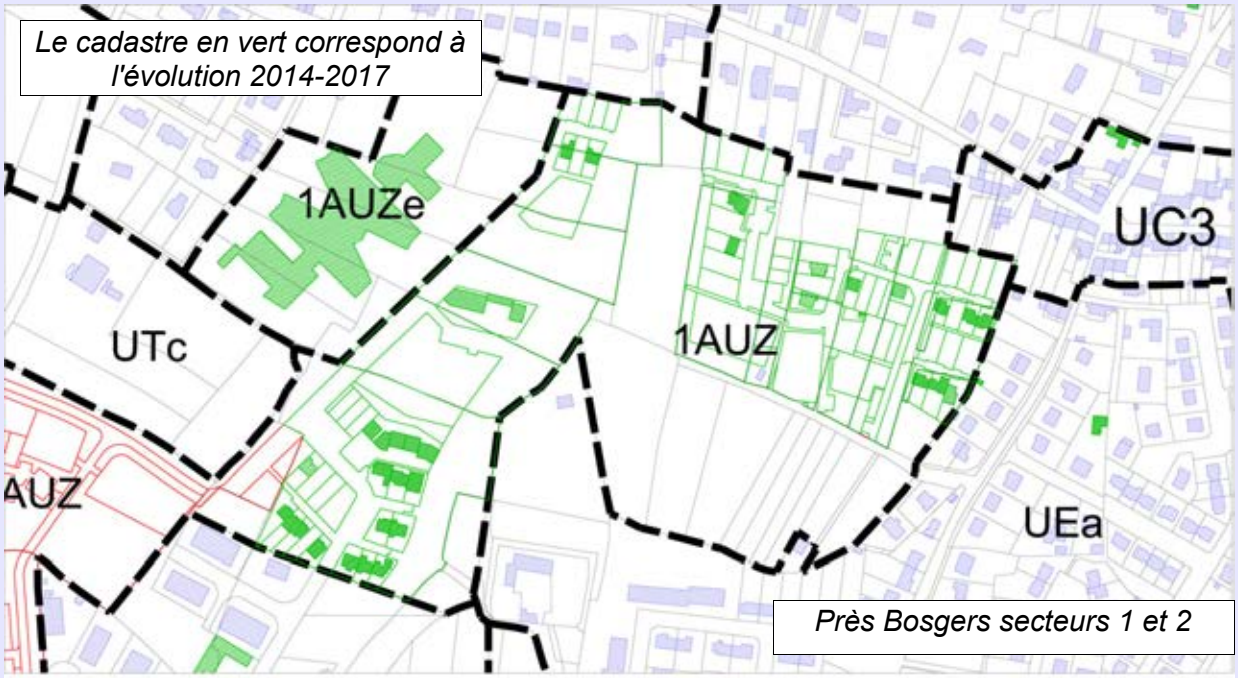


Identification de l'urbanisation réalisée depuis l'entré en vigueur du PLU
- en vert : entre 2015 et 2017
- *en rouge : entre 2018 et 2021*

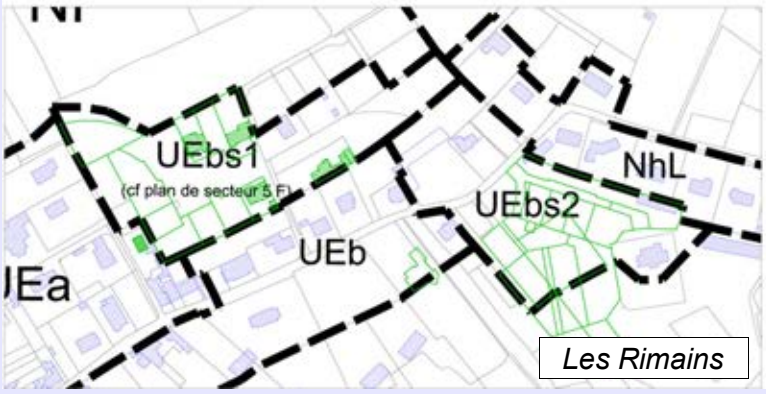
Entre 2014 (approbation du PLU) et fin 2017 (approbation du SCOT), environ **319 logements** ont été construits sur la commune, de manière ponctuelle au sein de la trame urbaine (132 logts dont 90 logts individuels et 42 logts collectifs)) ou bien au sein des secteurs de projets classés en zone U ou AU au PLU.

Les seules opérations ayant consommé des espaces non urbanisés en extension urbaine sur cette période sont :

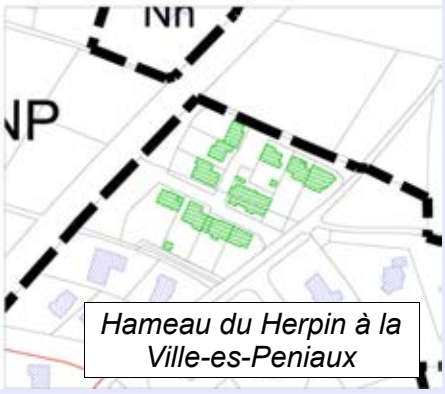
- ZAC des Près Bosgers : urbanisation des premières tranches avec l'hôpital soit 7,4 ha dont 5,3 ha pour le logement (zone 1AUz, 197 logements).
- domaine des Rimains (zone UEbs): 9 logements construits sur 0,5 ha
- lotissement des Rimains (zone UEb): 10 logements construits sur 0,8 ha
- lotissement de la Ville-es-Peniaux (zone UEb): 12 logements construits sur 0,6 ha



Près Bosgers secteurs 1 et 2



Les Rimains



Hameau du Herpin à la Ville-es-Peniaux

Au total, ce sont donc **9,3 ha** de secteurs en extension urbaine qui ont été urbanisés entre 2014 et 2017, dont 7,4 ha au sein de zones AU.

Note de lecture :

L'analyse ci-dessus identifie les secteurs qui ont été urbanisés entre l'entrée en vigueur du PLU de Cancale (2014) et l'entrée en vigueur du SCoT (2017) afin de les exclure des calculs. Ces secteurs n'étant pas concernés par la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de 2017

Par ailleurs, entre 2014 et 2017, l'urbanisation dans les dents creuses ou en renouvellement urbain représentait 132 des 319 logements, soit un taux de 40 %.

Depuis 2017, plusieurs nouveaux projets de logements collectifs ont été réalisés au sein de la trame urbaine, permettant d'augmenter le ratio de logements produits en renouvellement urbain avec 324 logements sur 2,82 hectares soit 115 log/ha en moyenne :

- 27 logements collectifs rue Esprit du Bailly (densité de 240 lgts/ha)
- 25 logements collectifs rue Gallais (densité de 190 lgts/ha)
- 28 logements collectifs aux Petites Croix (densité de 255 lgts/ha)
- 80 logements collectifs avenue de Scissy (densité de 108 lgts/ha)
- 103 logements collectifs rue Hamon Vaujoyeux (1) (79 lgts sur le site de l'ancien hôpital + 22 lgts en lien avec le réhabilitation du Manoir) (densité de 90 lgts/ha)
- 10 logements collectifs rue Hamon Vaujoyeux (2) (densité de 117 lgts/ha)
- 16 logements collectifs rue de la Vallée Porcon (densité de 85 lgts/ha)
- 11 logements collectifs rue du Maréchal Juin (densité de 77 lgts/ha)
- 24 logements collectifs boulevard d'Armor (densité de 131 lgts/ha)

De surcroît, certaines de ces opérations concernent la mutation d'espaces bâtis préexistant.

Chapitre 2 : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.

2.1. Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

*** Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins**

Le SCOT demande aux différentes communes de rechercher la production d'une offre diversifiée de logements répondant aux enjeux de vieillissement, de la décohabitation et de l'accueil de nouveaux arrivants, selon leurs besoins propres. Il rappelle ensuite les possibilités offertes aux communes pour permettre d'imposer réellement cette diversité dans les nouvelles opérations de logements.

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :
- Objectif 11 : la production de logements permet de favoriser l'existence d'une offre locative suffisante (demande des jeunes ménages,ou des personnes âgées), de rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié, mais aussi favoriser les mixités urbaines (production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs).
- Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,
- Objectif 13 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.
- Objectif 14 : la production de logements assure l'accessibilité à tous, à travers la production d'une offre de logements à coût abordable. Pour les communes des polarités, la production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

*** Assurer l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions**

- Objectif 15 : les polarités disposent des espaces nécessaires à la mise en place d'un nombre adapté de places sur une ou plusieurs aires d'accueil des gens du voyage.

- Objectif 16 : les collectivités de Saint-Malo agglomération et celles de la Côte d'Emeraude prévoient, pour chacune d'entre elles, les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages : 1 aire de 50 places et 1 aire de 200 places.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.

*** Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités**

Le SCOT désigne « la vacance immobilière naturelle » comme nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier (vacance entre deux occupations). Cette vacance naturelle est fixé à 6 %. Au delà, le SCOT fixe comme objectif de remettre sur le marché au moins 50% des logements vacants.

La vacance sur Cancale était seulement de 4,2% au dernier recensement de 2017 (194 logements sur les 4543 logements du parc total), soit un pourcentage inférieur à la vacance naturelle.

De surcroît, dans le cadre de démarche Petites Villes de Demain, la Ville de Cancale va travailler à la résorption de la vacance en centre-ville.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.

*** Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain**

Le SCOT propose d'organiser le développement urbain en distinguant la ville ou le bourg, les villages et l'urbanisation diffuse. Cette énumération s'apparente à la logique appliquée par la loi littoral.

Le développement inscrit au PLU de Cancale respecte cette logique en autorisant seulement des développements urbains en continuité de l'agglomération, conformément aux prescriptions de la loi littoral.

Les nouvelles opérations en renouvellement urbain affichent une densité de 115 log/ha. La prise en compte de ces opérations dans le PLU démontre la volonté de la Ville de Cancale d'aller dans le sens de la majoration des densités, en lien avec l'EPFB.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

*** Organiser les principaux développements urbains :**

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :
- Objectif 23 : identifier des limites durables pour le développement urbain.
- Objectif 24 : intégrer les nouvelles extensions urbaines en terme fonctionnel (continuité des espaces publics et liaisons avec les quartiers existants, phasage du développement, diversité des typologies d'habitat).
- Objectif 25 : aménager les principales surfaces à urbaniser en assurant leur intégration urbaine, leur structuration bâtie et le maillage viaire et l'aménagement des espaces publics.

Concernant la définition de limites durables pour le développement urbain, une réflexion spécifique a été menée pour prédéfinir la création d'une Zone Agricole Protégée (cf page 29 du tome 2 du rapport de présentation). La carte associée préfigure donc ces limites durables au développement urbain.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux et une identification précise des limites durables pour le développement urbain.

*** Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et ville du Pays**

Cette orientation concerne le traitement qualitatif des entrées de villes, mais aussi la préservation des silhouettes des villes et bourgs.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

Compatibilité du PLU avec le chapitre 2.1. sur les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

Le PLU définit des densités minimale de 20 ou 25 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation apportent ensuite des précisions sur les diversités morphologiques pour les principaux projets. Les projets programmés et en partie déjà réalisés sur les deux secteurs de ZAC (Clos Nogain et Près Bosgers) répondent spécifiquement à cette demande de diversification de l'offre en associant des logements collectifs, intermédiaires et des petites maisons de ville.

Concernant le production de logements à coût abordable, les OAP du PLU imposent un minimum de 20 ou 25% de logements locatifs aidés selon les zones. Cette règle induit une production minimale de 134 logements aidés sur les zones AU, soit 23,4 % de la production totale de logements attendus. Dans le cadre de la présente procédure, le seuil passe de 20 à 25 % dans les zones AU qui prévoient la construction de 12 logements ou plus, afin de se mettre en conformité avec la règle de l'article 7 des dispositions générales qui impose ce seuil dans les zones urbaines.

Concernant l'accueil des gens du voyage, la commune possède une aire de 6 emplacements située rue D'Arnstein, et bénéficiant d'un zonage spécifique 1AUL autorisant des aménagements en lien avec son caractère d'équipement collectif. Des discussions sont en cours à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération concernant la mise en place d'aires de grand passage (aire accueillant des gens du voyage qui se déplacent collectivement à l'occasion des grands rassemblements traditionnels ou occasionnels). Le PLU ne possède pas de secteur spécifique identifié pour ce type d'équipement à ce jour.

Les OAP définissent aussi des orientations en matière d'aménagement pour assurer une bonne greffe sur le tissu urbain existant, mais aussi pour maîtriser durablement les limites futures de l'agglomération. Pour chaque projet, le PLU a cherché à identifier des orientations d'aménagement susceptibles de bénéficier aux quartiers riverains, notamment en terme de circulations douces.

2.2. Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

La première orientation concerne le maintien et le développement des emplois au cœur des centralités, en y facilitant le développement des emplois tertiaires et salariés. Les objectifs 28 et 29 précise que les communes des polarités doivent prévoir la production de locaux pour activités de services et bureaux, notamment au sein des secteurs stratégiques de renouvellement urbain.
Les chapitres suivants traitent de l'organisation du développement économique au sein des zones d'activités du pays, en organisant leur maillage, la prise en compte des différents secteurs d'activités et le développement qualitatif de ces zones.
- Orientation 30 : organisation de l'armature économique du pays autour des différents sites structurants d'activité économique
La commune de Cancale est concernée par une zone d'activités spécialisée sur son territoire (ZA du Vauhariot), le SCOT autorise ainsi une extension de 7 ha de cette zone à court terme.

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pour les sites spécialisés :			
Cancale	Le Vauhariot	7 ha	-

Illustration 4 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques structurantes

Le SCOT identifie de nombreux autres sites de développement potentiel à l'échelle du pays, pour un potentiel d'extension total de 166 ha à court terme, et 127 ha à moyen et long termes. Ces surfaces peuvent être adaptées au sein des intercommunalités, sans pour autant augmenter le potentiel final d'extension.

	Création ou extension des zones d'activités de proximité (en ha)
C.C. Bretagne Romantique	10 ha
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	30 ha
C.C. Côte d'Emeraude	0 ha
Saint-Malo Agglomération	15 ha
	55 ha

Tableau 8 : Tableau de répartition des surfaces de zones d'activités de proximité par Intercommunalité

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

- Orientation 35 : En complément de ce potentiel spécifiquement identifié, le SCOT autorise un potentiel complémentaire de 55 ha, associée à la création ou l'extension de zones d'activités de proximité. Pour Saint-Malo-Agglomération, le potentiel total s'élève à 15 ha.

Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités

Les orientations 37 à 39 visent à rationaliser l'aménagement des zones d'activités afin d'optimiser le foncier. L'emprise au sol ne doit pas être limitée et les délaissés évités, les bâtiments doivent pouvoir être étendus en hauteur. L'objectif 38 établit des recommandation dans l'organisation des nouveaux parcs : stationnement mutualisé, accessibilité adaptée (notamment pour les piétons et les cycles), traitement paysager qualitatif et gestion globale des eaux pluviales.
Enfin, l'orientation 39 interdit les logements de gardiennage dans les sites structurants, et les autorise dans les autre sites à condition d'être intégrés dans le même bâtiment que l'activité.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

Compatibilité du PLU :

Concernant l'implantation d'activités de services et bureaux, le PLU de Cancale intègre un règlement assez souple dans les zones urbaines mixtes autorisant tous types d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat, ce qui est le cas des activités de services et bureaux.

Au delà de ce principe fondamental d'autoriser ce type d'activités, le PLU doit aussi veiller à permettre son implantation au travers des autres règles encadrant les projets de constructions.

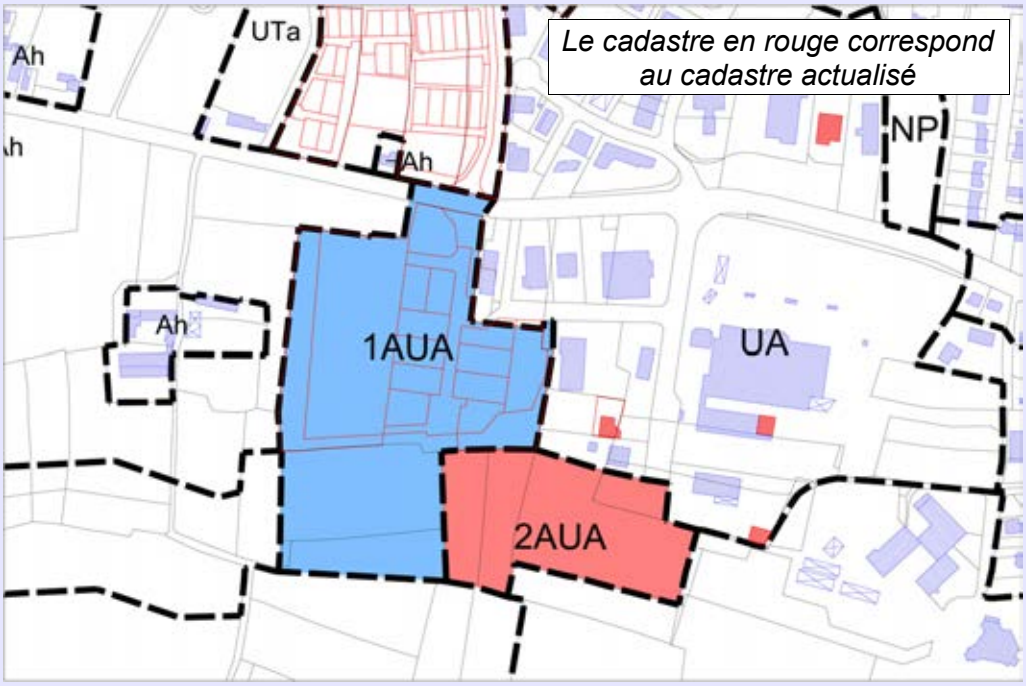
Le seul article pouvant potentiellement bloquer ce type d'implantation est celui imposant des normes de stationnement, notamment dans un cadre urbain contraint et dense comme celui du centre-ville de Cancale. Ce dernier est classé en zone UC pour la partie centrale, puis UEa pour les espaces périphériques. Dans ces zones, l'article 12 du PLU impose « *Une place de stationnement par* ***tranche complète 40 m² de surface de plancher de l'immeuble****. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées ».*

Compatibilité du PLU :

Le règlement du PLU garantit une diversité urbaine en permettant l'installation de tout type d'activité compatible avec l'habitat dans le centre-bourg, notamment l'activité commerciale.

Concernant les ZA, le PLU de Cancale intègre deux sites de développement économique :

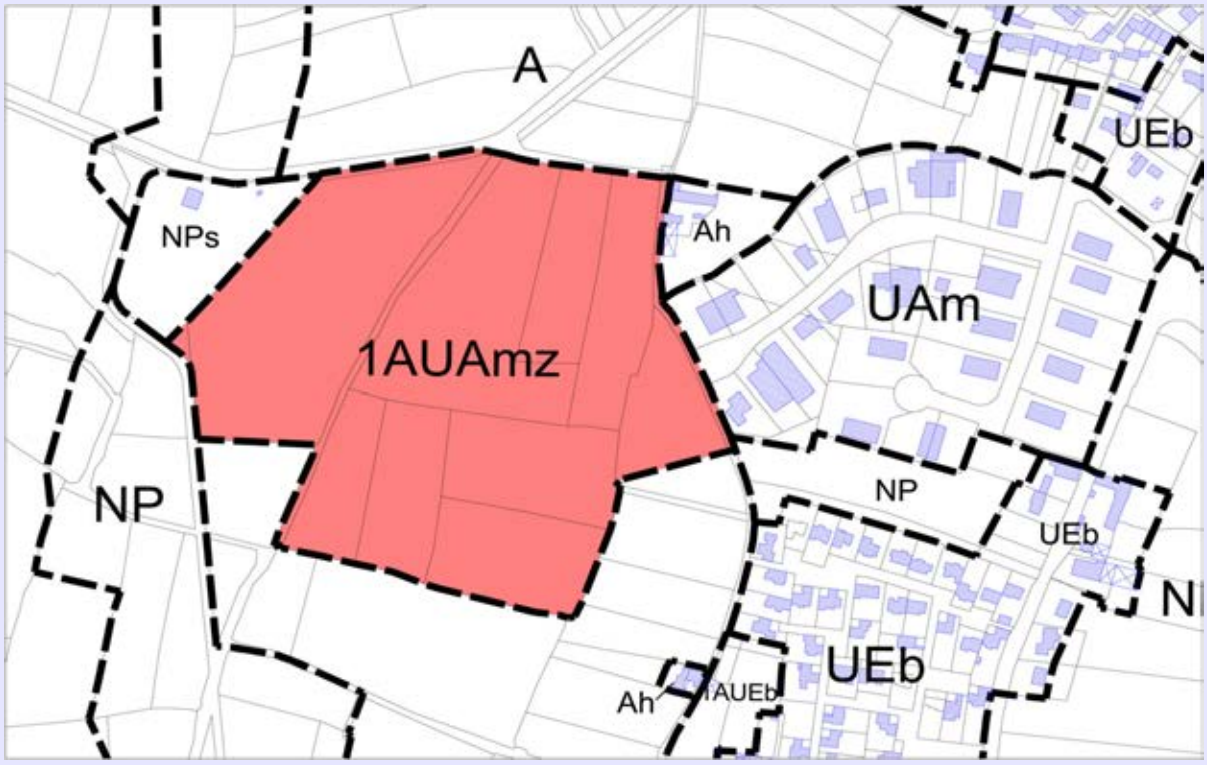
- site d'extension sud de la zone de la Bretonnière. Ce site se compose d'une zone 1AUa de 4,6 ha et d'une zone 2AUA de 1,8 ha (dont 0,7 ha en Espaces boisés classés).



La zone 1AUa a été viabilisée début 2018 suite à la validation du Permis d'Aménager le 27 juin 2017 sur une superficie de 3,3 ha, et proposant 14 lots ainsi qu'un terrain de 10 000 m² pour la déchetterie. Depuis, plusieurs entreprises se sont implantées sur cette zone, il reste aujourd'hui seulement 2 parcelles non bâties, et qui sont déjà commercialisées. La zone 1AUa conserve donc un potentiel d'extension de 1,3 ha au sud.

L : Parcelles non bâties (juin 2021)

- site d'extension de la zone d'activité conchylicole du Vauhariot. Cette zone 1AUAm s'étend sur 8 ha. Ce site a fait l'objet d'une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU approuvée le 18 juin 2018, pour étendre le périmètre du projet et adapter le PLU en conséquence (extension de la zone 1AUAmz).



En conclusion, le PLU actuel de Cancale intègre un projet d'extension de la ZA du Vauhariot qui est spécifiquement prévu dans le SCOT, ainsi qu'un développement potentiel de la ZA de la Bretonnière sur une superficie de 2,4 ha. Ce potentiel reste limité et s'inscrit dans les potentialités de développement autorisées hors des sites structurants sur Saint-Malo Agglomération.

Le projet de la Bretonnière est antérieur au SCOT. On considère donc que les 2,4 ha restant entrent dans le potentiel de 15 ha attribué à SMA.

Concernant les recommandations pour une organisation optimisée des parcs d'activités, le PLU prend plusieurs dispositions dans ses différents documents :

- dans le règlement de la zone UA : logement de gardiennage intégré dans bâtiment d'activités, pas de limitation de l'emprise au sol, implantation en limite séparative autorisée si murs coupe-feu.

- dans les OAP de la ZA du Vauhariot : il est indiqué : « *il conviendra de rechercher une mutualisation des besoins en organisant les entreprises autour d'un espace public partagé* ».

2.3. Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo

Le SCOT fixe en préalable les modalités d'application des règles sur le commerce, en précisant qu'elles concernent les bâtiments :
- **accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale,** au titre du Code du Commerce, ce qui concerne notamment les « drives ». Il s'agit, par exemple, des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ;
- **relevant de la sous-destination de construction « artisanat et commerce de détail »,** prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme ;
- **relevant de la sous-destination de construction « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**, prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion du commerce et de la réparation automobile, ainsi que des locaux destinés à accueillir des professions libérales

Le développement commercial doit s'organiser prioritairement au sein de ces sites, selon des modalités définies dans le DOO et dans le Document d'Aménagement Commercial et artisanal. Ces dispositions sont déclinées selon plusieurs objectifs complémentaires :

- Objectif 40 : organisation de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo.
Le SCOT s'appuie sur l'armature territoriale définie à l'objectif 1, et identifiant **21 sites de centralités structurants et 16 sites de flux**.
Pour Cancale, le centre-ville est désigné comme site de centralité, et l'espace à l'ouest du centre-ville (zone commerciale de la Bretonnière) est désigné comme site de Flux.
Le DOO précise qu'il n'est pas souhaitable de créer de nouvelles polarités commerciales, mais plutôt de conforter celles existantes.

- Objectif 41 : les nouvelles implantations commerciales doivent s'effectuer prioritairement dans les centralités. Cette nouvelle urbanisation commerciale doit s'inscrire dans des projets urbains multifonctionnels.
Les PLU peuvent utiliser différents outils pour préserver le commerce dans les centralités : instauration d'un linéaire commercial protégé (changement de destination des commerces interdit, limitation des obligations en matière de stationnement pour les commerces).
- Objectif 42 : les nouvelles implantations commerciales en périphérie des centralités sont encadrées avec des surfaces maximales selon la nature des communes.
Pour les communes qualifiées de pôle relais telle que Cancale, la superficie maximale de ces nouveaux commerces est limitée à 300 m² de surface de plancher.
- Objectif 43 : les nouvelles implantations commerciales dans les sites de flux sont autorisées, à l'exclusion de la création ou de l'extension de galeries marchandes.
- Objectif 44 : l'extension des sites de flux est autorisée sous certaines conditions. Pour cancale, cette consommation foncière nouvelle doit se réaliser dans des projets multifonctionnels incluant de l'habitat.
- Objectif 45 : de nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment.
- Objectif 46 : en dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, c'est à dire en dehors de la tache urbaine, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment.

En annexe du DOO, **le DAAC** (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) précise les modalités d'application de ces prescriptions.
Sur Cancale, le DAAC intègre deux fiches dotées d'une cartographie localisant la centralité, assorties de prescriptions ou de recommandations concernant les implantations commerciales.

Pour le centre-ville et le quartier de la Houle, les orientations du DAAC sont :
- limiter les contraintes de stationnement pour les commerces de moins de 300 m² ,

- définir des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination, avec des règles pouvant imposer une hauteur de RDC de 3,5 mètres.
- proposition de créer une charte sur les enseignes et les façades
- éviter la création de surface de plancher trop petites (moins de 60 m²).

Pour le secteur de Cancale Ouest (zone de la Bretonnière), les orientations du DAAC sont :
- plafonner la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination de commerce à 4.500 m².
- imposer une surface de plancher minimum par bâtiment, à destination de commerce, fixée à 600 m².
- rechercher la création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) dans les projets de création ou de requalification.
- demande d'une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, pour atténuer les effets de masse.
- prévoir au moins 20 % de l'unité foncière en espaces verts plantés, pouvant être utilisés pour d'autres usages tel que le stationnement.
- définition de recommandations sur la plantation des parkings, les connexions automobiles et une imperméabilisation maximale de 60% de l'unité foncière.

1.2. Les sites de centralité générant des flux de destination

1.2.1. Cancale Centre.

Enjeux spécifiques :

Le centre-bourg et le Port de Cancale, qui constituent la centralité, accueille plus de 120 commerces et services constituant un pôle important de services pour les habitants de la commune et de son environnement. Cette offre permet également d'assurer une réponse aux besoins des touristes.

La pérennisation d'une offre diversifiée sur la centralité contribuera à l'attractivité et à la multifonctionnalité du site.

Localisation du site :

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments

2.3. Les sites décentrés

2.3.1. Cancale Ouest.

Enjeux spécifiques :

En entrée Ouest de Cancale, le site s'appuie sur un petite vingtaine d'établissements répondant tant à des besoins courants (prioritairement) qu'à des besoins spécifiques hors besoins courants.

Le site constitue une porte d'entrée de la ville et présente en conséquence des enjeux de qualité d'insertion urbaine et paysagère dans le cadre de son évolution, son renouvellement à l'avenir.

Localisation du site : Bretonnière et Quatre Vais

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voieries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [..] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Compatibilité du PLU :

Le SCOT définit des prescriptions en s'appuyant sur la liste des destinations et sous-destinations inscrite aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, modifié en 2016 dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme. Or, le PLU de Cancale s'appuie sur l'ancienne nomenclature, qui distingue 9 catégories dont les commerces d'une part, et l'artisanat d'autre part.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale n'est donc pas compatible avec l'ensemble le SCOT sur l'ensemble des points. Les points non-compatibles feront donc l'objet d'une adaptation dans le PLU au travers de la présente modification n°6 (confère chapitres 5.1.2. et 5.1.3.).

L'évolution de la zone d'activité de la Bretonnière, qui est l'un des objets de la présente modification n°6 (confère chapitres 5.2.1. et 5.2.2.), est bien compatible avec ces orientations du SCOT. En outre, les disponibilités foncières allouées aux activités économiques à la Bretonnière ne pourront dépasser l'enveloppe qui sera fixée par SMA.

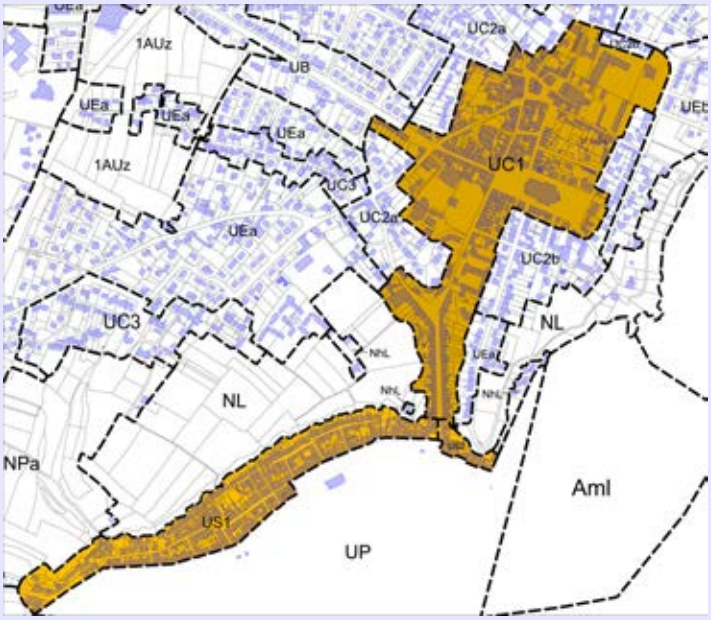
Compatibilité du PLU :

La commune de Cancale est identifiée comme site de centralité et site de flux, elle peut donc potentiellement accueillir de nouvelles activités commerciales sur plusieurs secteurs de son territoire, tout en devant préserver son offre commerciale existante. Le projet urbain et la réglementation du PLU doivent ainsi préserver et renforcer l'offre de commerces de proximité existante, répondant ainsi aux besoins quotidiens des habitants de Cancale mais aussi aux besoins liés au trafic traversant la commune.

Sur le centre-ville, le PLU actuel intègre bien une disposition spécifique interdisant le changement de destination des commerces dans le cœur de ville (cf page 115 du rapport de présentation). Cette disposition répond à l'un des objectifs du DAAC sur ce secteur.

Secteur concerné par la réglementation de protection des commerces

La centralité correspond aux zones UC1 et US1. Le règlement du PLU n'impose aucune règle de stationnement pour les commerces dans la zone UC1, et impose 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de planchers en zone US1. Ces dispositions répondent donc à la prescription du DAAC.

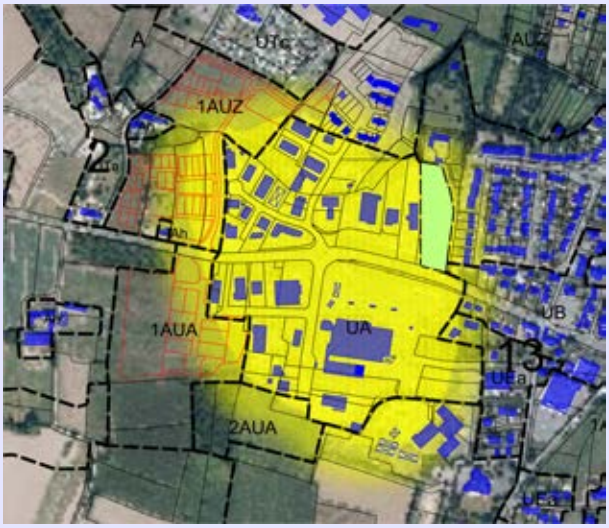


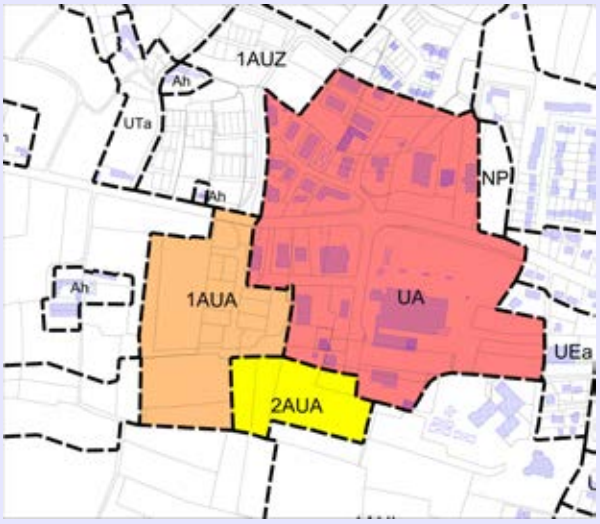
En zone UC, le règlement autorise aussi un dépassement de 1 mètre du gabarit de hauteur fixé, pour permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

Concernant la suggestion d'élaboration d'une charte pour les devantures, une réflexion a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU, sans traduction réglementaire dans ce dernier. L'absence de prise en compte de cette recommandation n'induit toutefois pas une incompatibilité du PLU.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. Pour autant, la présente modification n°6 améliore la protection des commerces (confère chapitre 5.2.4.).

Sur le secteur de la Bretonnière, le site identifié dans le DAAC du SCOT concerne la zone UA et les secteurs en extension 1AUa et 2AUa.





Concernant la zone UA, le règlement intègre des prescriptions spécifiques sur l'aspect architectural des constructions mais aussi sur la plantation des parkings conformément aux prescriptions du DAAC.

Par contre, les autres prescriptions ne sont pas traduites :

- surface d'espaces verts : le PLU actuel impose 5% d'espaces verts et non 20% comme demandé dans le DAAC.
- la surface des constructions commerciales (surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination de commerce sera comprise entre 600 m² et 4.500m²) n'est pas réglementée, ni le pourcentage d'espaces perméables.
- l'interdiction de créer ou d'étendre des galeries marchandes n'est pas inscrite au PLU.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale n'est donc pas compatible avec l'ensemble le SCOT sur l'ensemble des points. Les points non-compatibles feront donc l'objet d'une adaptation dans le PLU au travers de la présente modification n°6 (confère chapitre 5.1.5.).

Implantations commerciales hors des deux centralités :

Concernant l'objectif 46 limitant les implantations de commerces hors de la tache urbaine à « *la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment* », le règlement actuel du PLU dans la zone A autorise :

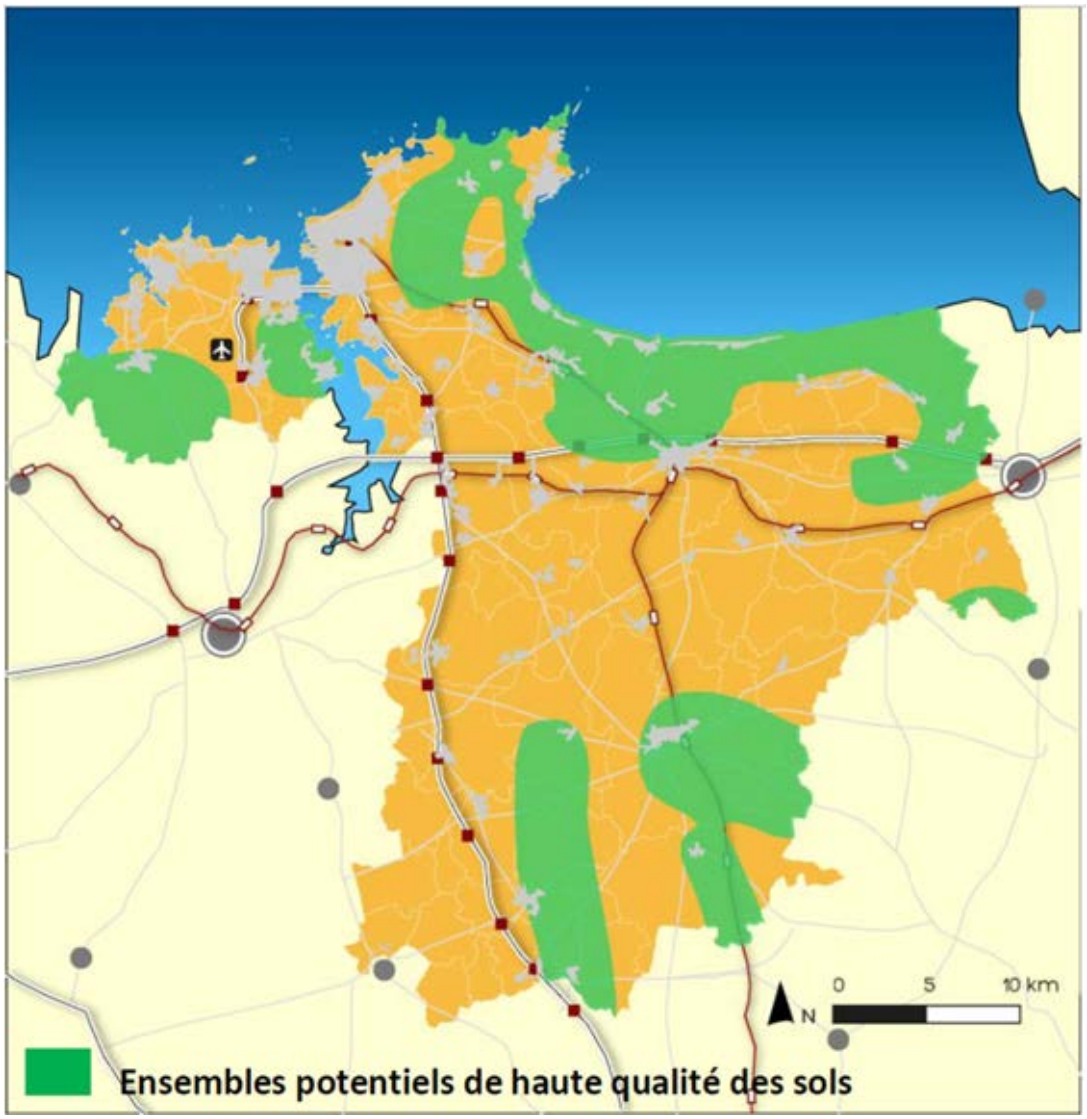
« *Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme,* les locaux de vente directe des produits issus de l'activité*, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité* ».

Hors, dans le règlement du PLU les zones urbaines UC, UB, UE et US autorisent librement les implantations commerciales, au motif de permettre l'évolution de la ville dans un objectif de mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements...).

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale n'est donc pas compatible avec ce point. Il fera donc l'objet d'une adaptation dans le PLU au travers de la présente modification n°6 (confère chapitre 5.1.4.).

2.4. Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires

Le SCOT énumère les activités majeures du Pays à prendre en compte : agriculture, conchyliculture, gestion forestière et activités d'extraction.
Cette prise en compte passe par une analyse fine des besoins en matière de bâtiment et d'espace de production, mais aussi des enjeux de déplacements et d'intégration paysagère de ces activités.
Le SCOT identifie aussi des zones agricoles stratégiques le long du littoral nord, englobant une grande part des espaces non urbanisés de Cancale.



Le SCOT fixe ensuite différents objectifs qui encadrent la prise en compte des enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine.
- objectif 49 : l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles doit tenir compte des perspectives de maintien et de développement des exploitations agricoles (positionnement des bâtiments, intégrité du parcellaire agricole, maintien des accès aux terres exploitées).
- objectif 50 : proposer des circulations alternatives pour les engins agricoles, afin de compenser l'impact de projets induisant une consommation foncière importante.
- objectif 52 : autoriser un seul logement de fonction par exploitation, éviter la création de logements de tiers à moins de 100 m d'une exploitation.
- objectifs 53 et 54 : permettre la diversification des activités agricoles vers de l'agrotourisme en autorisant des changements de destination, sauf pour l'activité conchylicole qui est à préserver.

Compatibilité du PLU :

De nombreuses mesures ont été prises pour préserver ce potentiel agricole rare que constitue les terres non gélives de Cancale :

- protection de l'ensemble des sièges agricoles existants, mais aussi impact très limite des zones de développement sur le foncier agricole.
- déclassement **d'une quarantaine d'hectares** de terres agricoles non gélives initialement inscrites au SCOT, pour éviter leur urbanisation.

Concernant la disposition n°50, cette question a fait l'objet d'une réflexion particulière avec les agriculteurs travaillant sur Cancale. Elle s'est traduite par la création d'emplacements réservés permettant des élargissements de voie ou bien la création de nouveaux chemins agricoles. Ces itinéraires sont représentés sur la carte de synthèse des déplacements (page 34 du tome 2 du rapport de présentation).

Concernant la disposition n°52, le règlement de la zone A limite bien la construction de logements pour les exploitants agricoles à un logement par site d'exploitation, et interdit les créations de logement par changements à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

Enfin, le changement de destination pour développer une activité d’hébergement touristique en lien avec l'activité agricole est prévu dans le règlement.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

2.5. Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

Le SCOT fixe un objectif de création de liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux sites touristiques et les gares, notamment par des réseaux de liaisons douces.
Sur la cartographie du DOO, la commune de Cancale est concernée par l'identification d'une liaison touristique à privilégier le long de la RD 76.

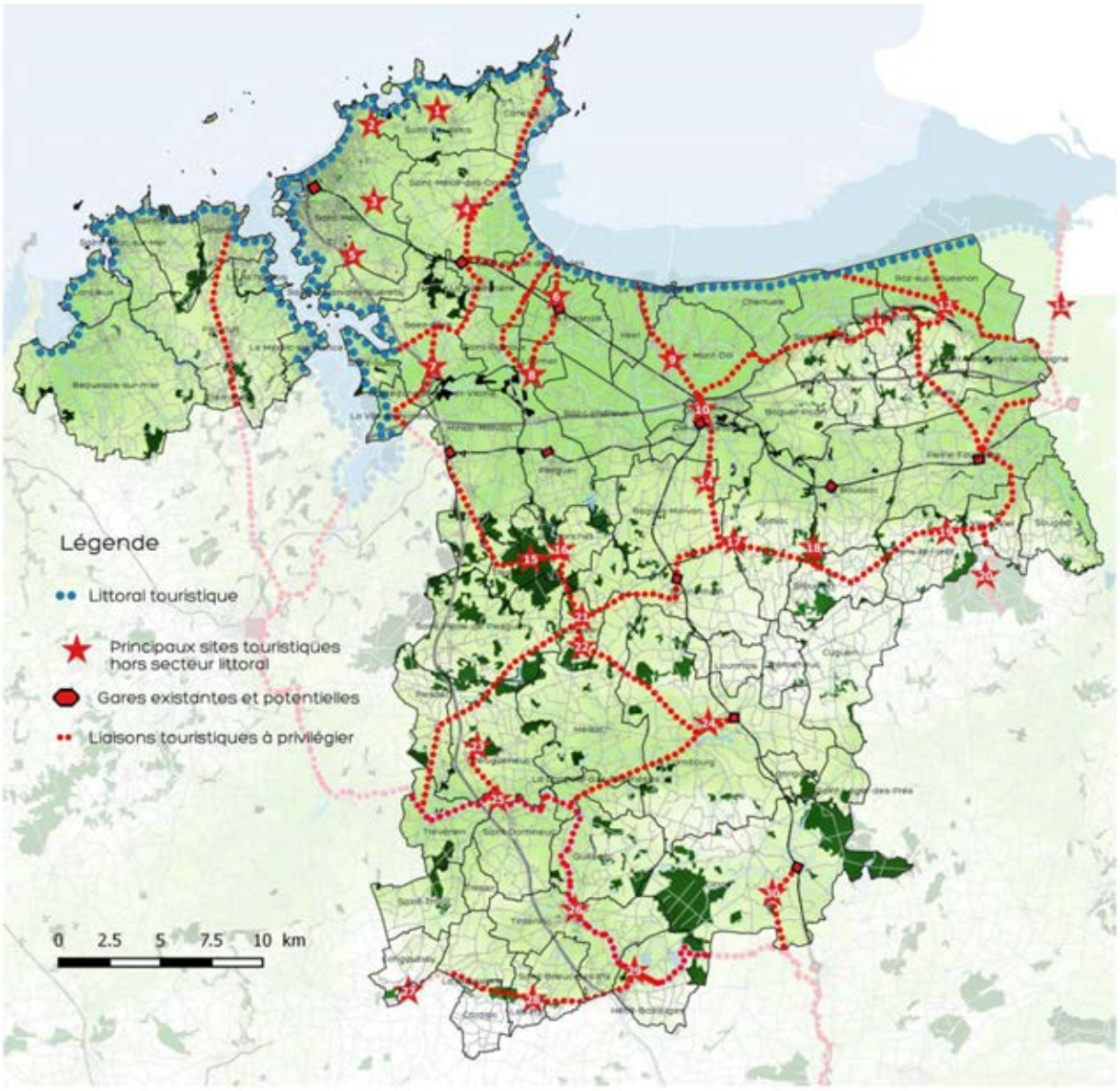


Illustration 7 : Sites touristiques et des liaisons privilégiées du pays de Saint-Malo

Compatibilité du PLU :

Concernant la liaison touristique le long de la RD76, elle nécessite une prise en compte concertée par la commune et par le Département. Une convention a été signée à ce sujet en 2022 entre le le Département, Saint-Malo Agglomération et Ville de Cancale.

La référence à une liaison touristique littorale concerne le projet de voie verte entre le Mont-Saint-Michel et Saint Malo. Le PLU intègre bien des éléments de prise en compte de ce projet (référence dans le dossier de création et emplacements réservés sur le zonage). Par contre, le tracé de cette liaison est actuellement rediscuté, le PLU pourra ainsi être actualisé lorsque son nouveau tracé sera validé.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

2.6. Favoriser l'émergence d'un offre globale de déplacements à l'échelle du pays

En cohérence avec les orientations prises en matière d'organisation du développement (armature territoriale, maîtrise des formes urbaines), le SCOT recherche une proximité et une accessibilité entre les différentes fonctions présentes sur le territoire.
Ceci passe par la promotion de mode de déplacement alternatifs à la voiture, notamment le développement des réseaux de transports collectifs et de l'intermodalité.
Le SCOT identifie ainsi des axes stratégiques de développement des transports en communs, avec différents degrés d'importance. Cancale est concernée par deux axes secondaires de transport en commun vers Saint-Malo et vers Saint-Méloir des Ondes. Ces deux axes correspondent aux deux lignes de bus du réseau MAT reliant Cancale à ST-Malo (ligne n°5 directe et ligne n°5 via Saint-Méloir des Ondes).

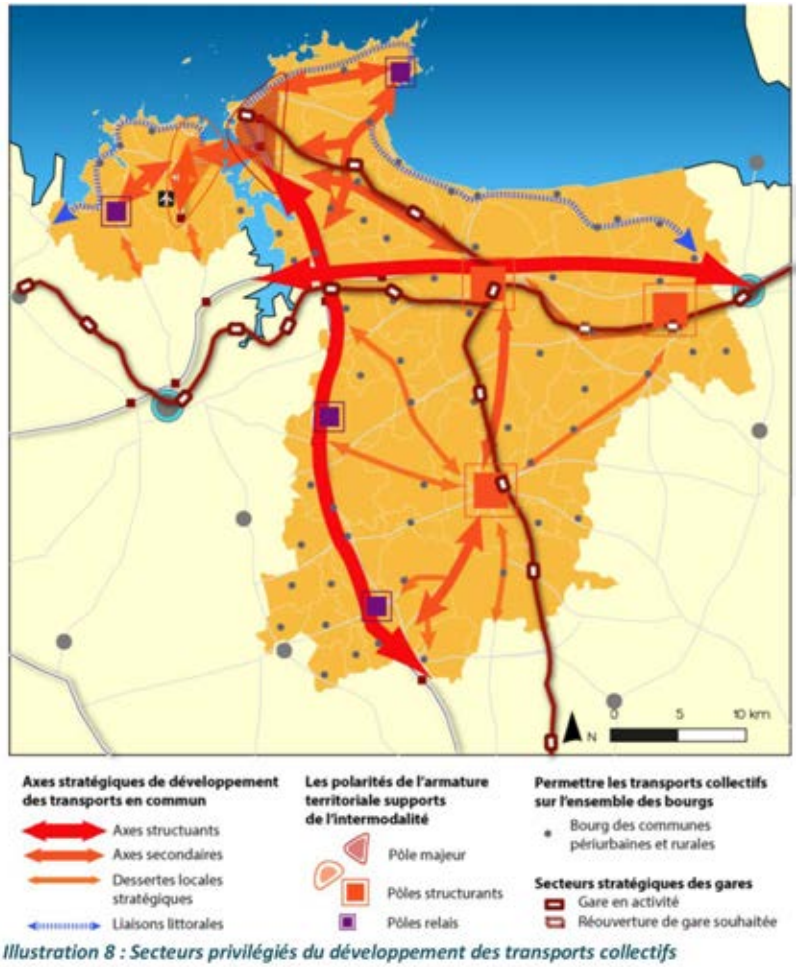


Illustration 8 : Secteurs privilégiés du développement des transports collectifs

D'autres orientations sont formalisées dans différents domaines qui concernent plus ou moins directement la commune de Cancale :
- définir les polarités du territoire comme support d'intermodalité.
- anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune.
- adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages : Faire évoluer les grandes infrastructures routières, optimiser les stationnements en secteurs

commerciaux, faciliter la pratique du covoiturage, mettre en place un réseau de bornes électriques efficient.

- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle communale :
  - identifier les liaisons existantes et favoriser leur maillage
  - intégrer des espaces à vocation piétonne dans les zones à urbaniser
  - développer le stationnement des vélos en accompagnement des équipements, imposer la réalisation d'un local vélo à partir d'un seuil de logements dans les collectifs.
- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale : aménager les rives des routes départementales, connexion entre les différents pôles des communes, développement des liaisons douces touristiques et de loisirs.

Le développement des mobilités douces est encouragé sur le territoire communal. La ville de Cancale garantit la réalisation d'une piste cyclable à l'intérieur de la ZAC de Clos Nogain pour éviter une zone humide et assurer la continuité de la liaison du Département.

Compatibilité du PLU :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant les zones de développement à proximité de la desserte actuelle par le réseau de bus.

Ces secteurs sont localisés en continuité de l'aire agglomérée pour permettre de rejoindre le coeur de ville mais aussi les principaux équipements publics (collège,salle des fêtes...) à pied ou en vélo. Des liaisons piétonnes existantes seront prolongées dans les futures opérations.

De plus, les nouveaux quartiers bénéficieront d'une très bonne accessibilité au réseau de transport en commun, la ligne 10 reliant Cancale à St Malo passant à proximité de chaque site. Une liaison plage/centre/camping pourra être instaurée pendant l'été.

Le développement urbain compact de l'agglomération est favorable aux déplacements doux, le PLU prend des dispositions dans son zonage (emplacements réservés) et dans ses OAP pour renforcer et préserver le maillage existant.

Concernant le covoiturage, un parking relais est programmé sur le site de la Ville-Ballet. Il n'existe pas de problématique de covoiturage sauvage sur la commune, cette pratique se réalise sur les espaces de stationnement existant.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.

2.7. Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays

Le SCOT dresse une liste de catégories de projet structurants d'équipement ou de service, en identifiant le territoire concerné (échelle de la commune, de l''intercommunalité ou du Pays).
La commune de Cancale est concernée par trois projets d'équipements et de services conformément à son statut de pôle relais. :
- Reconstruction d'une gendarmerie.
- Reconstruction d'un centre de secours, la commune de Cancale étant classée commune soumise au risque d'incendie.
- Ouverture d'un point France Service.

La deuxième orientation concerne la prise en compte dans les projets de développement des besoins en matière d'équipements et de service pour les populations dans les domaines de l'eau, de l'enseignement, de l'habitat.

Compatibilité du PLU :

Le projet de construction d'un centre de secours est fléché vers la zone 1AUL à l'ouest de l'agglomération.

Celui d'une nouvelle gendarmerie est pressenti sur le site du Clos Nogain.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.

Chapitre 3 : Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays

3.1. Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines

La première orientation porte sur la préservation des 12 entités paysagères principales du Pays. Pour Cancale, le territoire communal se trouve à cheval sur deux unités paysagères : « Saint-Malo et le Clos Poulet » pour la partie terrestre, et « Mer et estran du Mont Saint-Michel » pour la partie littorale.

Au delà de la prise en compte de ces unités, le DOO prend des dispositions pour « Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages, particulièrement celui de la baie du Mont-Saint-Michel ». Pour ce faire il fixe des préconisations en terme de bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur treize sites, dont 3 pointes sur la commune de Cancale (la pointe du Grouin, la pointe de la Chaine et la pointe des Crolles).

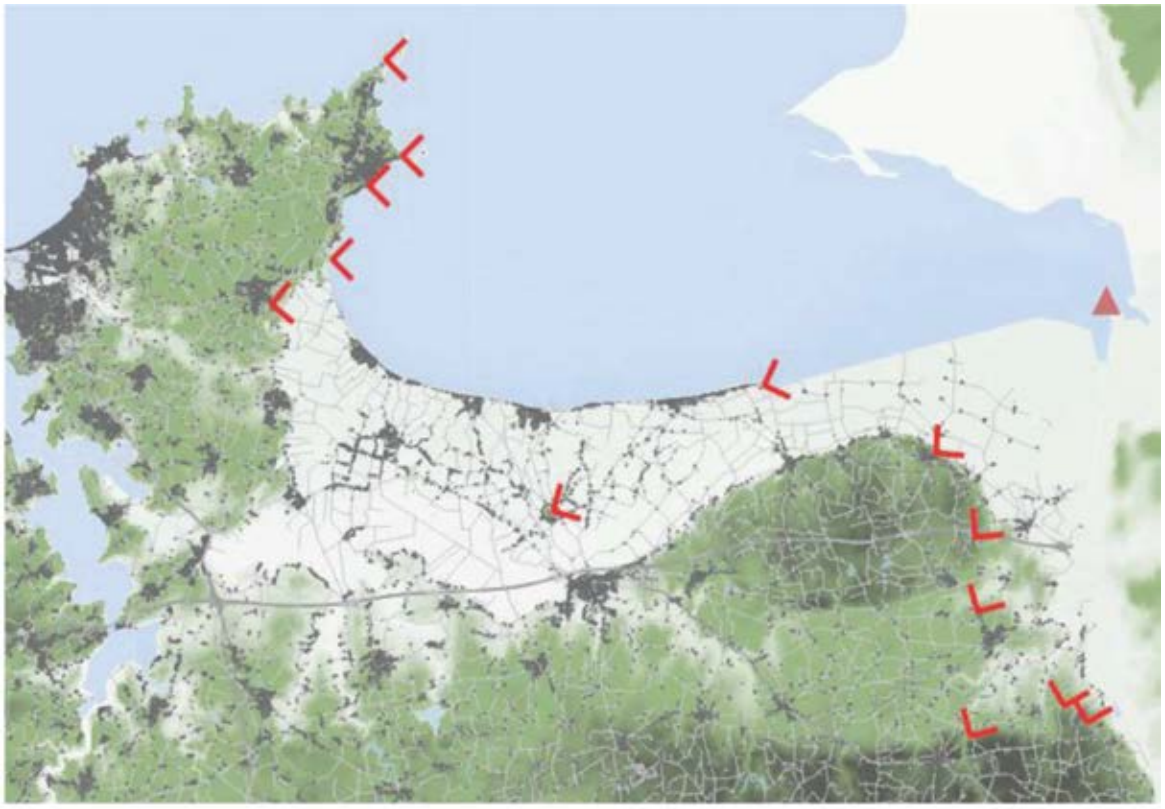


Illustration 11 : Principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont-Saint-Michel

Le SCOT fixe aussi des orientations (n°82 et 83) sur la bonne intégration des nouveaux bâtiments en zone agricole ou naturelle : éviter le mitage, tenir compte de la topographie et des éléments du paysage, mais aussi prendre en compte la présence de lignes de crête.

Une quatrième orientation porte sur la préservation des patrimoines bâtis. Les documents d'urbanisme locaux doivent définir des prescriptions permettant leur préservation et leur restauration.

Compatibilité du PLU :

Ces différentes recommandations ont été pleinement intégrées dans le PLU en vigueur.

Sur les trois pointes, le zonage NL (espace naturel remarquable) a été conservé pour éviter toute urbanisation nouvelle. En second plan pour les deux pointes de l'agglomération, les secteurs constructibles sont encadrés par des règles spécifiques qui tiennent compte de la sensibilité paysagère de ces espaces. Sur les Rimains, une réglementation spécifique (UEBs2) encadre un secteur d'urbanisation future.

De plus, le PLU définit des règles de bonne intégration paysagère des sites de projet. Ce principe s'est ensuite traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui établissent un diagnostic précis de chaque site dans le domaine du paysage (naturel ou urbain), puis définissent des prescriptions pour garantir une bonne intégration des projets futurs.

Les orientations n°82 et 83 sont prises en compte de la manière suivante :

- délimitation de pastilles Ah encadrant les possibilités d'extension et de constructions d'annexes autour des habitations existantes dans l'espace rural + distance maximale de 10 m pour les annexes.
- implantation des logements des exploitants à moins de 30 m des bâtiments d'activités.
- règles spécifiques dans l'article 11 des zones A pour les bâtiments agricoles (encadrement des matériaux pour les toitures et les façades, préservation de la trame boisée environnante).

L'analyse topographique du diagnostic (page 39 du tome 1) identifie des lignes de crêtes secondaires sur les espaces proches du littoral, qui sont classés en zone naturelle dans le PLU.

Le PLU prend des dispositions spécifiques pour garantir la préservation du patrimoine bâti urbain et rural :

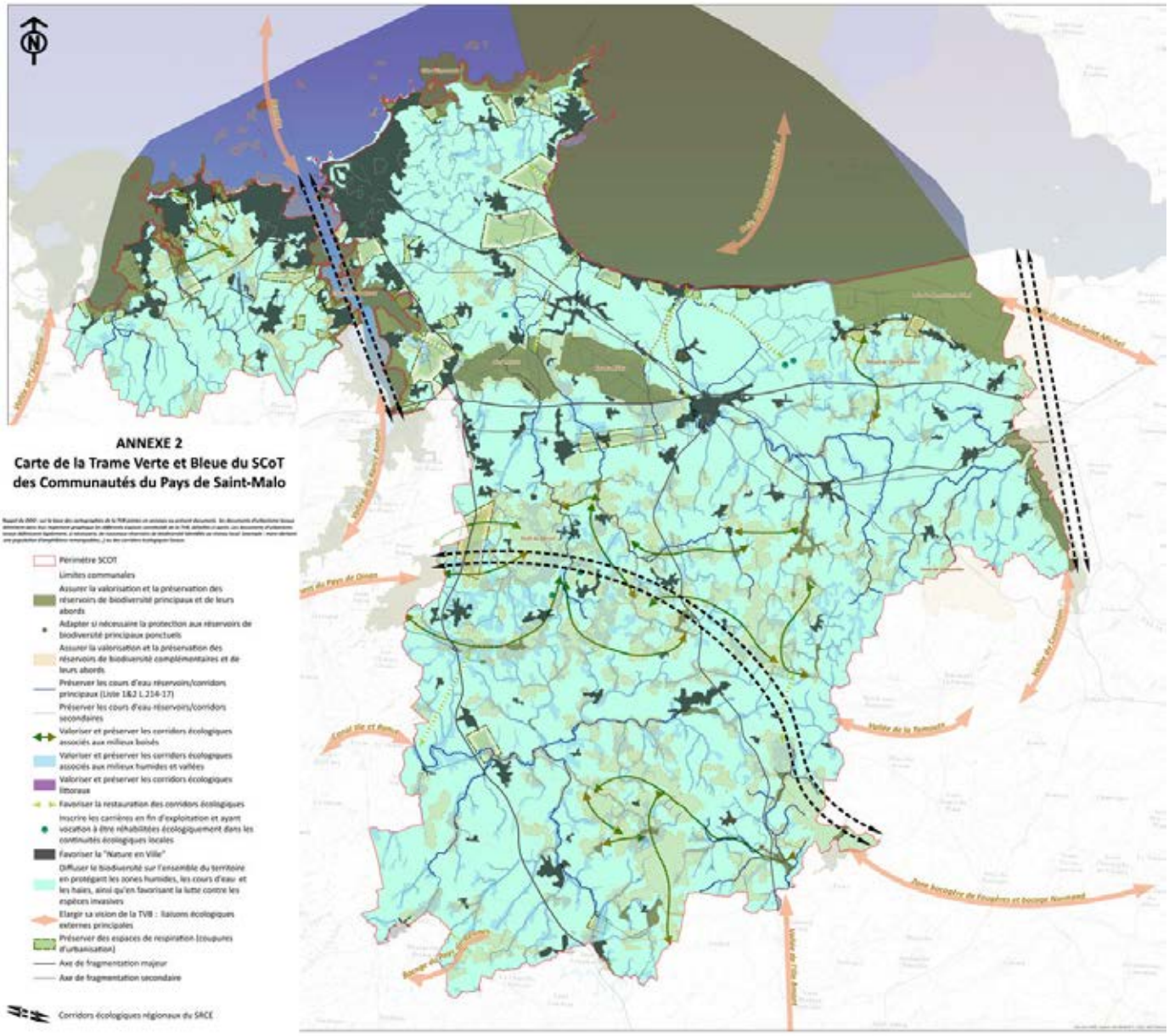
- en zone urbaine : 147 constructions sont identifiées et protégées pour leur architecture remarquable, en définissant une réglementation spécifique permettant à la commune d'éviter des travaux inadaptés.

- en zone rurale : le PLU encadre les possibilités de transformer des bâtiments agricoles en logements en l'autorisant exclusivement pour « *les constructions de caractère, en pierre ou enterre, représentatives du patrimoine bâti ancien* », à condition de « *préserver le caractère architectural originel* » ;

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

3.2. Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

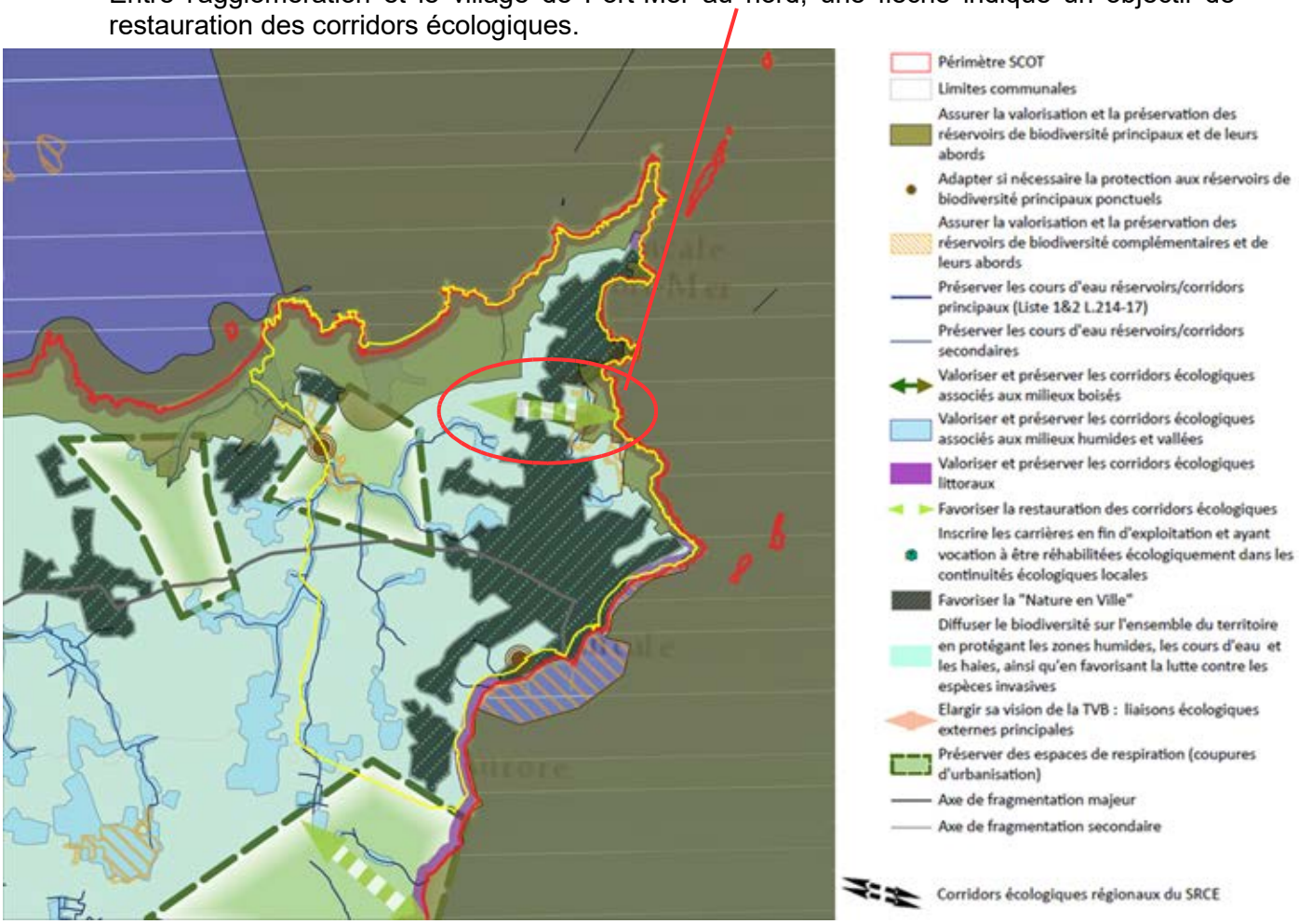
En s'appuyant sur le SRCE, le SCOT dresse une cartographie de la trame verte et bleue, en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques :
- les réservoirs de biodiversité sont constitués de différents zonages réglementaires et institutionnels : sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS, réserve naturelle
- les corridors écologiques sont de trois types : espaces littoraux basés sur la bande des 100 mètres, milieux bocagers et forestiers et enfin les cours d'eau et leurs abords.



Il détermine ensuite plusieurs objectifs de valorisation et de préservation de ces espaces : limiter le développement des espaces bâtis situés au sein de ces espaces ou bien à proximité pour ne pas les enclaver, restreindre le développement des activités à celles qui sont favorables au l'entretien et à la mise en valeur de ces espaces (tourisme, loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable). Le degré de protection est plus élevé pour les réservoirs principaux que pour les réservoirs secondaires.
Pour les corridors écologiques, il convient de maintenir leur perméabilité en zone urbaine et de protéger leurs éléments constitutifs (surfaces boisés, haies, mares...).
Les cours d'eau sont aussi identifiés comme des réservoirs de biodiversité et comme des corridors écologiques.
Hors de ces espaces identifiés, la diffusion de la biodiversité passe par la protection des zones humides et des éléments bocagers. Le SCOT fait aussi référence à l'«inventaire des

espèces invasives » réalisé par le Conservatoire National Botanique de Brest.
Enfin, le développement de la Nature en ville est un enjeu important pour le Pays de Saint-Malo, qui concerne chaque agglomération du territoire en intégrant des logiques de perméabilité écologique et d'une meilleure gestion de l'eau au sein des opérations d'aménagement.

Sur Cancale, le réservoir de biodiversité principal identifié correspond au site Natura 2000. La vallée du ruisseau de la Trinité (site du Moulin Enoux) en limite ouest de la commune est identifiée comme réservoir de biodiversité secondaire, tout comme le site de la Fontaine du Chevrier (Port-Briac) et la falaise de la Houle. Sur le reste du territoire rural, le réseau hydrographique et notamment les zones humides sont désignés comme support de corridors écologiques.
Sur les espaces agglomérés, le SCOT affiche comme objectif de favoriser la Nature en ville. Entre l'agglomération et le village de Port-Mer au nord, une flèche indique un objectif de restauration des corridors écologiques.



Compatibilité du PLU :

Le PLU assure la préservation des réservoirs de biodiversité principaux ou complémentaires, en classant la quasi intégralité du site Natura 2000 en zone NL (espaces naturels remarquables). Un chapitre spécifique de l'évaluation environnementale traite des incidences du projet sur le site Natura 2000, et des mesures prises pour limiter ou compenser les impacts.

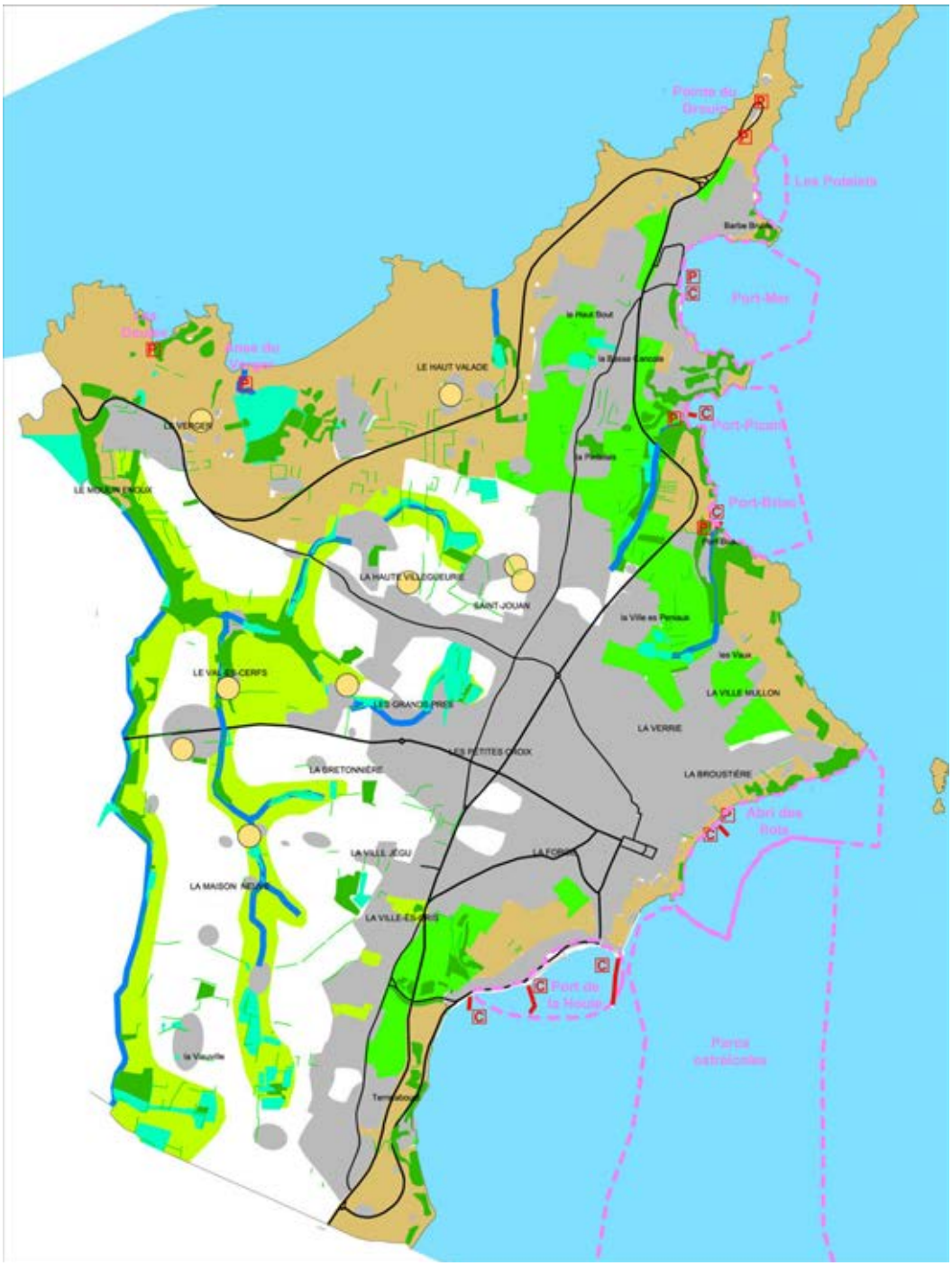
Pour la vallée de la Trinité, le PLU protège les boisements en Espaces Boisés classés, et classe et espace en zone naturelle Np, ce qui assure sa protection pérenne par une inconstructibilité.

Pour les sites des falaises de la Houle et de la Fontaine au Chevrier, le classement en zone NL (Espaces Naturels Remarquables) garantit le plus fort degré de protection en matière d'urbanisme réglementaire.

- il protège les zones humides et les espaces boisés situés dans les espaces de diffusion de la biodiversité, correspondant à l'ensemble de l'espace rural situé hors des réservoirs de biodiversité.

- entre les deux espaces agglomérés, le PLU détermine une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral, et classe cet espace en zone NP.
- au sein des espaces agglomérés, le PLU traduit l'objectif de préserver la Nature en ville par mesures spécifiques dans les OAP au sein des secteurs de projet, pour conserver des perméabilités écologiques. C'est par exemple le cas pour les zone humides situées au sein de la ZAC des Près Bosgers. Sur les lisières des espaces agglomérés, des protection de haies ou de boisements permettent de conserver des perméabilités vers les espaces naturels, notamment vers le littoral (secteur des Rimains par exemple).

Ces dispositions sont synthétisées sur la carte ci-dessous, extraite du tome 2 du rapport de présentation.

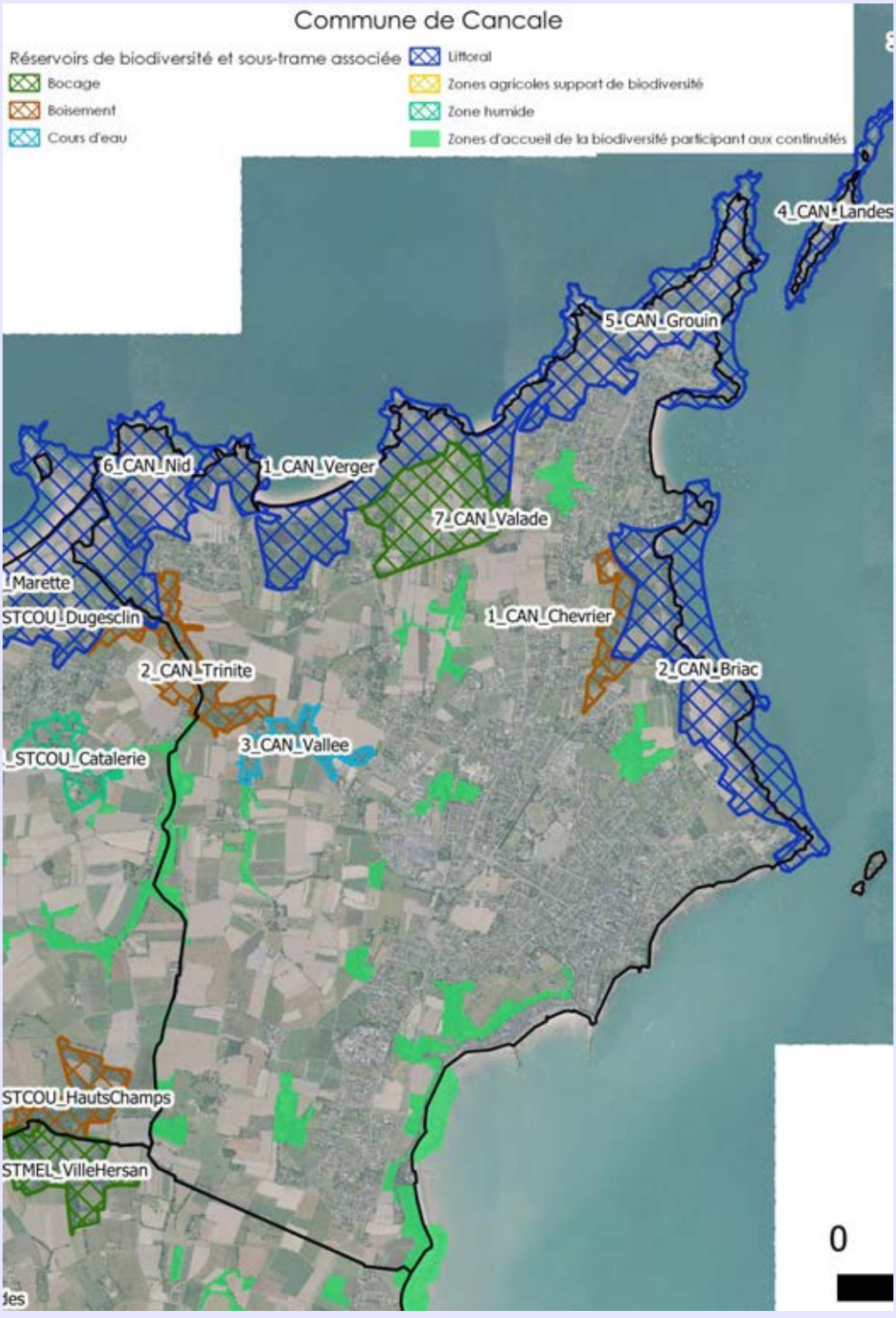


Carte du volet environnemental du PLU en vigueur

Compatibilité du PLU (compléments) :

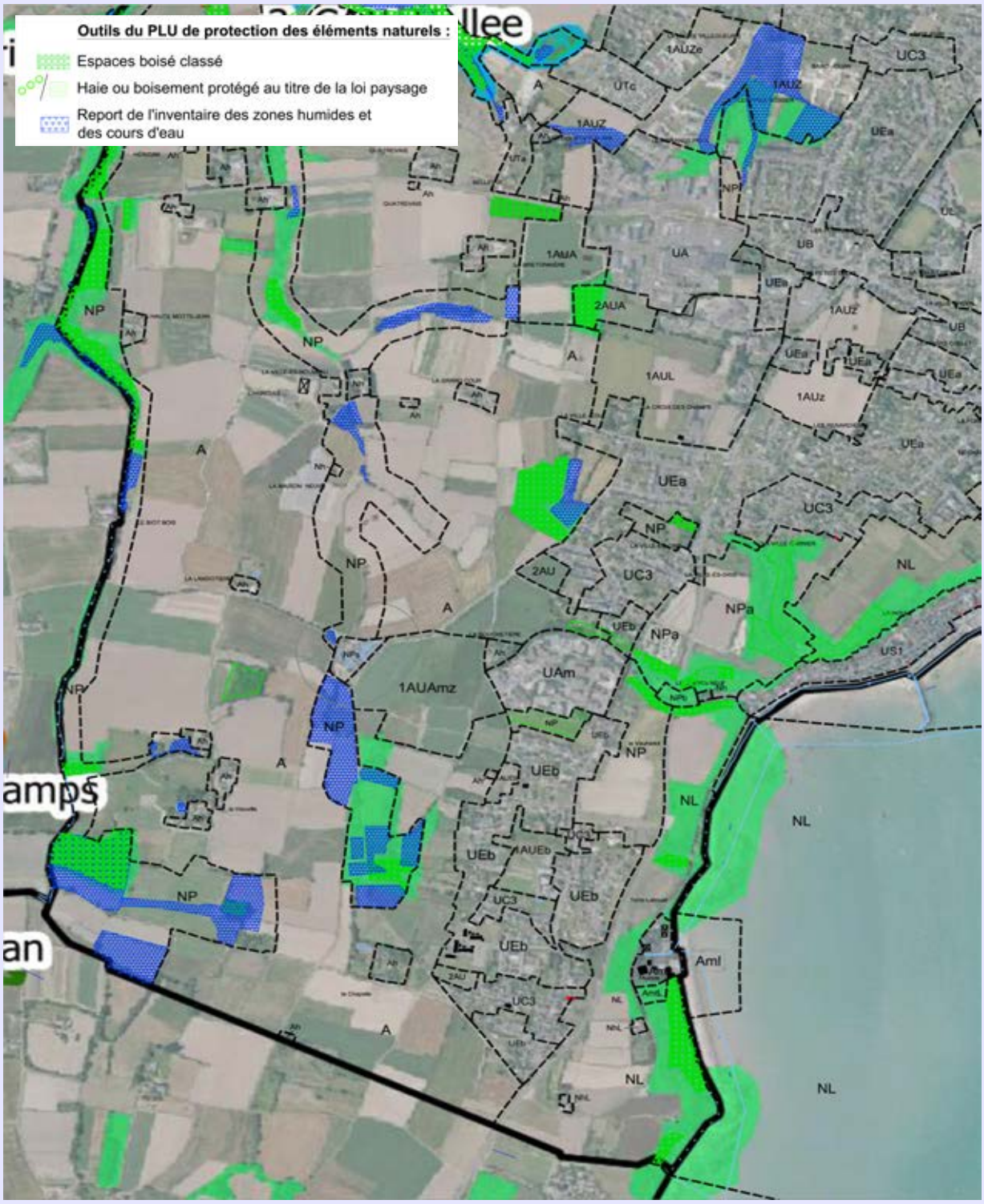
Saint-Malo-Agglomération a réalisé une étude sur les continuités écologiques intercommunales, afin de mettre en place un plan en faveur de ces continuités écologiques.
Dans la phase de constat, cette étude identifie les réservoirs de biodiversité sur le territoire.
Pour Cancale, 11 sites sont identifiés :

- 2 espaces boisés : La Trinité et Chevrier.
- 1 zone de bocage : Valade
- 1 cours d'eau : la vallée à l'ouest.
- 4 espaces littoraux recouvrant tout le littoral nord et nord-est.
- Une dizaine de zones d'accueil de la biodiversité participant au continuité.

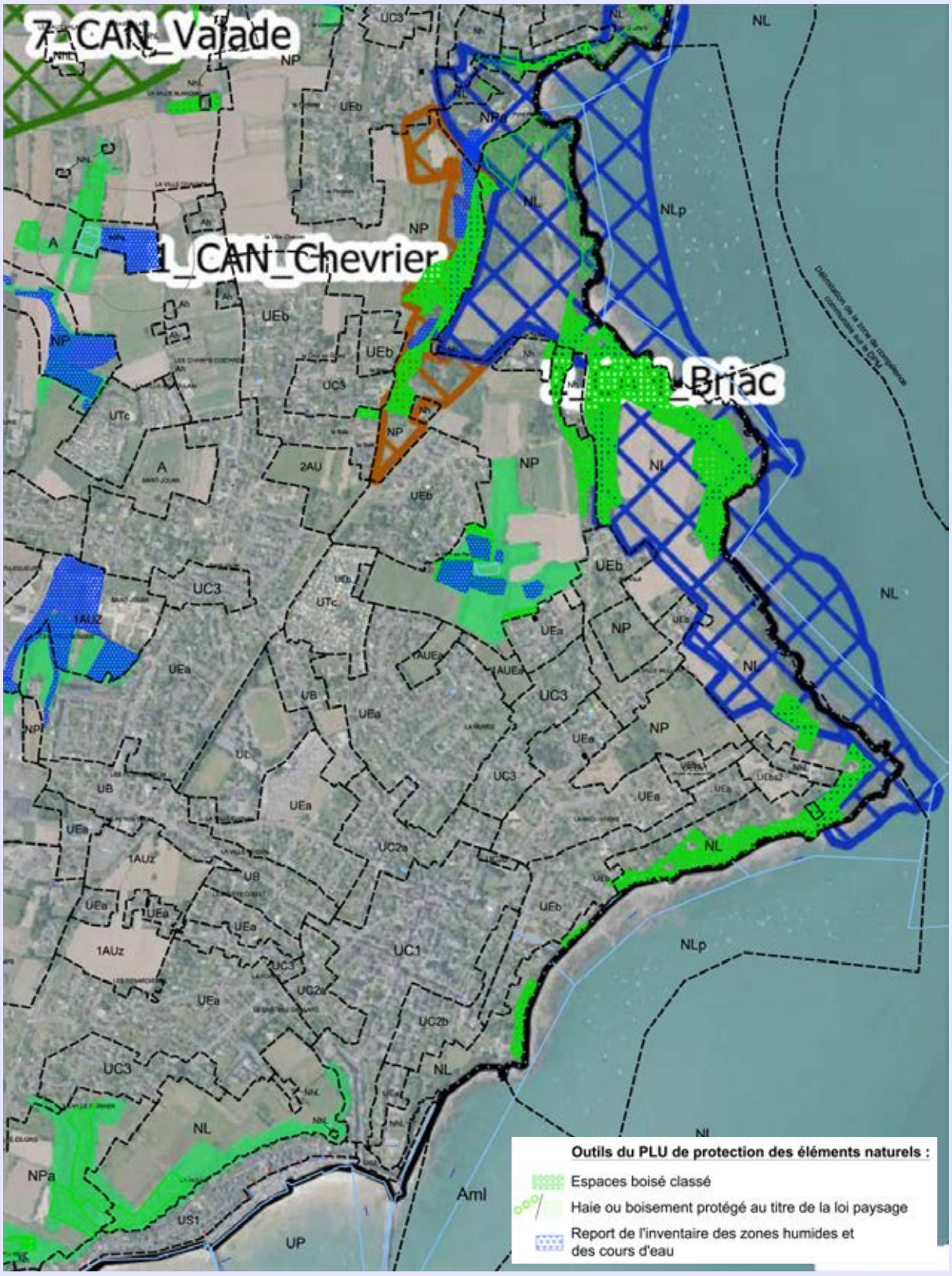


La superposition du zonage du PLU actuel avec cet inventaire permet d'analyser la prise en compte de cette richesse écologique dans le PLU.

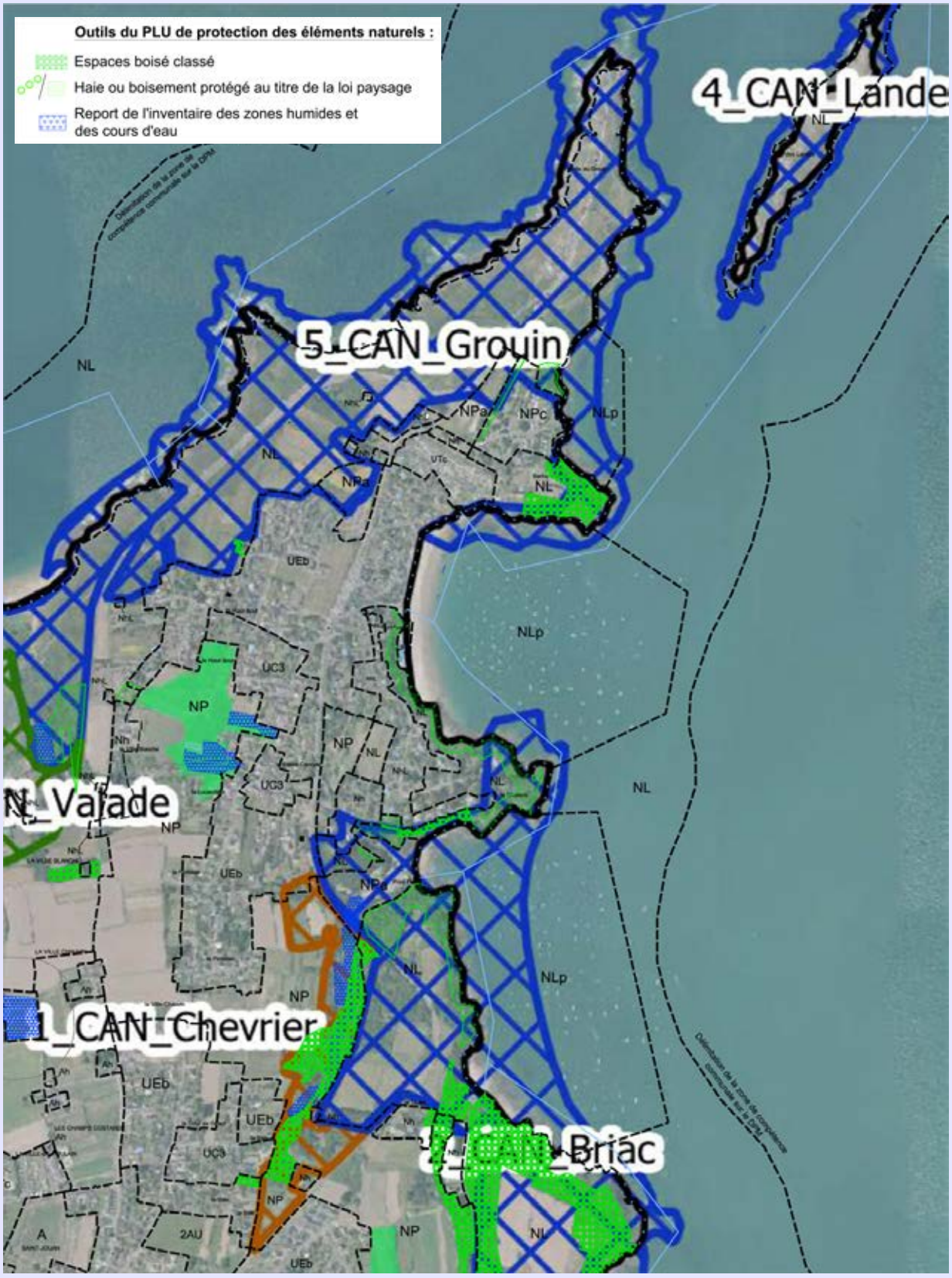
Sur le secteur sud de la commune, les zones d'accueil de la biodiversité sont préservées par des trames de protection des boisements et des zones humides, et pour la majorité classées au sein des zones NP qui suivent le réseau hydrographique dans l'espace rural. A proximité du littoral, ces espaces sont intégrés dans les zones NL(espaces naturels remarquables).



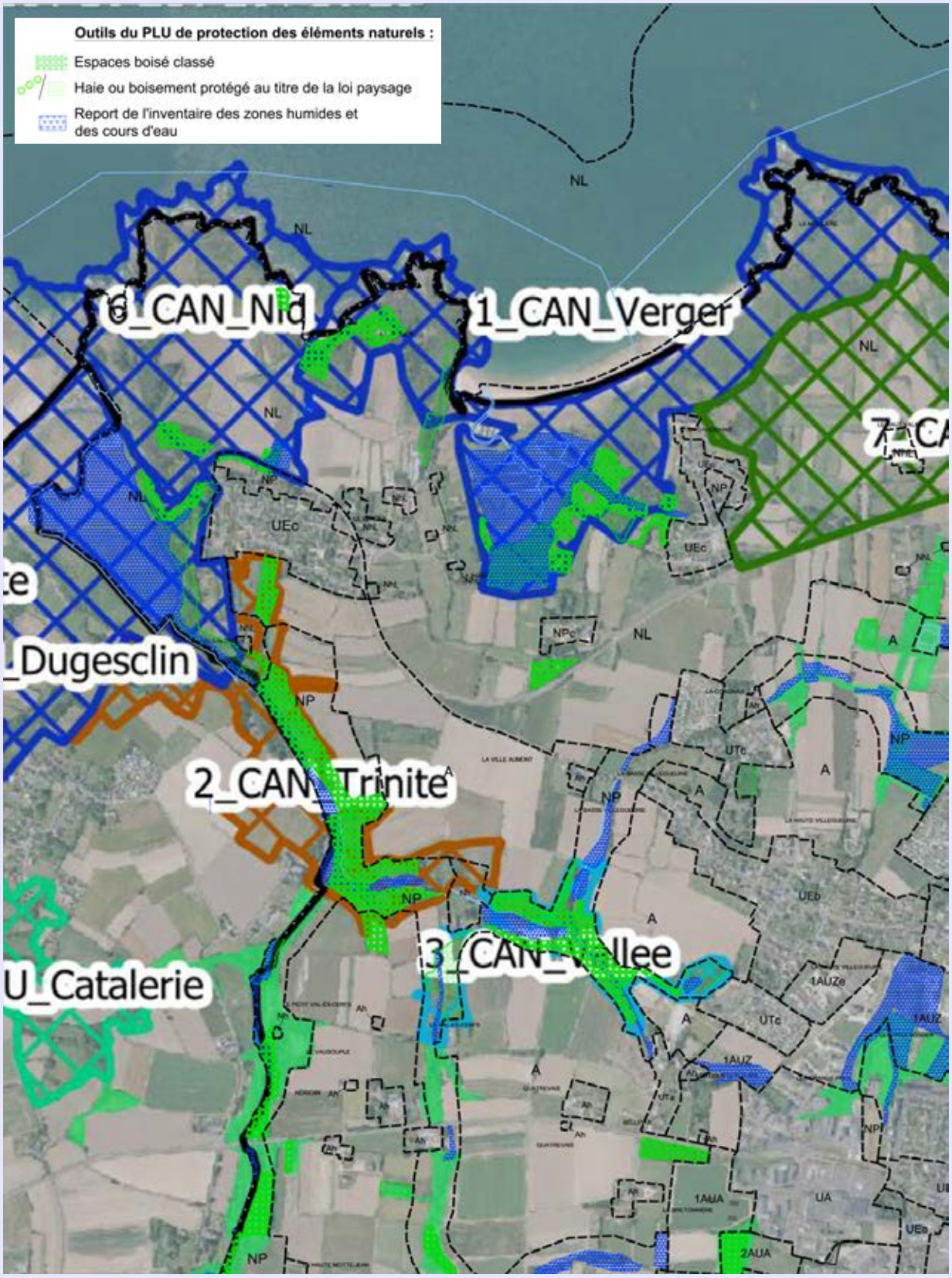
Sur le secteur Est de la commune, la zone d'accueil de la biodiversité de la Ville-Es Péniaux au nord de la ville est préservée au sein d'une zone NP. Sur le littoral, le zonage NL puis NP englobe les espaces écologiques littoraux, avec ponctuellement des EBC sur la trame verte.



Sur le secteur nord de la commune, l'inventaire écologique identifie principalement les espaces littoraux de la Pointe du Grouin. Ces espaces identifiés aussi comme sites classés ou site Natura 2000 sont fortement protégés par le classement en zone NL. Plus en retrait, le site de Valade est classé en zone inconstructible NP.



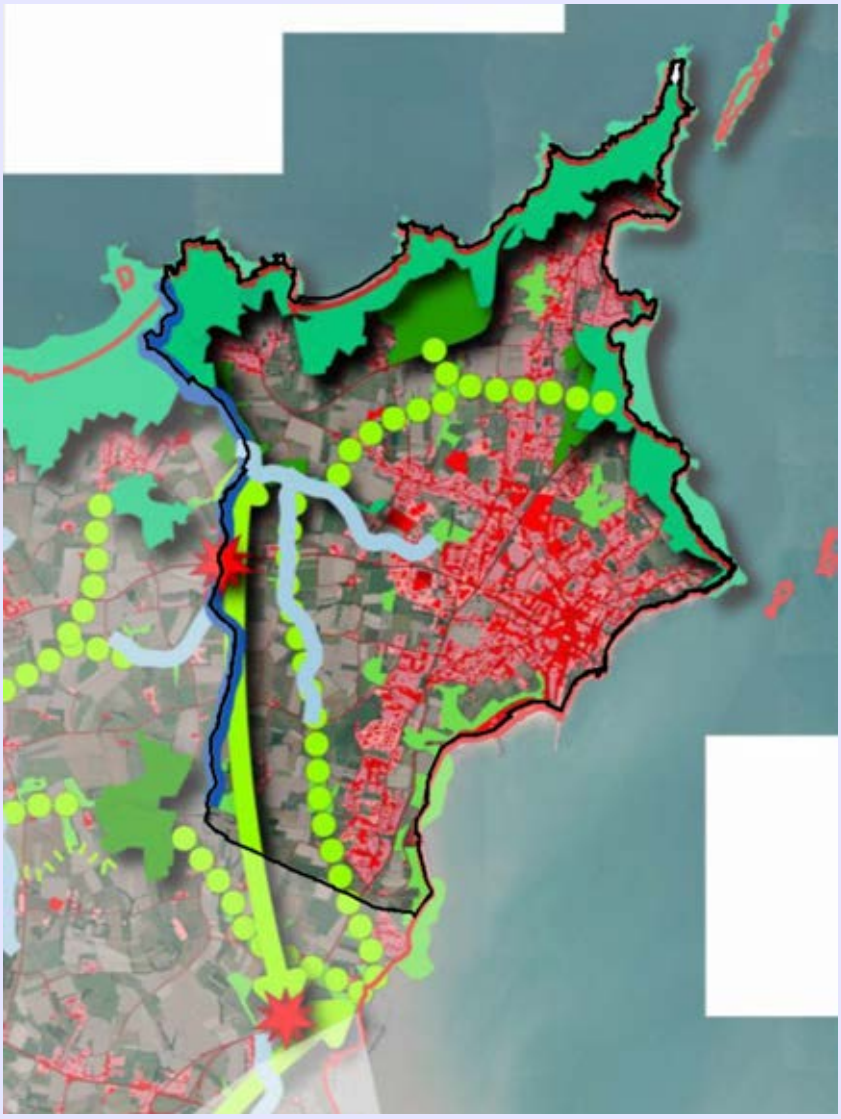
Sur le secteur nord-ouest de la commune, les espaces littoraux sont préservés par le zonage NL(espaces remarquables). La vallée du ruisseau de la Trinité est protégée par un zonage NP continu qui s'accompagne de protections spécifiques par des EBC ou bien des zones humides.



Au delà de la phase de constat permettant d'identifier les réservoirs de biodiversité, l'étude propose ensuite d'identifier et de préserver ou de renforcer les continuités écologiques entre ces réservoirs.

Sur le secteur de Cancale, la cartographie identifie plusieurs continuités mais aussi des points de ruptures.

- un corridor principal fonctionnel longeant la limite ouest de la commune, en suivant la vallée du ruisseau de la Trinité.
- un corridor à restaurer parallèle au premier, traversant le plateau agricole en longeant un affluent de la Trinité puis se connectant aux espaces littoraux au nord et à l'Est.
- 1 point de fragmentation, lié au franchissement de la RD 355.



Pour ces différents corridors, le PLU prend des dispositions concrètes de protection des trames vertes et bleues qui les composent. De plus, ces corridors se trouvent en grande majorité classés en zone N, ce qui évite toute constructibilité nouvelle qui pourrait porter atteinte à ces continuités. La délimitation des zones constructibles a aussi été définie pour conserver des coupures entre les différentes entités urbaines, garantissant ainsi une perméabilité écologique entre le littoral et l'arrière pays. C'est notamment la cas de la coupure au niveau de la Ville-Chauvin au nord. La carte du volet environnemental du projet de PLU, extraite du rapport de présentation, démontre la bonne prise en compte de ces continuités écologiques. Enfin, le PLU offre un cadre réglementaire qui permettra la mise en oeuvre d'actions de renforcement de ces continuités, par la plantation de nouvelles haies par exemple.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

3.3. Assurer une gestion durable des ressources naturelles

Ce chapitre concerne principalement la préservation de la ressource en eau. Il associe des mesures de protection des milieux aquatiques (zones humides et cours d'eau) et des entités naturelles qui leurs sont liées (haies ayant un rôle anti- érosif), des objectifs de bonne gestion du cycle de l'eau (adaptation du développement urbain aux capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées, gestion alternative des eaux pluviales), et enfin la maîtrise des pollutions induites par la plaisance et le tourisme.

La question de l'énergie est abordée au travers du thème de la sobriété énergétique dans les logements (réhabilitation de l'ancien et modération des consommations dans le neuf). Le SCOT demande aux documents d'urbanisme de ne pas être un frein à la mise en oeuvre de solutions énergétiques sobres et efficaces dans les logements, voire de désigner des espaces de « performance énergétique renforcée » dotée de normes techniques plus contraignantes (maisons passives, réseau de chaleur, production d'énergie renouvelable). La bonne orientation du bâti par rapport à la course du soleil est aussi un principe majeur à appliquer dans le développement urbain futur.

Enfin, la mobilisation de ressources énergétiques locales et renouvelables concerne notamment la filière bois et le solaire, en autorisant la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable. Les objectifs 102 et 103 quant à eux traitent des enjeux de mobilisation des ressources énergétiques locales et renouvelables, et notamment les installations solaires photovoltaïques.

Compatibilité du PLU :

Concernant le thème de la préservation de la ressource en eau, le PLU garantit la préservation de la trame bleue par le classement des cours d'eau en zone naturelle N. Un repérage réglementaire spécifique est appliqué aux zones humides, y compris dans les zones d'urbanisation future où les atteintes éventuelles devront être compensées conformément au SAGE en vigueur. Le projet de développement urbain et démographique de Cancale a notamment été dimensionné en fonction des capacités d'accueil du milieu (cf pages 179 à 183 du tome 2 du rapport de présentation), notamment des capacités de traitement des deux stations d'épuration alors existantes à l'époque (suppression du lagunage depuis).
Le thème de la gestion alternative des eaux pluviales est aussi traité dans le PLU, le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux), et le principe de gestion alternative des eaux pluviales est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de projet.

Dans le cadre de la ZAC du Clos Nogain, les zones humides existantes ont été évitées, afin d'inscrire le projet dans une démarche ERC.

Concernant les disponibilités en eau potable : confère chapitre 3.2.

Concernant la trame verte, la très grande majorité des boisements et des haies font l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU (EBC pour les boisements, repérage au titre du patrimoine pour les haies). Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication très forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles au travers de la zone agricole ayant un impact positif sur la qualité des eaux.

Concernant le thème de l'énergie, le PLU prend des dispositions spécifiques. Les orientations d'aménagement et de programmation exigent ainsi que la ou les opérations d'aménagement intègrent 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.
En complément des OAP, le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : équipements de production d'énergie renouvelable autorisés et non compris dans la limite des hauteurs, implantation tenant compte du relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport a la course du soleil), possibilité de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.
L'installation d' équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée (cf article 15 des différentes zones constructibles), avec ds préconisations concernant la bonne intégration des panneaux solaires dans les zones urbaines.
Le PLU n'identifie pas de site spécifiquement dédié à l'implantation de projet de production d'énergie renouvelable. Une étude mesurant le potentiel de chaque territoire est en cours à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération, ses conclusions permettront éventuellement d'adapter le règlement du PLU si des sites spécifiques sont identifiés.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

3.4. Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances

Les risques qui affectent le Pays de Saint-Malo sont d'origines multiples :

- Les mouvements de terrain et l'érosion littorale pouvant engendrer des phénomènes d'éboulement, de glissement de terrain, d'érosion littorale, d'effondrement de cavités souterraines abandonnées,
- Les inondations issues de débordements des cours d'eau, de phénomènes de ruissellements, de la saturation des réseaux d'eau pluviale, des possibilités de submersion marine en zone littorale, de débordement de bassins portuaires,
- Les ruptures de barrages et de digues. Les barrages servent dans le territoire à constituer des retenues d'eau destinées à l'alimentation en eau potable. Les digues sont de deux types : des digues maritimes protégeant des intrusions marines et des digues de plans d'eau,
- Les risques sismiques qui sont très faibles,
- Les risques industriels et de transports de matières dangereuses.

Le SCOT impose une prise en compte de ces différents risques en privilégiant le développement urbain sur des zones où le risque est acceptable, dans une logique de limitation de l'exposition des biens et des personnes à ces risques. Le principal risque identifié est celui de la submersion marine et des inondations, le SCOT détermine des principes de constructibilité très limitée dans les espaces soumis à un risque fort. Il fait de plus référence au Territoire à Risque important d'inondation (TRI) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel ».

Compatibilité du PLU :

Sur Cancale, **les risques naturels relèvent** principalement du **caractère maritime de la commune**. Des études complémentaires ont été menées sur le site de la Houle pour permettre de mieux appréhender le risque de submersion communique par le préfet. Ces études permettent de circonscrire ce risque potentiel a une surface limitée au centre du quartier de la Houle, et dans des proportions restreintes (seuls quelques terrains se trouvent a plus de 1 metre en dessous de la cote de référence 9,12 m IGN 69).
Le PLU prend toutefois des dispositions réglementaires pour prendre en compte ce risque, en appliquant les règles dans les zones concernées par le risque de submersion (zone US de la houle et NL de l'Anse du Verger).

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point. La future révision du PLU permettra une intégration plus large de ces enjeux.

Chapitre 4 : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :

Le SCOT détermine des règles communes à l'ensemble des 23 communes du Pays concernées par la loi littoral, afin de garantir une cohérence dans l'application de cette loi sur l'ensemble du littoral malouin. Un Atlas cartographique des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral est annexé au DOO.

4.1. Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées

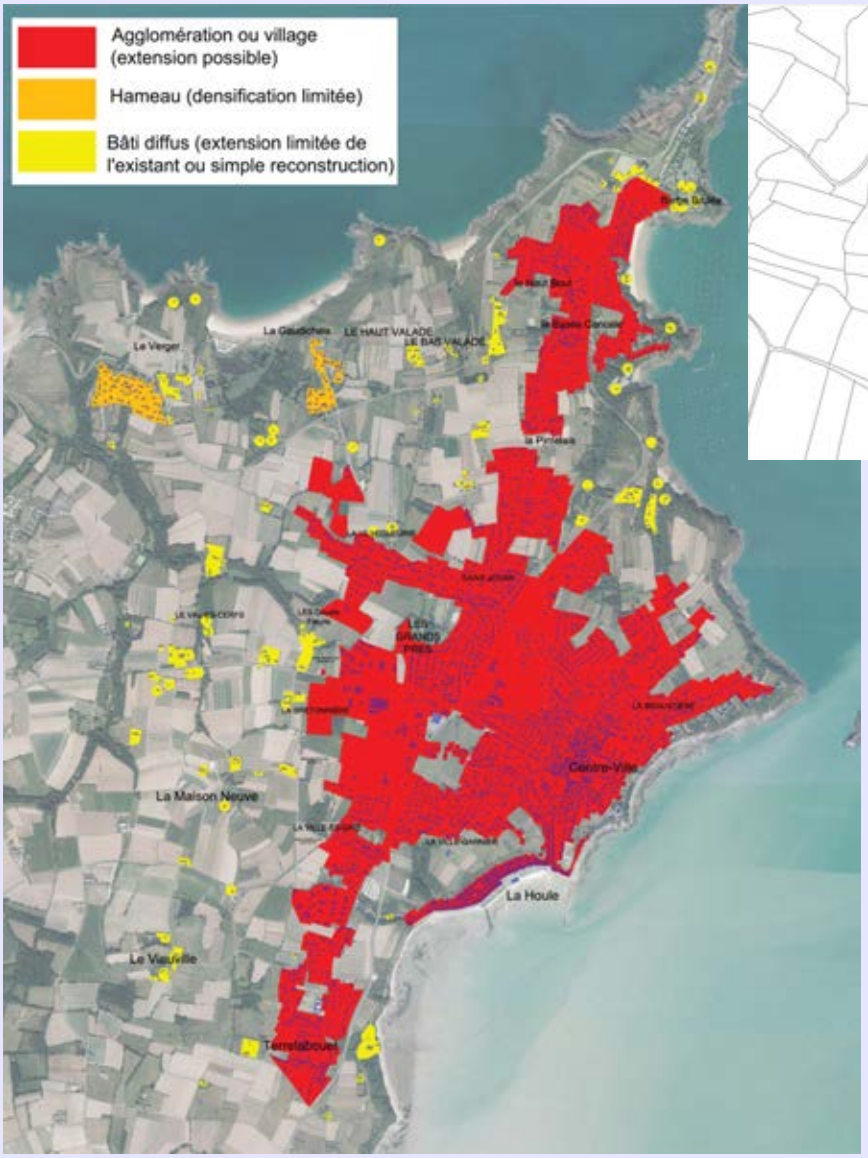
Le DOO rappelle les modalités d'application de l'article L.121-8, imposant que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Il précise qu'une distance de moins de 30 m est considérée comme continuité avec l'existant, et rappelle que l'adaptation et l'évolution du bâti existant est toutefois possible (extension notamment) dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs non urbanisés.
Les objectifs 111 et 112 dressent la liste des **23 bourgs principaux** (dont celui de Cancale), des **8 bourgs secondaires** (dont Port-Mer – Port Picain sur Cancale) et des **19 villages** (dont le Verger sur Cancale). Le village du verger est dans la catégorie des villages pouvant être densifié globalement.
Suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L 121-8 a été complété par une disposition précisant que des nouvelles constructions peuvent être autorisées dans des secteurs déjà urbanisés autre que les villages et agglomérations, hors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage. La loi ELAN dresse les grandes caractéristiques de ces secteurs déjà urbanisés, puis précise que leurs critères d'identification et leur localisation relève du SCOT.
Pour mémoire, Cancale est classé commune littorale et zone tampon du plan de gestion de la Baie du Mont-St-Michel classée UNESCO.
Le SCOT du Pays de Saint-Malo a donc fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour intégrer ces critères et cet inventaire des espaces déjà urbanisés. Cette procédure a été approuvée le 06 mars 2020, elle a identifié 38 secteurs, donc aucun sur Cancale.

Compatibilité du PLU :

La carte ci-dessous présente la prise en compte de l'article L121-8 par la délimitation des espaces agglomérés ou des villages, des hameaux et des espaces bâtis diffus.

- l'aire agglomérée englobe le centre-ville, la Houle, et les développements urbains plus récents qui ont rejoint Terrelabouet en limite sud de la commune.
- l'espace urbanisé allant de Port-Mer à la Pintelais constitue une agglomération secondaire à l'échelle de la commune.
- La Gaudichais et le Verger sont des hameaux qui ne peuvent être étendus et dont la densification doit être limitée (comblement de quelques dents creuses possibles dans le respect de la trame urbaine existante).
- les autres secteurs urbanisés sont considérés comme des isolats dans les zones agricoles et naturelles.

Le PLU est conforme avec le SCOT, à l'exception du lieu-dit la Gaudichais. Ce dernier est situé dans les espaces proches, il ne pouvait donc être intégré dans l'inventaire réalisé dans le cadre de la révision simplifiée du SCOT. Ce zonage ne constitue pas une incompatibilité avec le SCOT mais présente une fragilité par rapport aux dernières jurisprudence en matière d'application de la loi littoral, des permis pourraient donc être refusés sur ce secteur pour motif de non respect de la loi littoral. En conséquence, le zonage au lieu-dit la Gaudichais évoluera en zone N par le biais de la présente modification n°6 du PLU.

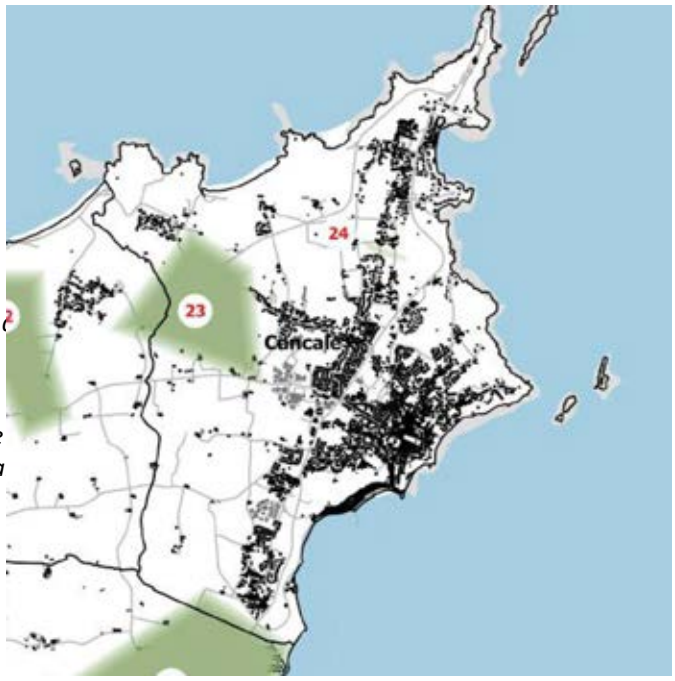


Extrait du zonage actuel sur la Gaudichais

4.2. Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés :

Objectif 114 : le DOO détermine 33 coupures d'urbanisation sur l'ensemble du littoral du Pays de Saint-Malo, qui sont reprises sur la cartographie annexée au document.
Sur Cancale, deux coupures sont identifiées :

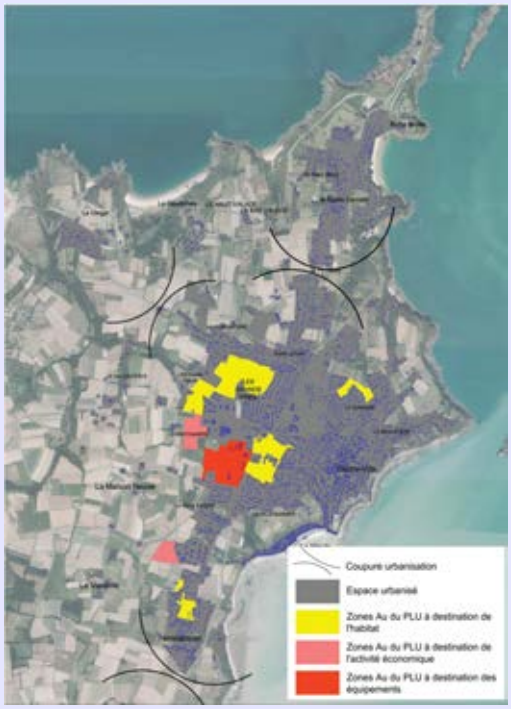
23	*entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée*
24	*Entre la limite Sud de l'agglomération de Port-mer et la limite Nord du bourg de Canca*



Compatibilité du PLU :

Le PLU détermine 3 coupures d'urbanisation, similaires à celles inscrites au SCOT.
La largeur de la coupure d'urbanisation *entre la limite Sud de l'agglomération de Port-mer et la limite Nord du bourg de Cancale* est identique à la cartographie du SCoT. Cependant, ce n'est pas le cas pour la coupure d'urbanisation *entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée,* laquelle apparaît moins large sur la cartographie figurant au rapport de présentation du PLU.

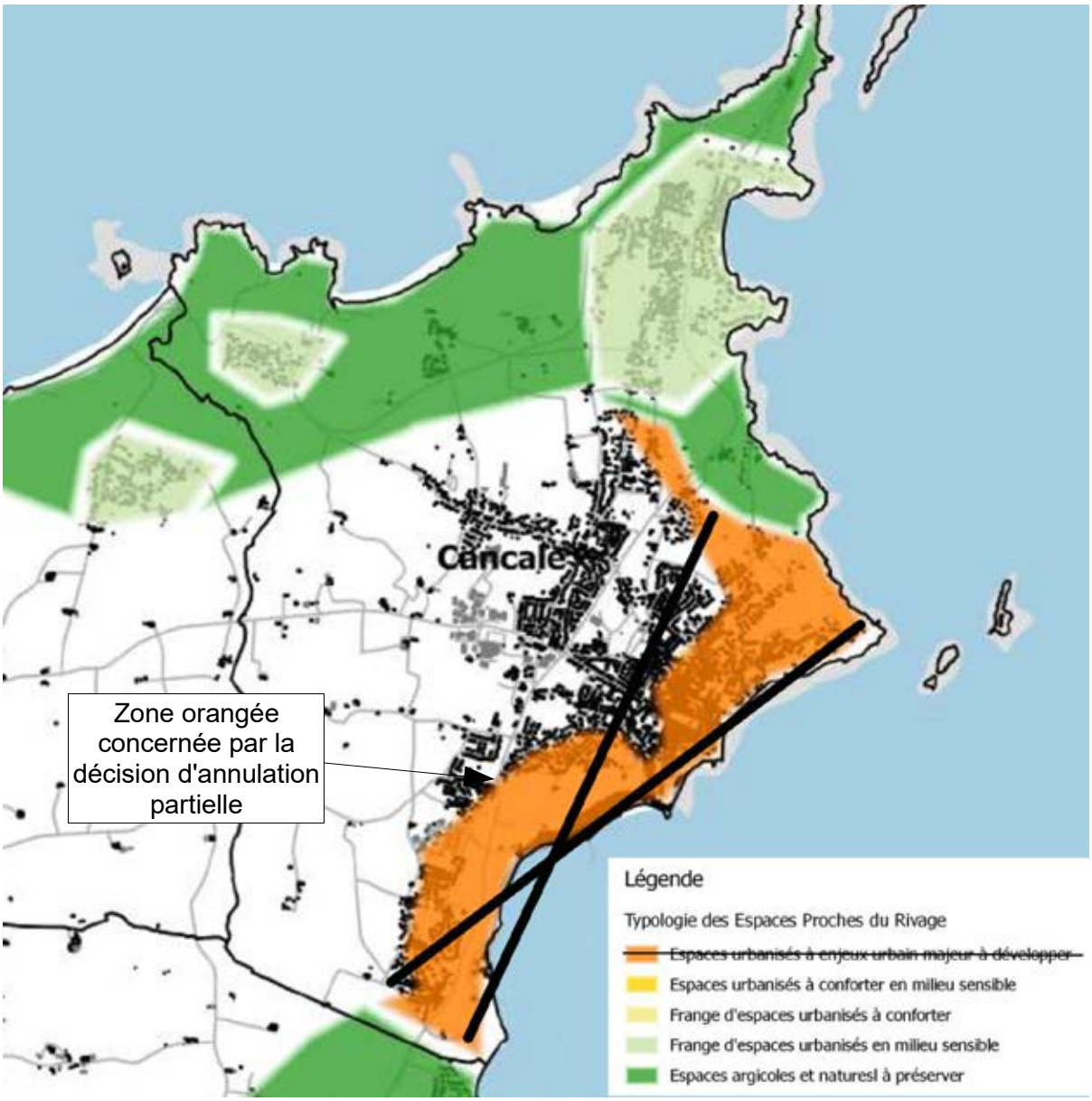
Le PLU en vigueur de la commune de Cancale n'est pas compatible avec le SCOT sur ce point. La rupture d'urbanisation *entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée* fera l'objet donc l'objet d'un élargissement dans le PLU au travers de la présente modification n°6 (confère chapitre 5.1.7).



4.3. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Objectif 115 : la localisation et l'étendue des espaces proches du rivage du pays sont définis à l'échelle du pays de Saint-Malo par la cartographie présentée en annexe 3-B du présent document d'orientation et d'objectifs. Au sein des enveloppes proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local les délimitent à la parcelle.

Sur Cancale, 3 catégories d'espaces proches sont identifiées :



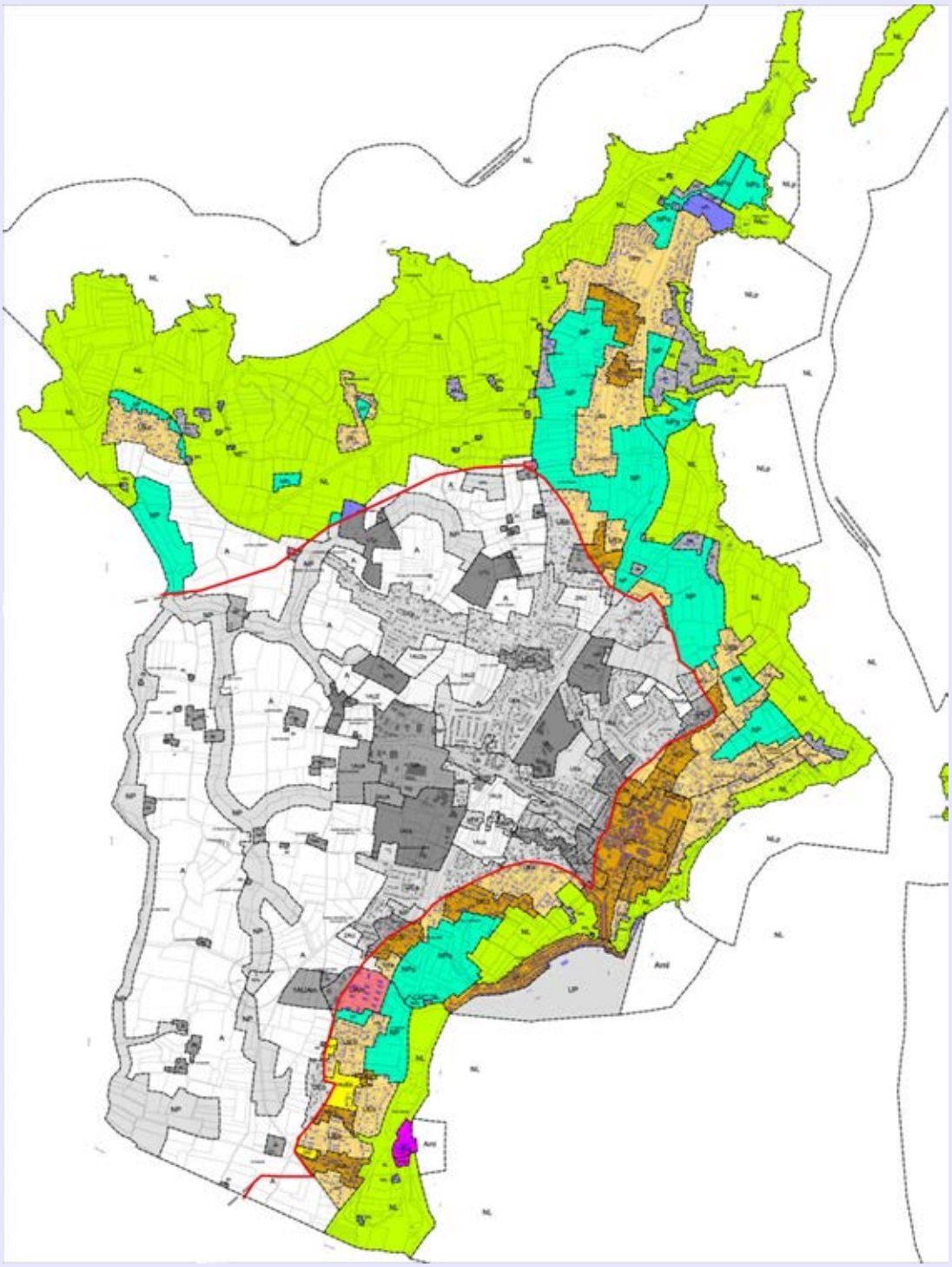
Sur ce thème, le SCOT a fait l'objet d'une annulation partielle par décision du TA de Rennes en date du 09 novembre 2020. La référence à des « espaces urbanisés à enjeux majeurs à développer » doit ainsi être supprimée, il revient donc au PLU de justifier leur délimitation des espaces proches, et la justification et motivation des extensions d'urbanisation dans ces espaces proches du rivage.

Objectif 116 : Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Compatibilité du PLU :

La carte ci-dessous, issue du tome 2 du rapport de présentation (page 150), présente la limite des espaces proches du rivage. Celle-ci est similaire à celle inscrite dans le SCOT, avec une réglementation adaptée permettant de maîtriser les capacités de densification (cf pages 131 à 152 du tome 2 du RP) . Au nord de la commune, le village du Verger classé en zone UEc est bien situé dans les espaces proches, avec une réglementation tenant compte du caractère sensible de cet espace. Par contre, le hameau de la Gaudichais classé en zone constructible au PLU (UEc) est désigné en espace agricole ou naturel à préserver au SCOT.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale n'est pas compatible avec le SCOT sur ce point. Le lieu-dit la Gaudichais fera donc l'objet d'un changement de zonage au travers de la présente modification n°6.



4.4. Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres

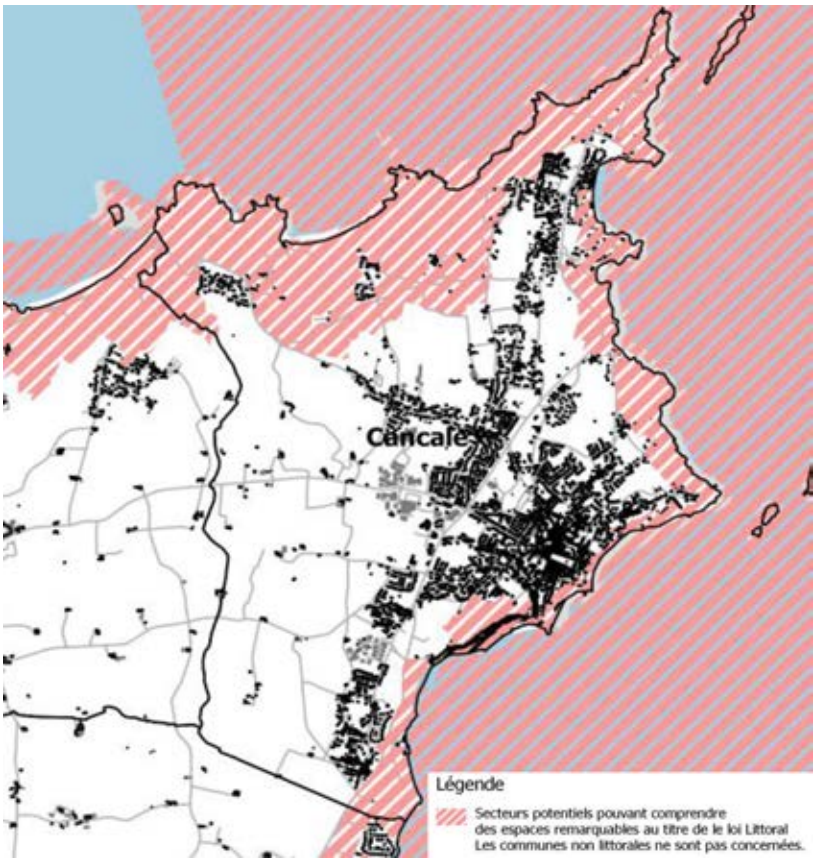
Objectif 117 : plusieurs secteurs situés dans la bande des 100 mètres constituent des secteurs privilégiés pour l'implantation de constructions et d'installation nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit notamment des secteurs pouvant accueillir les aménagements suivants :
ɤ Cale en eaux profondes à Port-Picain, notamment pour assurer un accès à marée basse ;
[…]

Compatibilité du PLU :
Dans le PLU de Cancale, le secteur de Port-Pican fait l'objet d'un classement spécifique en zone Npa, permettant de réaliser des aménagements d'accueil et de gestion du public. Ce zonage tient compte des autres prescriptions de la loi littoral puisqu'il n'autorise pas de construction dans un espace qui est non urbanisé bordant le rivage, et qui constitue une coupure d'urbanisation au sud de l'agglomération de Port-Mer.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.

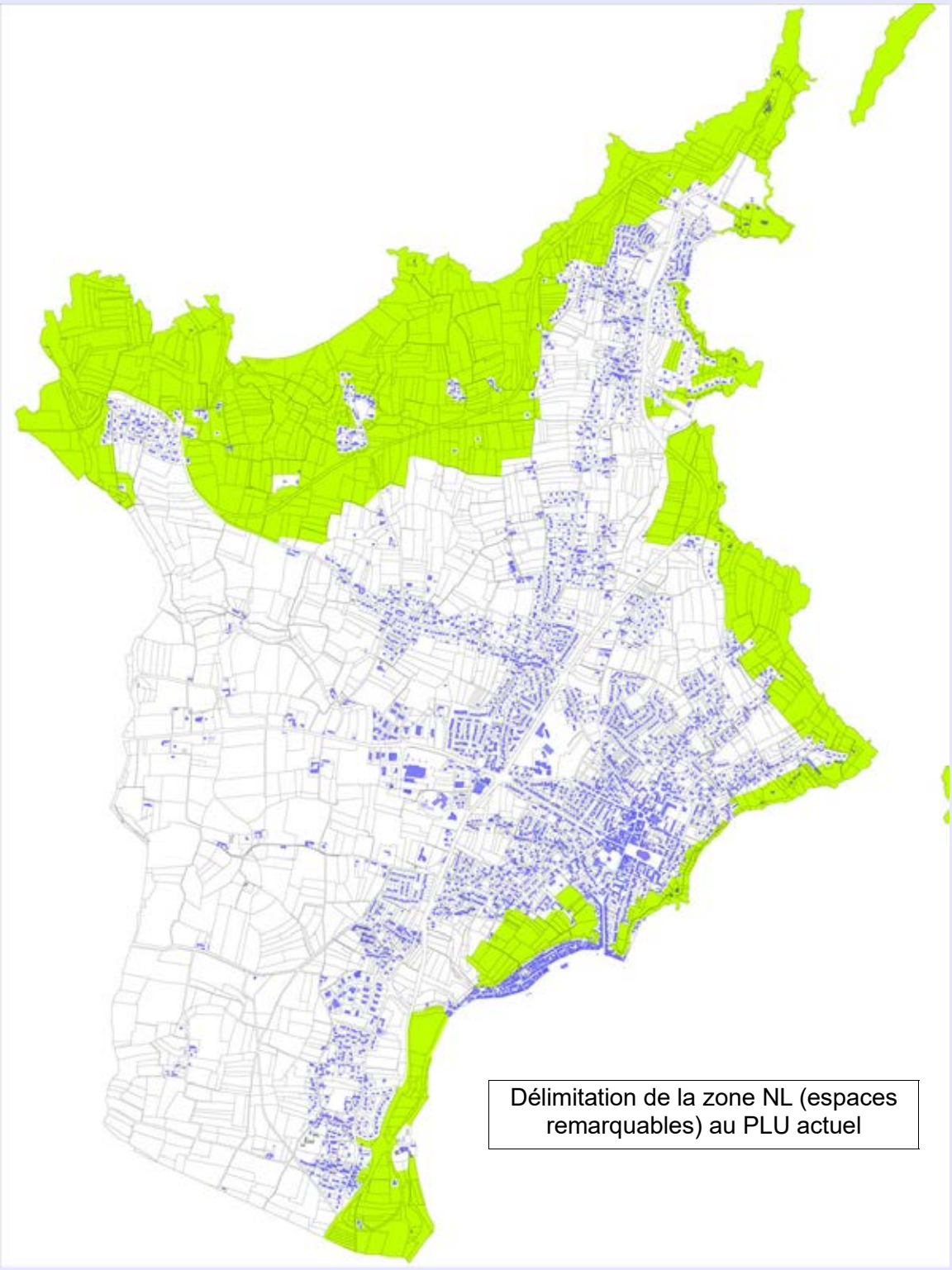
4.5. Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables :

Objectif 118 : la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux sont définies à l'échelle du SCOT par la cartographie présentée en annexe 3-C du présent document d'orientation et d'objectifs. Au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle. Ces espaces littoraux remarquables ne peuvent accueillir que les aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace.
Sur Cancale, ces secteurs potentiels d'espaces naturels remarquables sont identifiés le long du rivage, en intégrant notamment les limites du site Natura 2000.



Compatibilité du PLU :

La délimitation des espaces naturels remarquables (zone NL) fait l'objet d'une justification détaillée dans le tome 2 du rapport de présentation du PLU. Cette délimitation reprise sur la carte ci-dessous est compatible avec celle inscrite dans le SCOT. Quelques adaptations sont apportées sur le secteur de la Pointe du Chatry et le camping de la Pointe du Grouin, elles ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec la prescription du SCOT.



Délimitation de la zone NL (espaces remarquables) au PLU actuel

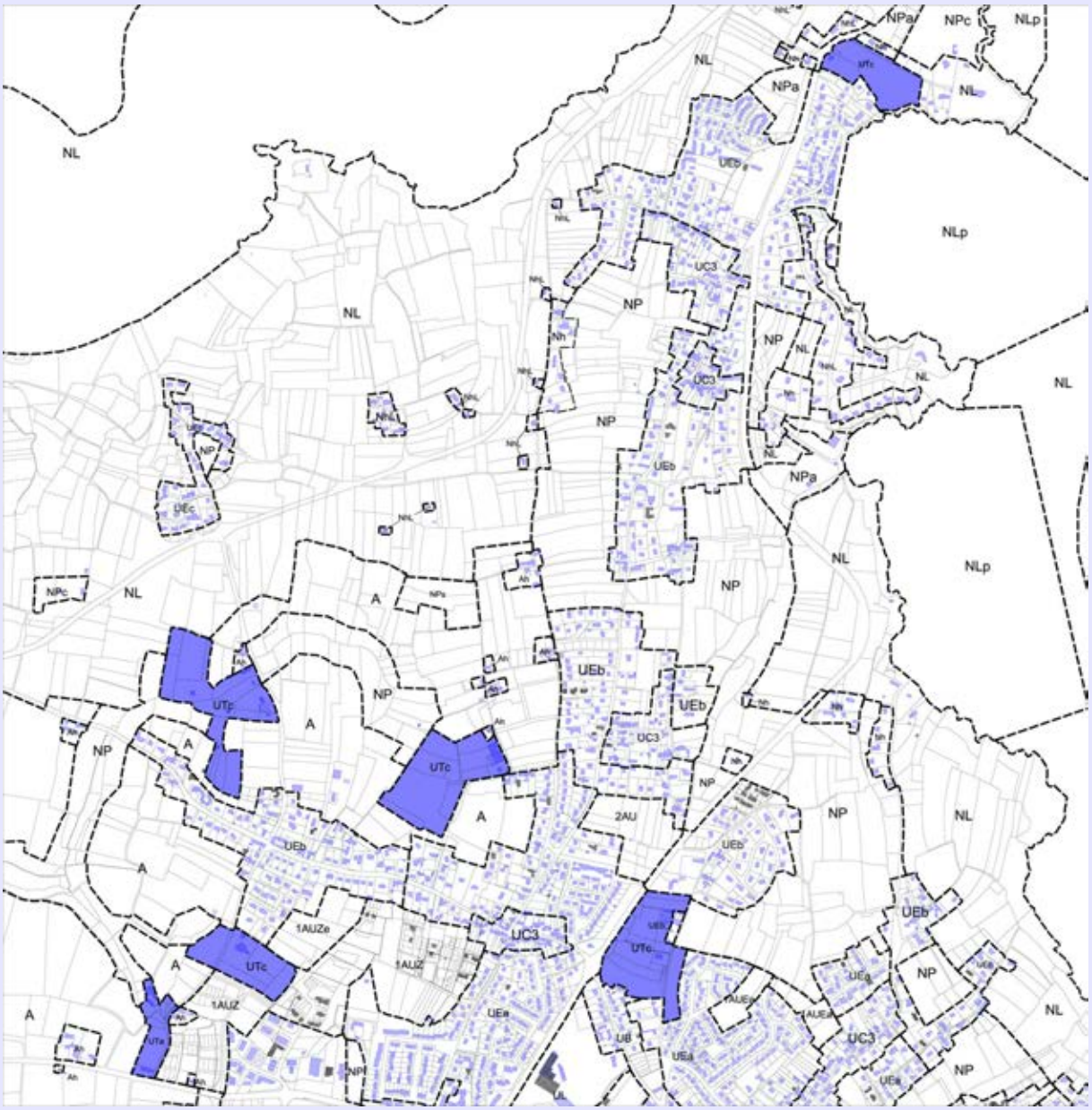
4.6. Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravaning

La création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération n'est pas possible.
L'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'est possible que lorsque l'extension concernée est contiguë aux limites d'une agglomération ou d'un village.

Compatibilité du PLU :

Le zonage UT destiné aux structures d'hébergements touristiques comprend des secteurs UTa (constructions hôtelières autorisées) et des secteurs UTc (camping pouvant accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité de camping).
La commune de Cancale possède 5 zones UTc et une zone UTa. La zone UTa et 4 zones UTc se trouvent en continuité de l'agglomération principale, la dernière zone UTc est située en continuité du village de Port-Mer.

Le PLU en vigueur de la commune de Cancale est compatible avec le SCOT sur ce point.



V PRESENTATION DETAILLEE ET JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

5.1. OBJETS DE LA MODIFICATION VISANT A ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

5.1.1. Mise à jour des orientations majorant les obligations de densité minimale et de mixité sociale

5.1.1.1. Présentation des évolutions apportées en matière de densités minimales et de mixité sociale

La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT implique un réhaussement de la densité moyenne, qui pour la période 2018-2021 affiche 24,2 logements / ha, afin d'atteindre une densité minimale supérieure ou égale à 30 logements / ha sur l'ensemble de la commune pour la période allant de 2018 à la période de fin du PLU (2029). Les densités minimales à respecter sont traduites dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur.

Pour ce faire, il semble plus pertinent de proposer une augmentation de la densité urbaine sur les zones les plus proches du centre-ville, notamment celles du Clos Nogain. Il est donc proposé de passer de 25 à 30 logts/ha pour induire un projet similaire à celui de la ZAC des Près Bosgers en matière de densité. Sur les autres zones AU, le PLU peut conserver une densité inférieure à 30 logts/ha, puisque la moyenne de 30 logts/ha intègre aussi la prise en compte des opérations en renouvellement urbain (cf paragraphe suivant). Il est ainsi proposé d'appliquer une densité de 25 logts/ha sur les plus petites zones pour permettre une bonne intégration dans la trame viaire existante, et une densité de 30 logts/ha pour les zones plus importantes.

Le potentiel de développement des zones 1AU qui restent mobilisables s'élève à 239 logements dont 229 logements sur les deux sites encore disponibles (secteur 6 et 11, soit 8,16 ha) soit une densité de 28,06 ha.

Le calendrier de la ZAC du Clos Nogain prévoit la constitution du dossier de réalisation dans les prochains mois, puis une phase de viabilisation achevée en 2025 et une commercialisation entre 2025 et 2030. D'ici là, la principale opération d'urbanisme sur la commune sera celle du Hamon Vaujoyeux qui prévoit la livraison d'une centaine de logements à partir de 2023.

L'objectif du SCOT d'une densité moyenne de 30 lgts/an se calcule sur les projets en extension mais aussi en densification depuis son approbation le 8 décembre 2017. Il convient alors d'associer les opérations en extension qui représentent 364 logements sur 13,31 ha, et celles en renouvellement urbain qui en comptent 324 sur 2,82 ha (confère chapitre 1.3.C.)

Concernant le renouvellement urbain, outre les livraisons passées depuis 2018, plusieurs projets sont en cours et vont permettre de produire 242 nouveaux logements au sein des zones déjà urbanisées :

- 79 logements collectifs sur le site de l'ancien hôpital rue Hamon Vaujoyeux, densité de 90 lgts/ha. (PC déposé juillet 2020)
- 22 logements collectifs avec le réhabilitation du Manoir du Hamon Vaujoyeux, densité de 140 lgts/ha (PC déposé décembre 2020)
- 10 logements collectifs rue Hamon Vaujoyeux, densité de 117 lgts/ha
- 80 logements collectifs avenue de Scissy, densité de 108 lgts/ha

- 16 logements collectifs rue de la Vallée Porcon, densité de 85 lgts/ha
- 11 logements collectifs rue du Maréchal Juin, densité de 77 lgts/ha
- 24 logements collectifs boulevard d'Armor, densité de 131 lgts/ha

Le tableau suivant détaille ces évolutions des densités minimales dans les zones AU, pour répondre à l'objectif n°4 du SCOT :

TABLEAU DES DENSITES PROJETEES – MODIFICATION N°6					
Secteurs OAP 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** *(= 399lgts/13,61ha)*	**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** *(=347lgts/4,35ha)*		**4,35 ha**	**347 logements**	
TOTAL URBANISATION A COURT TERME	**42,17 logements / ha** *(= 746lgts/17,69ha)*	***18,03 ha***	**17,69 ha**	**746 logements**	

En vert : secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou un permis de construire à la date d'approbation de la modification n°6.
** secteurs de densité limitée*

Secteurs OAP habitat en zone 2AU (avant réinterrogation dans le cadre d'une révision du 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** *(=126lgts/4,41 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**	

Cette actualisation concerne aussi le ratio de logements locatifs aidés, pour mettre les OAP en cohérence avec le règlement du PLU qui impose 25 % de logements aidés à partir de 12 logements construits

L'objectif de densité de 38,98 logements / ha (depuis 2018) est bien compatible avec le minimum de 30 logements / ha fixé par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Conformément à l'article 151-6-1 du Code de l'Urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs restants à urbaniser est ajouté, dans le cadre de la présente modification n°6, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- échéancier d'ouverture à l'urbanisation :
Secteurs 2,6, 11, 20, 23 : court à moyen terme 2023 – 2027.
Secteurs 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.

5.1.1.2. Justifications de la mise en œuvre du projet urbain

A. Prospective démographique

Les indicateurs observés ces dernières années en matière démographique tendent à attester d'un retour à un niveau de croissance soutenue (taux de croissance annuel moyen de 0,94% ces 4 dernières années). Ces indicateurs sont, par ailleurs, à mettre en relation avec l'anticipation d'autres éléments allant dans le sens de cette hypothèse (forte attractivité résidentielle de Cancale, la livraison de la ZAC des Près Bosgers, effets d'un phénomène « post-Covid »). Au regard de ces données, le **taux de croissance de 1% / an fixé** en 2014 par le PADD apparaît approprié pour la période restant du PLU d'ici à 2029.

Par ailleurs, la modification n°6 se voulant limitée dans ses changements et dans leur portée, la présente procédure ne remet pas en cause le scénario établi par le PADD en matière de prospective démographique.

B. Prospective en matière de logements

Cet objectif démographique s'accompagnait d'un objectif de construction de 750 logements sur la durée du PLU (15 années), soit une moyenne de 50 logements/an. Pour information, le PLH 2014-2019 fixait un objectif de production annuelle de 90 logements sur la commune.

Logements produits et logements en cours de réalisation (PC accordés) depuis 2014
805
dont 2014-2017 : 364 *dont depuis 2018 : 441*

Depuis l'entrée en vigueur du PLU (2014), environ 805 logements ont été construits, soit un rythme de 100 logements/an, nettement supérieur à la moyenne retenue par la prospective démographique, mais conforme aux objectifs du PLH 2014-2019.
Les secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou un permis de construire concernent 117 logements en extension et 324 logements en renouvellement urbain.

Capacités théoriques minimales de logements restants jusqu'en 2028
396

Les capacités théoriques minimales restants exprimés dans la présente modification n°6 (hors permis accordés) affichent 247 logements en extension à court terme (1AU), 126 en extension à long terme (2AU conditionnés à une réinterrogation dans le cadre d'une révision de PLU), ainsi que 23 logements dans deux secteurs de densité limitée en densification. **Ces capacités théoriques minimales totalisent 396 logements jusqu'en 2028** (en prenant en compte les nouvelles densités).

Le PLHi 2023-2028 (adopté le 8/12/2022, mais non-exécutoire au moment de l'approbation de la modification n°6) affiche, pour Cancale, une programmation de production de 433 logements. Les capacités théoriques minimales fixées par la présente modification n°6, sur une période similaire, sont donc compatibles avec les orientations du PLHi.

C. Structuration de l'offre d'accueil et densités

Le SCOT fixe un seuil maximum de 36 ha pour sa période d'application de 14 ans (2018-2031). Le PLU a lui aussi été approuvé pour une période de 15 ans (2015-2029), les deux documents auront donc **12 ans** d'application commune (2018-2029), le potentiel maximum est ainsi de **28 ha sur ces 12 ans.**
Toutefois, en raison de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, les trois dernières années d'application commune des deux documents, à savoir 2026 – 2029, verront très certainement le seuil de consommation foncière présenté ci-haut réinterrogé de manière rigoureuse à la baisse.

La carte de la page suivante permet d'identifier les sites qui sont comptabilisés dans la consommation foncière :
- les sites 1 et 2 sont des espaces déjà urbanisés : superficie totale de **3,23 ha.**
- les sites 3 à 12 sont des espaces encore disponibles : superficie totale de **25,61 ha**.
(nota : parmi ces surfaces, les zones 2AU sont conditionnées à une procédure d'évolution du PLU qui réinterrogera leur ouverture à l'urbanisation ; l'intégration des 1,61 ha du Clos Nogain ont bien été pris en compte dans le total affiché)

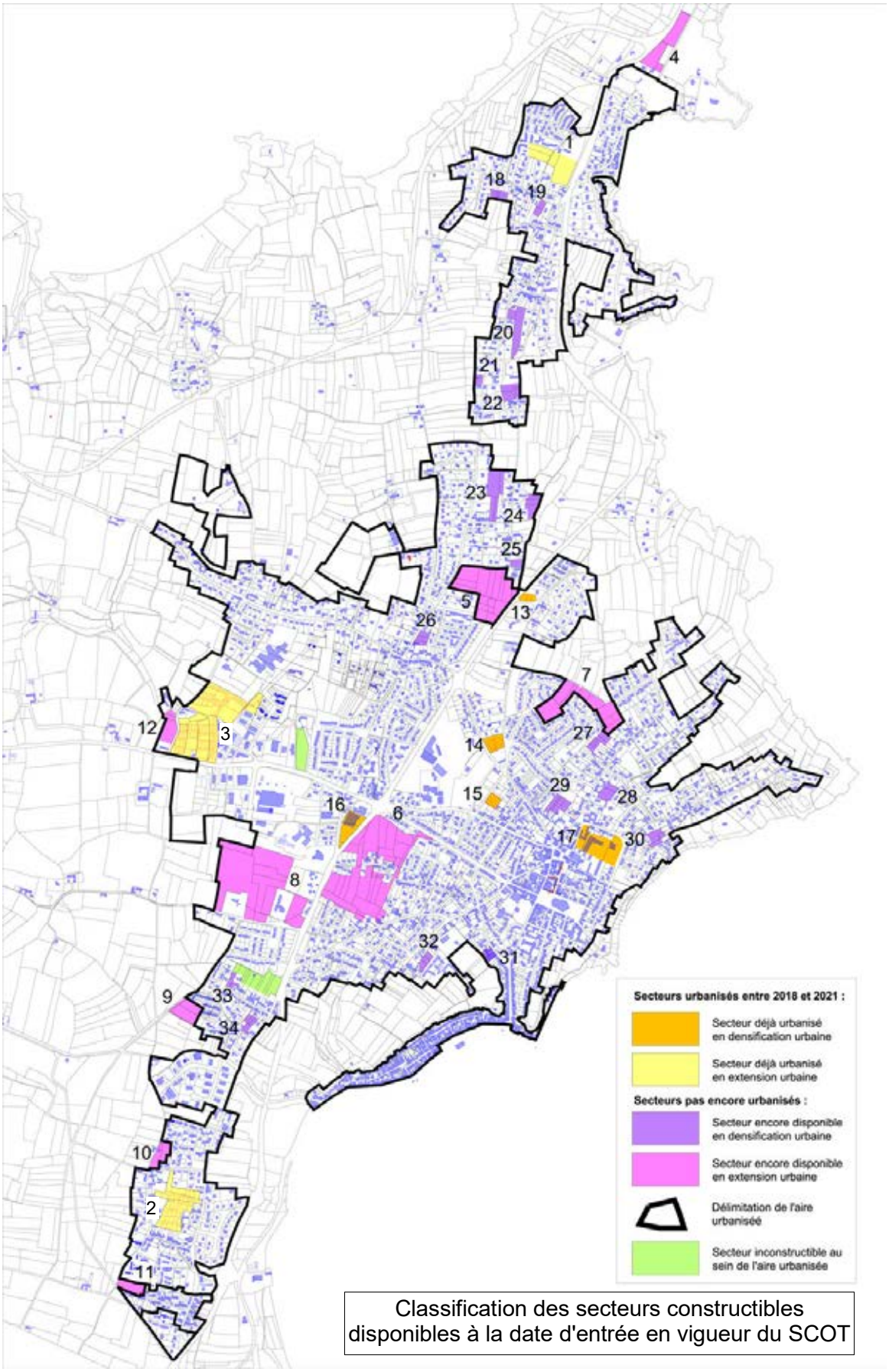
Cette carte indique aussi plusieurs sites, déjà urbanisés ou non, qui sont considérés comme des espaces de densification (espaces fonciers enclavés ne présentant pas un caractère naturel ou agricole).
- les sites 13 à 17 sont des espaces déjà urbanisés : superficie totale de **2,92 ha.**
les sites 18 à 34 sont des espaces encore disponibles : superficie totale de **5,36 ha**.

Parmi les zones d'habitat AU non urbanisées, le secteur 11 composé de deux zones AU est concerné par le dépôt d'un Permis d'Aménager sur la zone ouest, qui prévoit la construction de 28 logements dont 7 LLS sur une superficie de 1,1 ha (densité de 25 lgts/ha). La zone Est, d'une superficie de 1,16 ha reste encore disponible.

Concernant les zones 2AU, celles-ci sont concernées par l'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui prévoit une révision du PLU pour ouvrir ces zones à l'urbanisation. Cet article n'induit pas un déclassement de ces espaces en zone A ou N mais gèle leur urbanisation dans l'attente d'une révision qui requestionnera leur pertinence au regard des capacités de production de logements sur d'autres sites.

Localisation	Superficie			
Secteurs en extension urbaine			Site 17 : Site ancien Hôpital	1,50 ha
Site 1 : Port-Mer	1,36 ha		Site 18 : rue des Tintiaux	0,22 ha
Site 2 : Terrelabouet centre	1,87 ha		Site 19 : rue des Tintiaux	0,16 ha
Site 3 : ZAC des Prés Bogers (notamment réserve foncière pour l'extension de l'hôpital)	4,84 ha		Site 20 : rue de la Vieille-Rivière	0,66 ha
Site 4 : Projet de parking sur la Pointe du Grouin (emplacement réservé)	1,11 ha		Site 21 : rue de la Vieille-Rivière	0,12 ha
Site 5 : Saint-Jouan Nord	3,25 ha		Site 22 : rue du Bois de Chevrier	0,41 ha
Site 6 : Le Clos Nogain	5,4 ha		Site 23 : rue de Cour-es-Girard	0,87 ha
Site 7 : La Verrerie	2,26 ha		Site 24 : rue du Bois de Chevrier	0,41 ha
Site 8 : La Ville-Jégu (équipements)	6,53 ha		Site 25 : rue de la Baie	0,16 ha
Site 9 : La Ville-Ballet	0,73 ha		Site 26 : boulevard d'Armor	0,24 ha
Site 10 : Terrelabouet nord	0,48 ha		Site 27 : rue Ernest Renan	0,32 ha
Site 11 : Terrelabouet sud	0,43 ha		Site 28 : rue de Port-Briac	0,33 ha
Site 12 : Douets Fleury	0,58 ha		Site 29 : rue Duguesclin	0,41 ha
Total extension urbaine	**28,84 ha**		Site 30 : rue l'Aiguade	0,30 ha
Secteurs en densification urbaine			Site 31 : rue de la Roulette	0,17 ha
Site 13 : rue du Herpin	0,17 ha		Site 32 : rue du Cmd Charcot	0,21 ha
Site 14 : rue du Stade	0,39 ha		Site 33 : rue de la Ville-Es-Gris	0,15 ha
Site 15 : rue Cancaven	0,21 ha		Site 34 : rue de la Ville-Ballet	0,22 ha
Site 16 : Avenue de Scissy	0,65 ha		**Total densification urbaine**	**8,28**

Nota : en jaune figurent les sites dont l'urbanisation achevée depuis 2018.



Classification des secteurs constructibles disponibles à la date d'entrée en vigueur du SCOT

D. La consommation d'espace

La consommation d'espace générée pour l'instant, dans l'attente de la prochaine procédure de révision, s'inscrit dans le prolongement de ce qui avait été fixé en 2014, elle reste conforme au PADD et ne remet donc pas en cause les orientations générales du PLU. En 2014, le document avait identifié une enveloppe potentielle de 39,53 ha disponibles en extension pour une durée de 15 ans. Depuis, ce sont 15,6 ha en extension qui ont été consommés. Les espaces théoriquement encore disponibles pourraient donc représenter 23,9 ha (13,1 ha dédiés à l'habitat, 8,4 ha dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux parkings publics, et 2,4 ha dédiés aux activités économiques).

Du fait de son **caractère limité**, la modification n°6, ne modifie pas l'économie générale du PLU, et de ce fait ne génère aucune consommation foncière supplémentaire par rapport à la trajectoire du PLU. La présente procédure réduit même la consommation foncière potentielle en ne procédant pas à une ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU qui représentent une surface de 4,41 ha. En sachant que les zones 2AU seront amenées à être réinterrogées dans le cadre de la révision du PLU à venir, où il est d'ores et déjà prévu la modération de la consommation d'espace par l'intégration des exigences de la loi « Climat et Résilience ».
Le zonage n'évolue qu'à la marge et ne réduit ni les zones A ni les zones N. Au contraire, l'ajout du hameau de la Gaudichais au zonage N augmente les surfaces inconstructibles du PLU.

	Surface théorique restant potentiellement en extension	Surface consommée en extension
2014	39,5 ha	0 ha
2017	30,2 ha	9,3 ha
Modification n°6	23,9 ha	15,6 ha
2028	< à 39,5 ha*	< à 39,5 ha*

*Les consommations des surfaces prévues d'ici 2028 feront l'objet d'une évolution à venir du PLU qui entrera en vigueur en 2027 afin de répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience.

L'échéancier prévisionnel,ajouté aux OAP dans la cadre de la présente modification, encadre la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP :

Secteurs 2, 6, 11, 20, 23 (1AU et U) + ZA de la Bretonnière + gisements potentiels pour équipements collectifs	court - moyen terme 2023 - 2027	20,76 ha
dont habitat		*9,96 ha*
dont activités économiques		*2,4 ha*
dont équipements d'intérêt collectif		*8,4 ha*
Secteurs 1, 5, 10 (2AU)	long terme conditionné à une procédure d'évolution du PLU	4,41 ha

Il est à noter que le SCoT souhaite assurer un développement économe en espace, c'est notamment à cette fin qu'il établit des objectifs de densité. Traduite dans le PADD et dans le DOO, la sobriété foncière constitue l'un des principaux enjeux du SCOT avec lequel la présente modification n°6 se met en compatibilité.

La commune de Cancale est consciente des exigences de sobriété foncière figurant dans la loi « Climat & Résilience » et de la nécessité de faire évoluer le PLU en ce sens d'ici le 21 août 2027.
La future procédure de révision du PLU permettra une prise en compte exhaustive des

nouveaux enjeux législatifs.

Enfin, il est rappelé que le PLU zone 69,3% du territoire communal en naturel ou agricole, et que la présente modification ne réduit pas les espaces naturels ou agricoles. Au contraire, à la Gaudichais, 3,5 ha sont rajoutés en zone NhL dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT. Cette réduction des espaces urbanisés participe aux mesures de réduction des incidences du PLU sur l'environnement.

E. Statut d'occupation des logements

L'objectif du PLU de 2014 de construction de 50 logement par an intégrait un pourcentage de 15% de résidences secondaires au sein des nouvelles constructions. Cette prospective estimait à 230 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.1 à 2 personnes par logement d'ici 2025, puis à 1,95 d'ici 2030), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

L'effort constructif engagé depuis 2014 ne permettra pas semble-t-il d'atteindre la population de 5780 habitants en 2025, même si les derniers chiffres connus du recensement datent seulement de 2020 et indiquent une augmentation du nombre d'habitant sur cette dernière année. Ce différentiel est lié à un transfert élevé de résidences principales vers les résidences secondaires au sein du parc existant, que l'effort de construction de résidences principales dans le parc neuf n'a pas pu compenser. En témoigne l'importance des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réceptionnées par la commune (celles-ci correspondent à une formalité imposée aux propriétaires souhaitant vendre sur une zone de préemption). Il a ainsi été réceptionné 787 DIA pour la période 2013-2018 puis 870 pour la période 2019-2022, illustrant à la fois l'importance de la rotation dans le parc privé ancien, mais également une nette progression de ce phénomène au fil des ans.

Depuis 2019, l'effort constructif important (434 logements autorisés) a induit la construction d'un nombre important de résidences principales qui ont permis de prolonger le retour de la croissance démographique observée depuis 2017. Cet effort est nécessaire pour maintenir la population résidente au regard de la forte demande de résidence secondaire. L'enjeu pour Cancale ne porte donc pas tant sur la lutte contre la décohabitation qui est relativement faible sur la commune que sur le maintien du parc de résidences principales.

Dès que cela est possible, la commune introduit dans les documents des opérations d'aménagements (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté) des cahiers des charges incitatif pour les acquéreurs, afin de s'assurer du maintien du statut d'occupation en résidence principale. C'est notamment le cas pour l'opération du Chemin des Prés, du Hamon Vaujoyeux, et pour toutes les opérations groupées.

La construction neuve concerne aussi une part de logements conventionnés, mieux encadrés en ce qui concerne le rotation des logements. Par exemple, l'une des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'un PSLA est d'occuper le logement à titre de résidence principale (au moins huit mois par an). Une fois propriétaire de son logement en PSLA, l'occupant peut le revendre à tout moment. C'est dans ce cadre, que le logement cesse d'être conventionné. A cette occasion, le nouvel acquéreur n'est plus soumis aux conditions du PSLA et peut donc occuper le bien à titre de résidence secondaire.
Cependant, en cas de revente de son logement dans les 10 premières années, le bénéficiaire du PSLA doit rembourser le différentiel de TVA (soit le différentiel entre une TVA à 5,5% et une TVA à 20%).
Des analyses juridiques sont en lien dans le PLHi en cours de réalisation, afin de permettre la rédaction de clauses légales à ce propos.
Nota : le PLHi 2023-2028 ne prévoit plus de PSLA.

F. Mixité sociale

Le PADD du PLU en vigueur a pour objectif : « *l'institution d'une véritable diversité dans les opérations nouvelles, en cherchant un équilibre global qui associe des logements individuels stricts, des logements individuels groupés (maison de ville) ou logements intermédiaires et des logements collectifs, et en imposant un seuil égal ou supérieur à 20 % de logements locatifs aidés dans les secteurs de développement mais aussi dans le tissu urbain existant.* »

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes. Cela sera notamment le cas pour la mixité sociale, puisque le règlement du PLU définit la règle suivante pour les nouveaux projets de constructions :
- 25% de Locatifs aidés pour les zones 1AUz.
- 20 % sur les autres zones 1 AU et 2 AU
- 20 % en diffus a partir de 5 Logements et 25 % a partir de 12 (zones UC, UB et UE)

En appliquant ces ratios aux seules zones d'urbanisation future 1AU, le nombre minimum de logements produits serait de 132 unités sur 562 nouveaux logements. Si on ajoute ce chiffre au potentiel de 440 logements estimés à l'horizon 2014, on obtient un parc de 572 logements locatifs sociaux au total, soit environ 17,5 % du parc total de résidences principales (estimé à 3272 unités, soit les 2700 estimées en 2014 + 562 nouveaux logements construits en zone AU).

Concernant la construction de logements sociaux, 199 logements de ce type ont été construits parmi les 805 logements réalisés depuis 2014, soit 20 %. L'objectif du PLU a donc bien été atteint.

La part de logements aidés est accrue dans la modification n°6 par rapport au PLU en vigueur. Ils étaient établis à 132 en zone AU, en laissant donc 54 à produire à cette date. Désormais les 3 secteurs 1AU restant affichent un minimum de 25% de logements aidés soit 57 logements.

La présente modification respecte donc le PADD avec des seuils de 25 et 30% dans les secteurs en développement. En outre, elle recherche l'équilibre global des opérations, tend sur le plan économique afin de s'assurer de leur soutenabilité via un équilibre entre accession libre et logements conventionnés, que sur le plan urbain en associant différentes formes de logements comme inscrit dans le PADD.

Par ailleurs, la commune affiche des objectifs volontaristes quant à la production de logements sociaux et aidés. Cette volonté se traduit à la fois par la présence de 287 logements locatifs sociaux (données RPLS) soit 6% des logements et 11% des résidences principales, et par la réalisation d'opérations affichant des pourcentages élevés en la matière, tels que le Clos Nogain accueillant 30% de logements locatifs sociaux et 20% de Bail Réel Solidaire (BRS) ou encore le Hamon Vaujoyeux avec 103 logements dont 30 en locatif social et 20 en accession aidées.

5.1.2. Modification des règles encadrant les commerces

Afin d'appliquer les prescriptions du SCOT, le règlement devra être complété par des définitions qualifiant les commerces d'une part, et les activités artisanales d'autre part.

DEFINITIONS

Définition de commerce : La notion de commerce englobe les activités de vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées ou après transformations mineures, mais aussi certaines activités artisanales présentant une dimension commerciale, à savoir les « Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation », et les « Activités relevant de l'artisanat de service ».

Définition d'artisanat : La notion d'artisanat englobe les « *Activités relevant de l'artisanat de fabrication* » ainsi que les « *Activités relevant de l'artisanat du bâtimen*t ».

La distinction entre ces différentes typologies d'activités artisanales est détaillée dans le tableau de la page suivante.

La distinction entre ces différentes typologies d'activités artisanales est détaillée dans le tableau de la page suivante.

LISTE DES ACTIVITÉS RELEVANT DE L'ARTISANAT AVEC LEUR CORRESPONDANCE DANS LE CODE DE LA NOMENCLATURE NAF RÉV. 2

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, 10. 1.
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques, 10. 2.
Transformation et conservation de fruits et légumes, 10. 3 (sauf produits de la quatrième gamme).
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales, 10. 4.
Fabrication de produits laitiers, 10. 5.
Travail des grains, fabrication de produits amylacés, 10. 6.
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, 10. 7 (sauf terminaux de cuisson, 10. 71 B).
Fabrication d'autres produits alimentaires, 10. 8.
Fabrication d'aliments pour animaux, 10. 9.
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux (inclus dans 11. 01 Z).
Fabrication de vins effervescents (inclus dans 11. 02 A).
Fabrication d'autres boissons, 11. 03 à 11. 07.
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé, 47. 22.
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 23).
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 81).
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 81).
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail (inclus dans 56. 10 C).

Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpaillage (inclus dans 07. 29).
Autres industries extractives, 08.
Activités de soutien aux autres industries extractives (inclus dans 09. 90).
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés (inclus dans 38. 21 Z).
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb (inclus dans 39. 00).
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, 41. 2.
Génie civil, 42 (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).
Travaux de construction spécialisés, 43.
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance (inclus dans 80. 20 Z).

Activités relevant de l'artisanat de fabrication

Fabrication de textiles, 13.
Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, 14.
Industrie du cuir et de la chaussure, 15.
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie, 16 (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...).
Industrie du papier et du carton, 17.
Imprimerie de labeur, 18. 12.
Activités de prépresse, 18. 13.
Reliure et activités connexes, 18. 14.
Reproduction d'enregistrements, 18. 2.
Production de brai et de coke de brai (inclus dans 19. 10).
Agglomération de la tourbe (inclus dans 19. 20).
Industrie chimique, 20.
Fabrication d'édulcorants de synthèse (inclus dans 21. 10).
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic (inclus dans 21. 20).
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique, 22.
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques, 23.
Métallurgie, 24.
Fabrication de produits métalliques, 25.
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, 26.
Fabrication d'équipements électriques, 27.
Fabrication de machines et équipements divers, 28.
Industrie automobile, 29.
Fabrication de matériels de transport divers, 30.
Fabrication de meubles, 31.
Autres industries manufacturières, 32 (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).
Réparation et installation de machines et d'équipements, 33.
Collecte des déchets nucléaires (inclus dans 38. 12).
Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs (inclus dans 38. 22).
Démantèlement d'épaves, 38. 31.
Récupération de déchets triés, 38. 32.
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés (inclus dans 58. 19).

Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie (inclus dans 01. 62).
Entretien de fosses septiques (inclus dans 37. 00).
Entretien et réparation de véhicules automobiles, 45. 2.
Entretien et réparation de motocycles (inclus dans 45. 4).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés (inclus dans 47. 76).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 89).
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise, 49. 32.
Services de déménagement, 49. 42.
Services de remorquage et d'assistance routière (inclus dans 52. 21).
Contrôle technique automobile, 71. 20 A.
Pose d'affiches (inclus dans 73. 11).
Activités d'étalagiste (inclus dans 74. 10).
Activités photographiques, 74. 2 (sauf photojournalisme).
Nettoyage courant des bâtiments, 81. 21.
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage, 81. 22.
Désinfection, désinsectisation, dératisation, 81. 29 A.
Autres nettoyages, 81. 29 B (sauf services de voirie et de déneigement).
Services administratifs divers, 82. 11 (limité aux services administratifs de bureau combinés).
Travaux à façon divers, 82. 19 (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon).
Activités de conditionnement, 82. 92.
Ambulances, 86. 90 A.
Spectacle de marionnettes (inclus dans 90. 01).
Restauration d'objets d'art (inclus dans 90. 03 A).
Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication, 95. 1.
Réparation de biens personnels et domestiques, 95. 2.
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures, 96. 01 (sauf libre-service).
Coiffure, 96. 02 A.
Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale, 96. 02 B.
Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie (inclus dans 96. 03).
Toilettage d'animaux de compagnie (inclus dans 96. 09).

5.1.3. Encadrement des nouvelles implantations commerciales dans les zones urbaines UC, UB UE et US

Afin de retranscrire les prescriptions du SCOT, l'article 2 des zones urbaines UC, UB UE et US est complété par une disposition limitant la surface de plancher des nouveaux commerces à 300 m² maximum.

Exemple pour la zone UC

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m²

[...]

5.1.4. Encadrement des nouvelles implantations de locaux de vente directe dans les zones agricoles A

Afin de retranscrire les prescriptions du SCOT, l'article 2 des zones agricoles A est complété par une disposition limitant la surface de plancher des locaux de vente directe à 300 m² maximum.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

1. Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole *(art. L. 311-1 du code rural)* telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité. Ces constructions et installations doivent s'implanter à moins de 30 m des bâtiments d'exploitations existants, sauf lorsqu'ils sont soumis à la dérogation en cas d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées (article L 146-1 du CU).

Les locaux de vente directe sont limités à une surface de plancher maximale de 300 m²

[...]

5.1.5. Création d'un sous-secteur UAc

La commune de Cancale ne possède qu'une zone d'activités généraliste identifiée dans son PLU : la ZA de la Bretonnière. Le PLU est modifié pour tenir compte des prescriptions du SCOT qui distingue la zone existante comme une zone pouvant accueillir des activités commerciale, des secteurs en extension qui ne peuvent accueillir que des activités artisanales, industrielles ou tertiaires. Cette nouvelle réglementation intègre aussi les prescriptions spécifiquement appliquées à la zone de la Bretonnière dans le DAC du SCOT.
Le règlement des zones UA est donc actualisé de la manière suivante :

ZONES UA

Les zones UA ont vocation à accueillir certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,…) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

S'en distinguent le sous-secteur UAc sur la Bretonnière pouvant accueillir des activités commerciales en plus des autres activités autorisées dans les zones UA, la zone spécifique UAm, dédiée aux activités de la mer sur la ZA du Vauhariot et la zone spécifique UAmz, correspondant à la ZAC du Vauhariot3.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UA 2** ;
- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues dans l'article UA2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter les orientations d'aménagement **:**

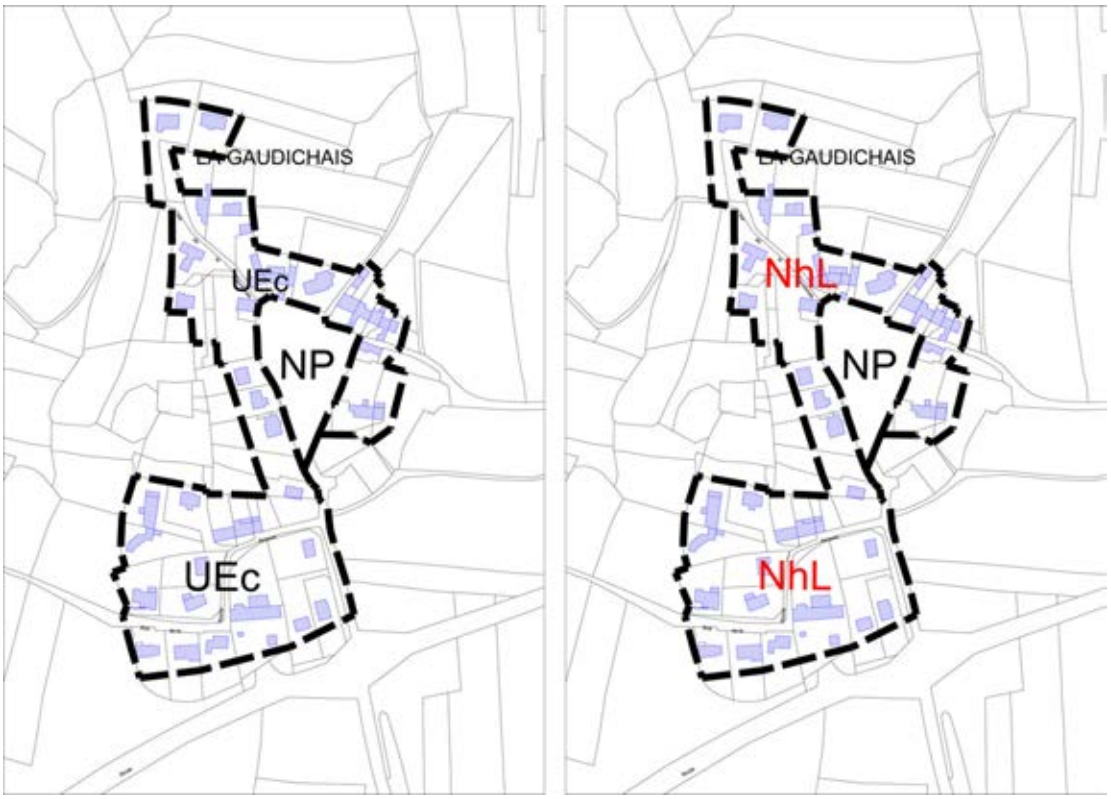
[...]

- en zone UAc : le développement des commerces existants et l'implantation de nouvelles activités commerciales. La surface de chaque nouveau bâtiment à destination de commerce sera comprise entre 600 m² et 4.500 m² de surface de plancher). La création ou l'extension de galerie marchande est interdite.

5.1.6. Changement de zonage au lieu-dit « La Gaudichais » pour intégration du principe d'inconstructibilité

Le PLU est conforme avec le SCOT, à l'exception du lieu-dit la Gaudichais. Ce dernier est situé dans les espaces proches, il ne pouvait donc être intégré dans l'inventaire réalisé dans le cadre de la révision simplifiée du SCOT. Ce zonage ne constitue pas une incompatibilité avec le SCOT mais présente une fragilité par rapport aux dernières jurisprudence en matière d'application de la loi littoral, des permis pourraient donc être refusés sur ce secteur pour motif de non respect de la loi littoral.

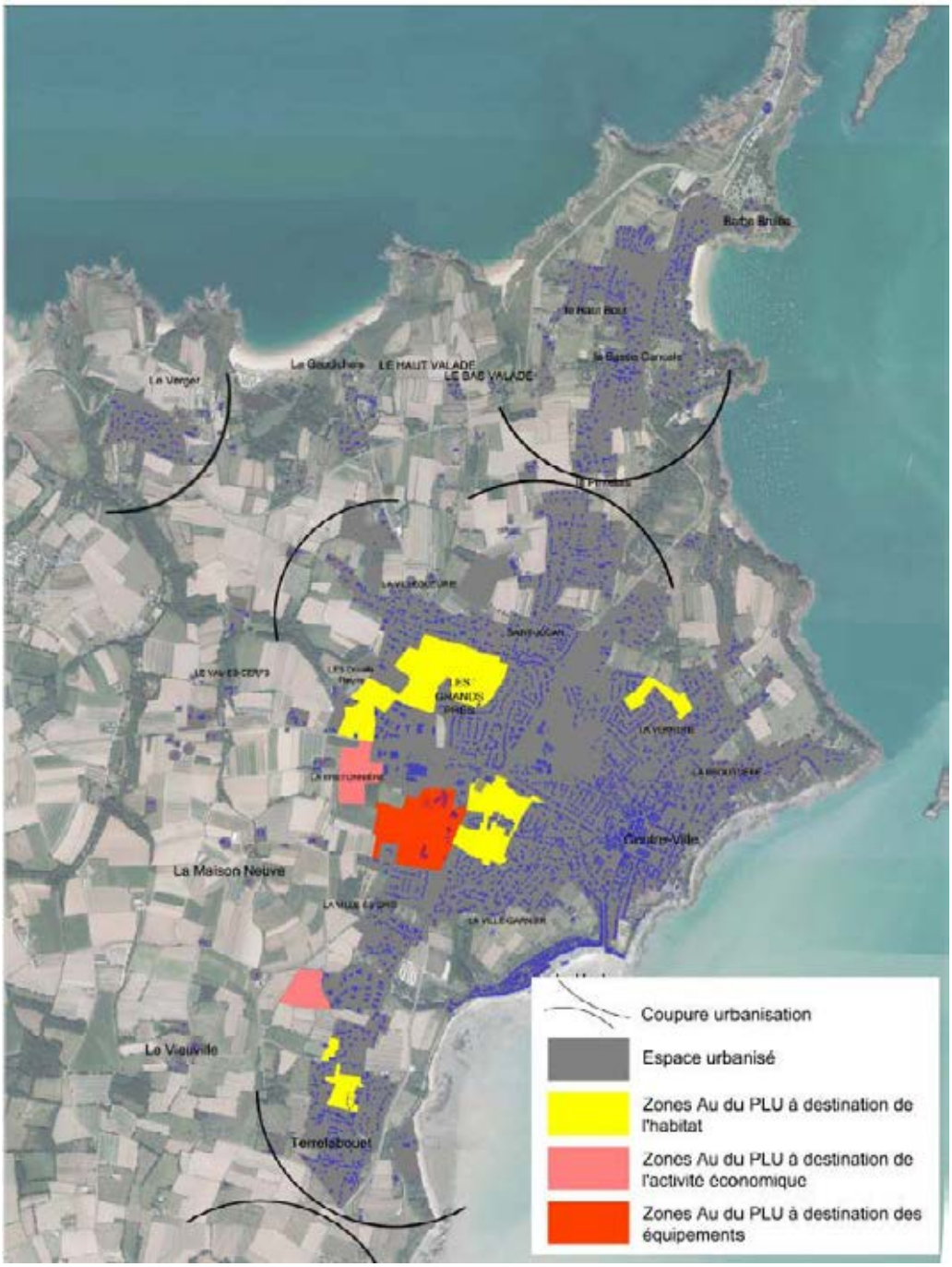
Ce secteur est donc reclassé en zone NhL afin de se mettre en conformité avec les dernières prescriptions de la loi littoral et leur traduction dans le SCOT, le zonage sur la Gaudichais passe de la zone UEc à la zone NhL.



5.1.7. Élargissement de la coupure d'urbanisation entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de la Tannée

Afin de se mettre en compatibilité avec le SCoT, la coupure d'urbanisation située entre la limite ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée sera élargie pour se rapprocher des villages du Verger et de Tannée. Il est précisé que l'espace concerné par cet élargissement de la coupure d'urbanisation est essentiellement zoné en NL et en A donc inconstructible.

La cartographie des coupures d'urbanisation est ainsi modifiée :



5.2. OBJETS DE LA MODIFICATION HORS-CHAMP DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

5.2.1. Évolution du zonage sur le secteur de la Bretonnière

Afin d'intégrer les différentes dispositions du SCoT et de différencier les zones diversifiées avec une vocation commerciale des zones uniquement artisanales ou industrielles, il est nécessaire de modifier le zonage et le règlement pour créer une zone UAc, autorisant les implantations commerciales. Cette zone intègre aussi les règles concernant l'encadrement des surfaces des bâtiments commerciaux, ainsi que l'interdiction de créer des galeries marchandes. Cette actualisation du zonage permet aussi de tenir compte de l'avancement de l'urbanisation pour classer la première tranche de la zone 1AUA en zone UAc, à l'exception du site de la déchetterie (classement en zone UA).

Concernant les zones 1AUa et 2AUa, il n'est pas pertinent de considérer ces espaces comme des extensions du site de flux commercial, ce qui imposerait de réaliser un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet. Ce type de projet ne serait pas pertinent en arrière d'une zone d'activités, sans contact avec d'autres secteurs d'habitat.

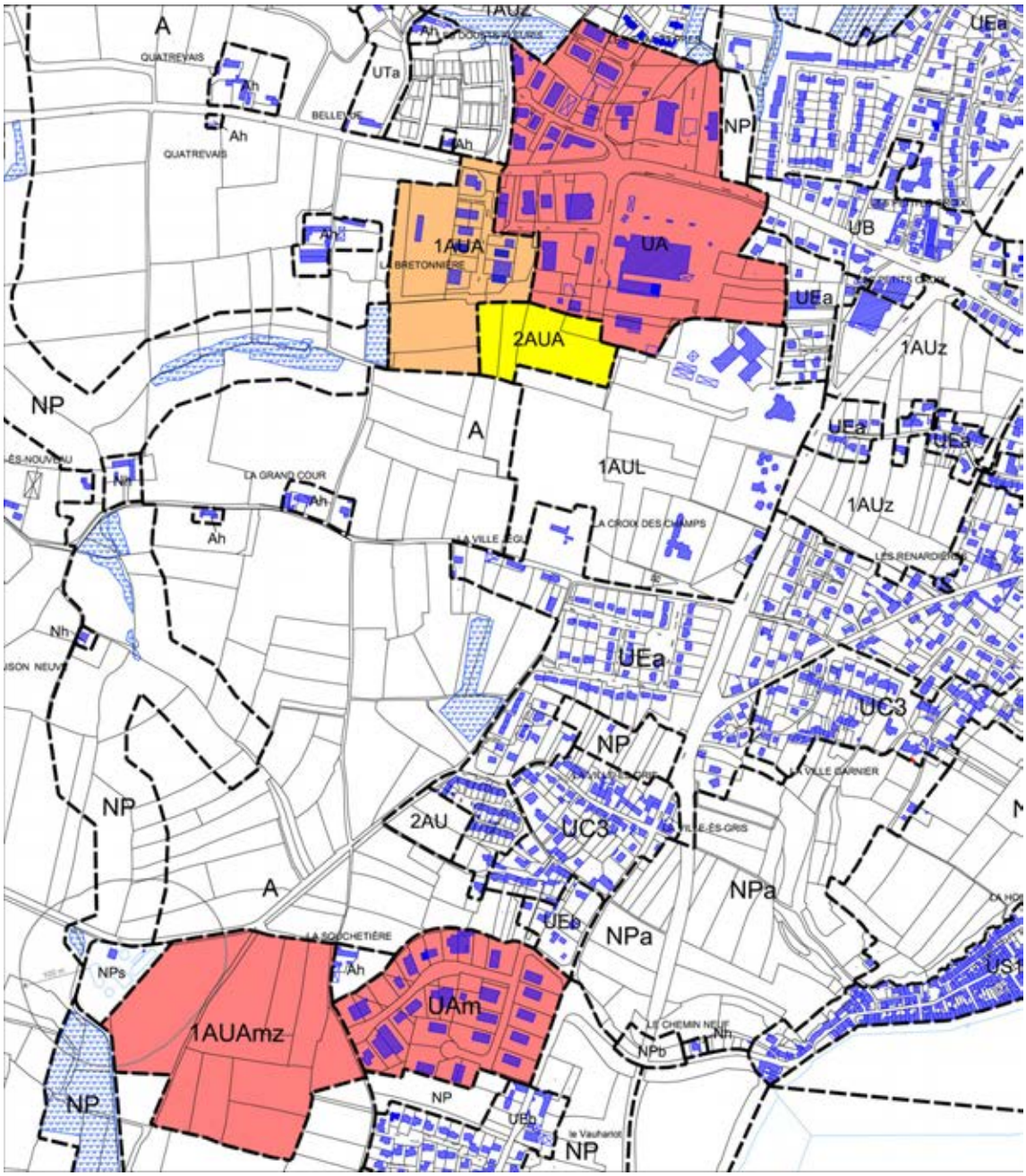
Il est donc proposé de conserver ces secteurs en zones AUa, ce qui n'autorise pas d'implantations commerciales. Le zonage est adapté en déclassant les parcelles occupées par un EBC (passage en zone A). Dans le cadre de la présente modification, la zone 2AUa fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avec un classement en zone 1AUA.
Ces différentes évolutions de zonage font l'objet d'une justification détaillée par la suite.

Le règlement des zones UA sera aussi revu pour autoriser l'implantation d'activités économiques diverses (artisanales, industrielles ou tertiaires), à l'exclusion des activités commerciales.

Par ailleurs, la commune de Cancale possède deux sites d'activités classés dans le PLU comme zones à destination économique (zones UA ou AUA) :
- la ZA de la Bretonnière à l'ouest du centre-ville, à vocation mixte (artisanat et commerce)
- la ZA du Vauhariot au sud-ouest, à destination des activités liées au produit de la mer (ostréiculture et conchyliculture).

Cette zone est exclusivement destinée aux activités en lien avec la mer (ostréiculture et conchyliculture), bénéficiant d'un projet ambitieux basé sur le réseau d'eau de mer desservant le site, renforcé à l'occasion de l'extension du site. La spécialisation de cette zone et la valorisation de son raccordement à un réseau d'eau de mer se traduisent dans le règlement du PLU actuel par l'indice « m » qui impose les règles suivantes :

En sous-secteur UAm, seules sont autorisées les constructions et installations :
- à usage aquacole, conchylicole, ostréicole, ou mytilicole.
- destinées à accueillir des activités maritimes (mareyeurs, production d'algues...) ainsi que les entrepôts et bâtiments techniques nécessaires à ces activités.
- utilisant le réseau d'alimentation en eau de mer existant sur la zone.

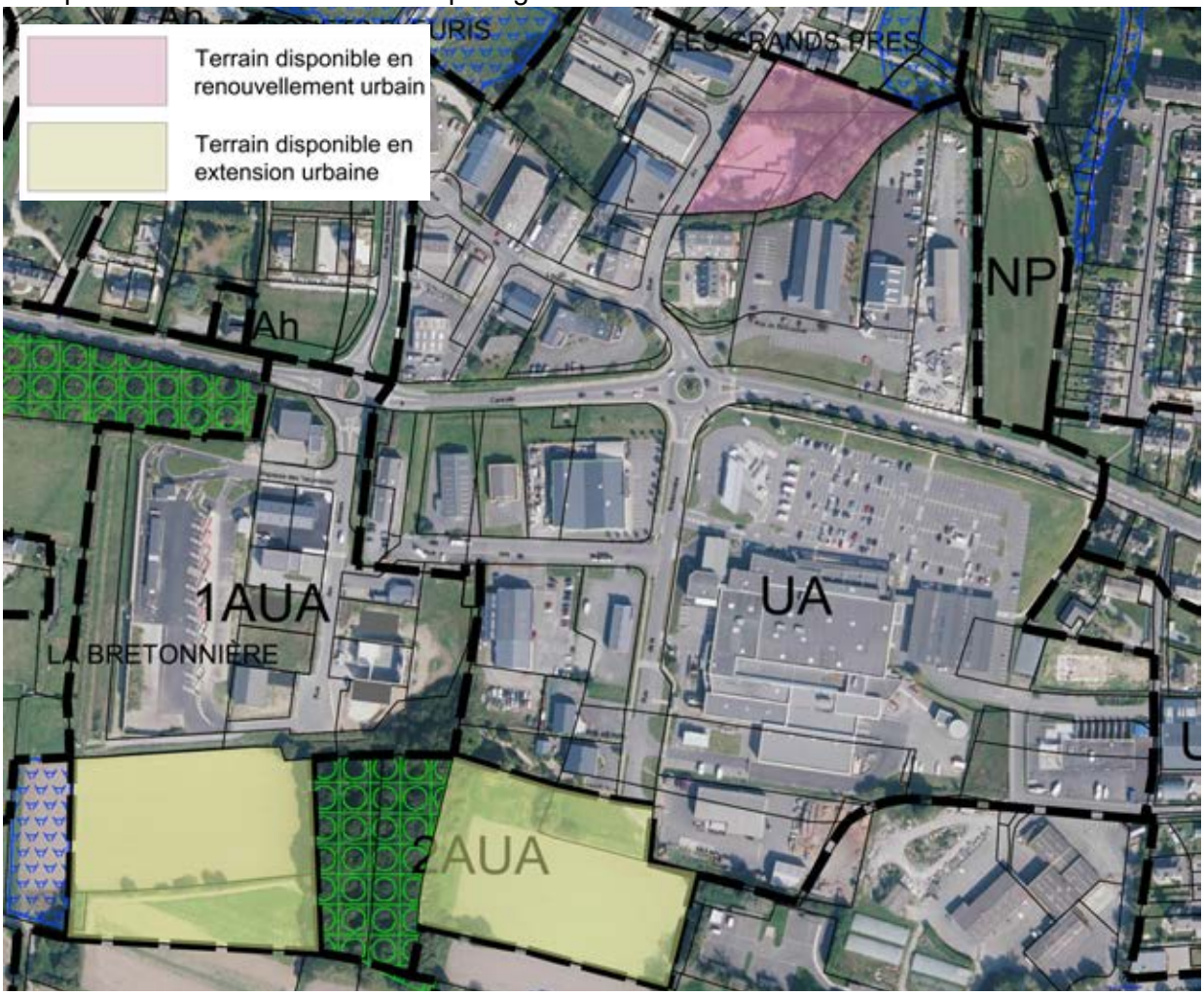


Extrait du zonage du PLU actuel : localisation des zones d'activités

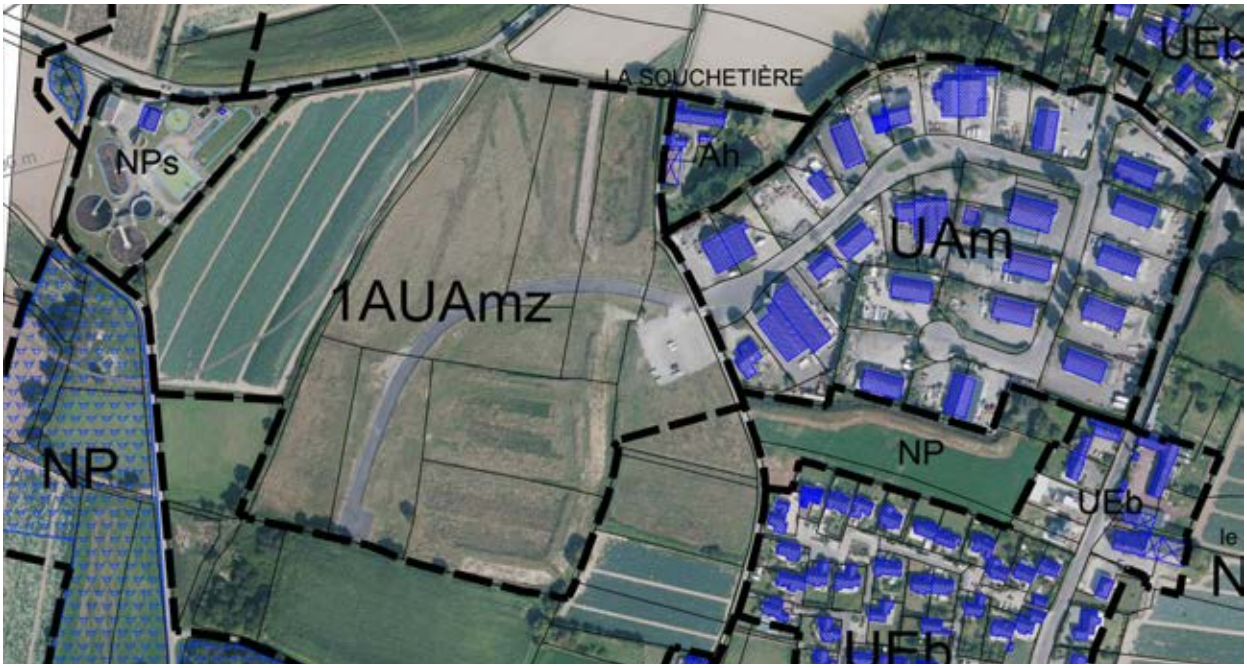
La ZA de la Bretonnière et de Quatrevais est composée d'un secteur de 13,2 ha classé en zone UA, et d'une extension récente de 3,2 ha classée en zone 1AUA.
Les capacités d'implantation de nouvelles entreprises au sein des zones déjà aménagées sont très limitées. L'ensemble des locaux existants sur la Bretonnière et sur les Quatrevais sont actuellement occupés.

Il ne reste plus de parcelle libre dans l'extension ouest, et seul le site de l'ancienne déchetterie offre un potentiel en terme de restructuration pour l'implantation de nouvelles entreprises. une fois réalisée la déconstruction des quais. Le site, encore à disposition de SMA, est propriété du SIVOM, syndicat liant Saint-Méloir, Saint-Couloumb, Saint-Benoit et Cancale. En prenant en compte la réhabilitation du cours d'eau le traversant, ce sont environ 3 500 m² qui seront disponibles.

Au sud, les zones 1AUA et 2AUA encore disponibles représentent un foncier de 2,4 ha, de part et d'autre d'un boisement protégé en EBC.



La ZA du Vauhariot est composée d'un site initial de 5,4 ha classé en zone UAm, et d'une extension de 8,2 ha sur sa partie ouest classée en zone 1AUAmz. Cette extension a fait l'objet d'une récente viabilisation sur une surface de 6,1 ha, par l'aménagement d'une voie structurante prolongeant la voirie actuelle.



C’est dans ce contexte contraint qu’il convient d’imaginer la poursuite du développement raisonné des zones d’activité sur Cancale.

Les besoins d’implantations nouvelles restent importants et de nombreux contacts sont pris par des entrepreneurs de la pêche, du bâtiment, de l’alimentaire (transformation, commerce de gros), du service à la personne, etc…

Vingt-deux demandes ont été répertoriées depuis 2019 par les services de Saint-Malo Agglomération, dont on peut considérer qu’une dizaine reste à ce jour d’actualité pour des besoins en foncier allant de 600 à 3 000 m², pour une moyenne de 1 700 m².

On peut donc estimer le besoin actuel de foncier à court terme d’environ 1.7 Ha.

Le site en 1AUA résiduel situé au sud de la nouvelle déchetterie totalise 1.3 Ha. Déduit les futures voiries, il est d’ores-et-déjà possible d’envisager, sous réserve des acquisitions foncières par Saint-Malo Agglomération, d’organiser la commercialisation de 1.1 Ha.

Ces deux secteurs constructibles totalisent donc un potentiel d’environ 1.45 Ha ; potentiel inférieur à la demande estimée sus-visée.

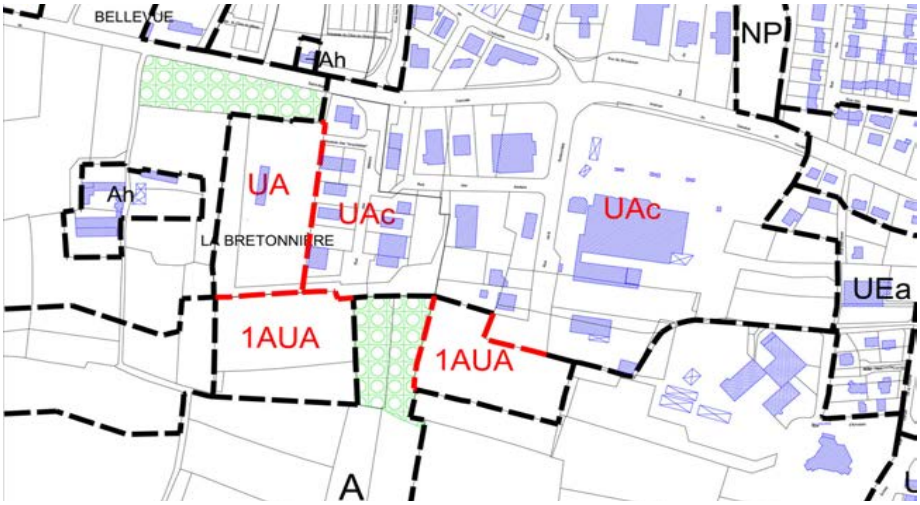
Par ailleurs, la présence d’un foncier à vocation économique sur la commune apparaît nécessaire afin d’assurer le maintien des entreprises sur le territoire et d’en assurer leur développement par des possibilités d’extension notamment. En témoigne les 22 demandes d’installations d’activités économiques formulées à la commune entre 2019 et 2022, principalement pour des besoins fonciers compris entre 800 et 1500m², et concernant des activités très variées (pêche, artisanat du bâtiment, commerce, transport, etc.) Les entreprises expriment des besoins importants, signe de la vitalité du tissu économique local. Ces activités économiques participent grandement au dynamisme économique de la commune de Cancale, notamment du fait des emplois direct et indirects qu’elles génèrent, et par le tissu économique de proximité qu’elles contribuent à alimenter.

Il est en conséquence proposé d’**ouvrir à l’urbanisation la zone 2AUA** de la Bretonnière pour permettre son aménagement.

Le 29 juin 2023 le Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération a délibéré pour décider d'engager 2,4 ha sur l'enveloppe de 15 ha du SCOT de l'objectif 35 des ZA de proximité pour la création de l'extension de la ZA de la Bretonnière. Les surfaces allouées par Saint-Malo Agglomération sont conformes aux surfaces ouvertes à urbanisation dans le cadre de la présente procédure de modification n°6.

D’un point de vue stratégique, cette ouverture permettra de travailler sur le foncier d'un deuxième en parallèle de la zone résiduelle en 1AUA. Les aménagements pourront être entrepris sur les terrains les plus rapidement disponibles mais aussi ceux induisant un impact moindre sur les usages agricoles de ces espaces et les contraintes des exploitants.

Évolution apportées :
- classement en zone UAc des secteurs déjà urbanisés initialement classés en zones UA et 1AUA.
- maintien du site de la déchetterie en zone UA.
- déclassement des parcelles occupées par un EBC : passage de la zone 2AUA en zone A.
- intégration de la parcelle 1533 déjà viabilisée et desservie dans la zone UAc.
- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA à l'est, passant en zone 1AUA.

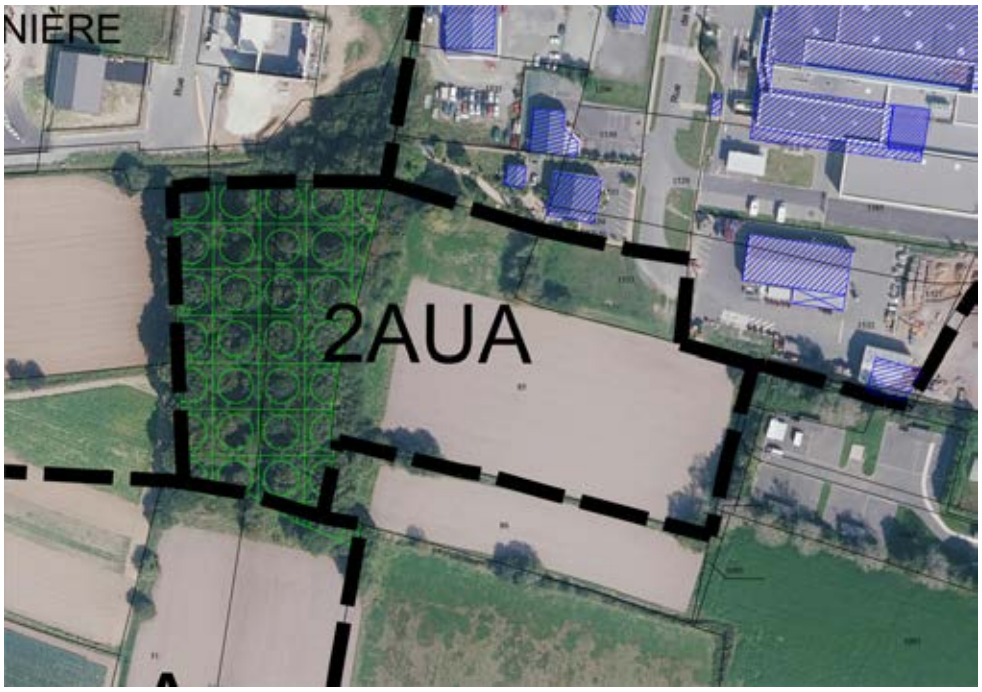


Mise à jour du zonage sur le secteur de la Bretonnière

5.2.2. Évolution de l'OAP sur le secteur de la Bretonnière

Diagnostic de la zone 2AUa au sud de la Bretonnière et définition de ses modalités d'urbanisation.

La zone 2AUA intègre un espace agricole dans le prolongement de la voirie structurante desservant la zone de la Bretonnière, et un boisement à l'ouest de 0,65 ha classé en EBC.

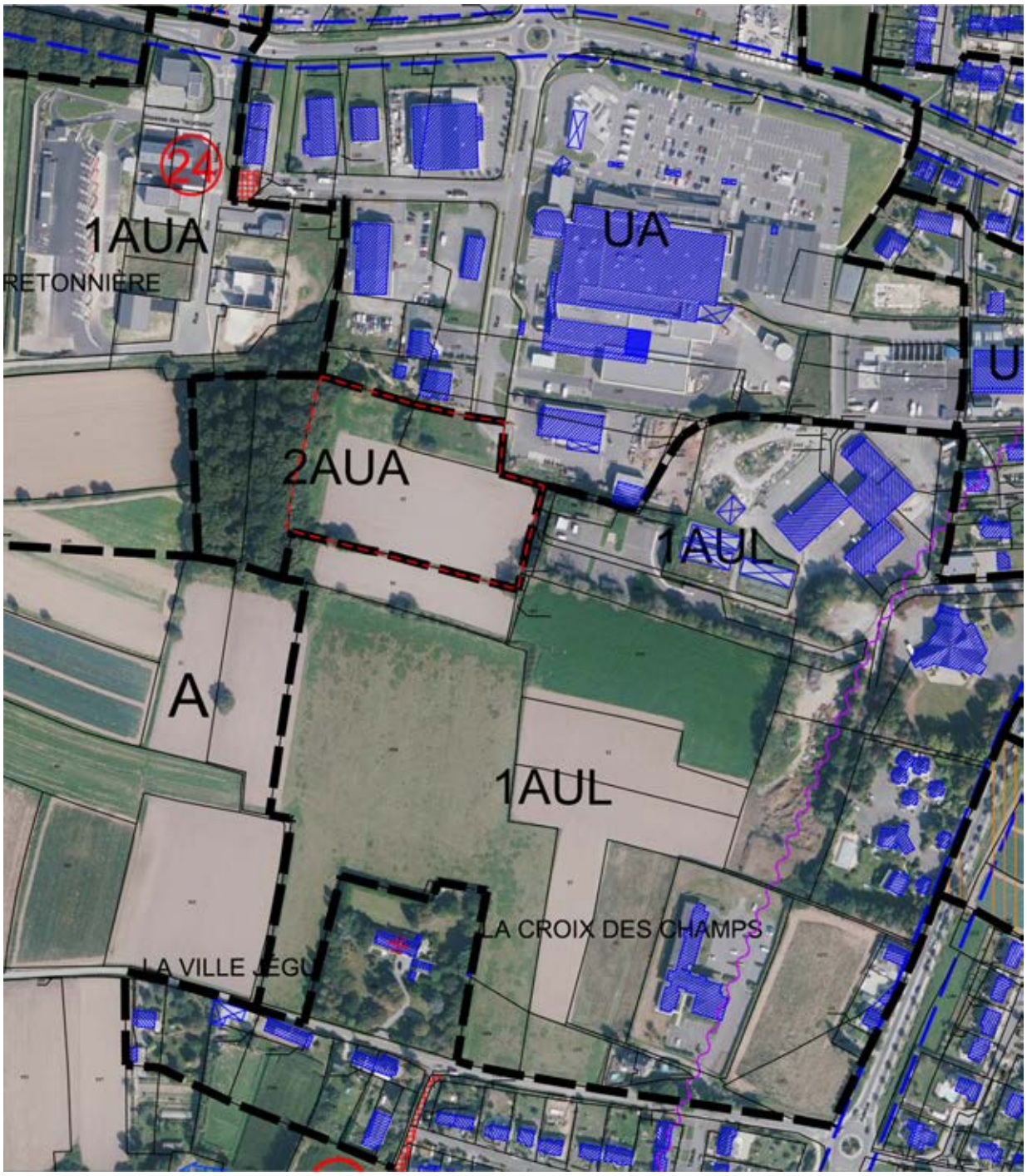


Extrait du zonage actuel sur le secteur de la Bretonnière

Le site d'étude concerné par l'ouverture à l'urbanisation concerne donc seulement la partie est, hors de l'espace boisé.

1530
1529
1531
1533
1532
1527
85
86

En terme d'inscription dans le grand paysage, le site se trouve en limite sud d'un espace urbanisé, bordé à l'ouest par un boisement et l'est par des parcelles d'activités bordé par une haie.

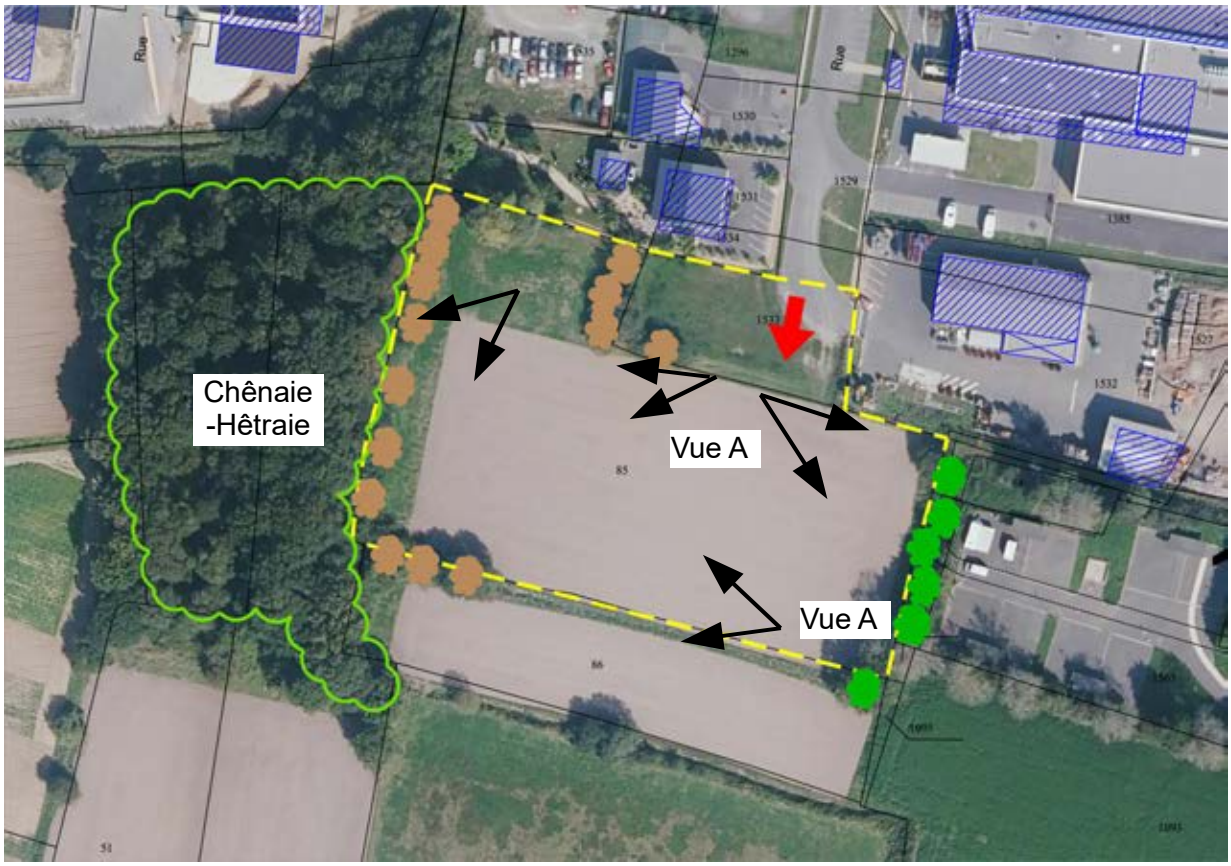


Extrait du zonage sur le secteur de la Bretonnière

Vue A : Après avoir dépassé le siège de SMA par la route de ; un parcellaire agricole offre une vue sur l'arrière de la ZA de la Bretonnière, avec une topographie relativement plane. Comme indiqué sur le plan précédent, la trame végétale domine, sur une petit fenêtre visuelle s'ouvre entre la haie et le boisement, au travers de laquelle quelques toitures émergent.

Vue B : Plus à l'ouest, une seconde fenêtre visuelle s'ouvre, au droit du site. Le boisement et les dernières constructions de la ZA émergent à l'horizon, masquant totalement les espaces urbanisés plus au nord. Le site se troue donc à l'interface de deux entités paysagère avec une topographie douce limitant les interactions visuelles entre ces deux espaces.

Le site vient s'adosser sur un petit boisement (chênaie-hêtraie) à l'ouest du site. Le site en lui même est ponctuellement bordé par une trame boisée discontinue composée de quelques saules bordant la ZA à l'est ou bien le long de la limite sud du champ. La présence de ces arbres indicateurs d'espaces humides est liée à la présence de fossés sur la périphérie de la parcelle agricole qui reçoivent et évacuent les eaux pluviales de la parcelle.



Diagnostic du site

Vue A ; fossé en limite sud du site.

Vue B : haie bocagère en limite Est

Vue C : boisement en limite ouest

Vue D : haie de saules en bordure du boisement en limite Est

La desserte du site est actuellement seulement possible depuis la voirie au nord. La largeur de cette voirie spécifiquement crée dans le cadre de l'aménagement de la ZA au nord est largement suffisante pour accueillir un trafic poids-lourds.

Cette analyse à l'échelle du site doit être complétée par une analyse élargie pour mieux appréhender les enjeu paysagers et écologiques.
La carte ci-dessous affiche l'ensemble des entités naturelles protégées dans le PLU en périphérie. Sur cette carte se dessine une continuité écologique est-ouest associant des zones humides, des bois et des haies. Certains discontinuités apparaissent en rouge sur cette carte, notamment en limite sud des deux secteurs d'extension de la ZA.

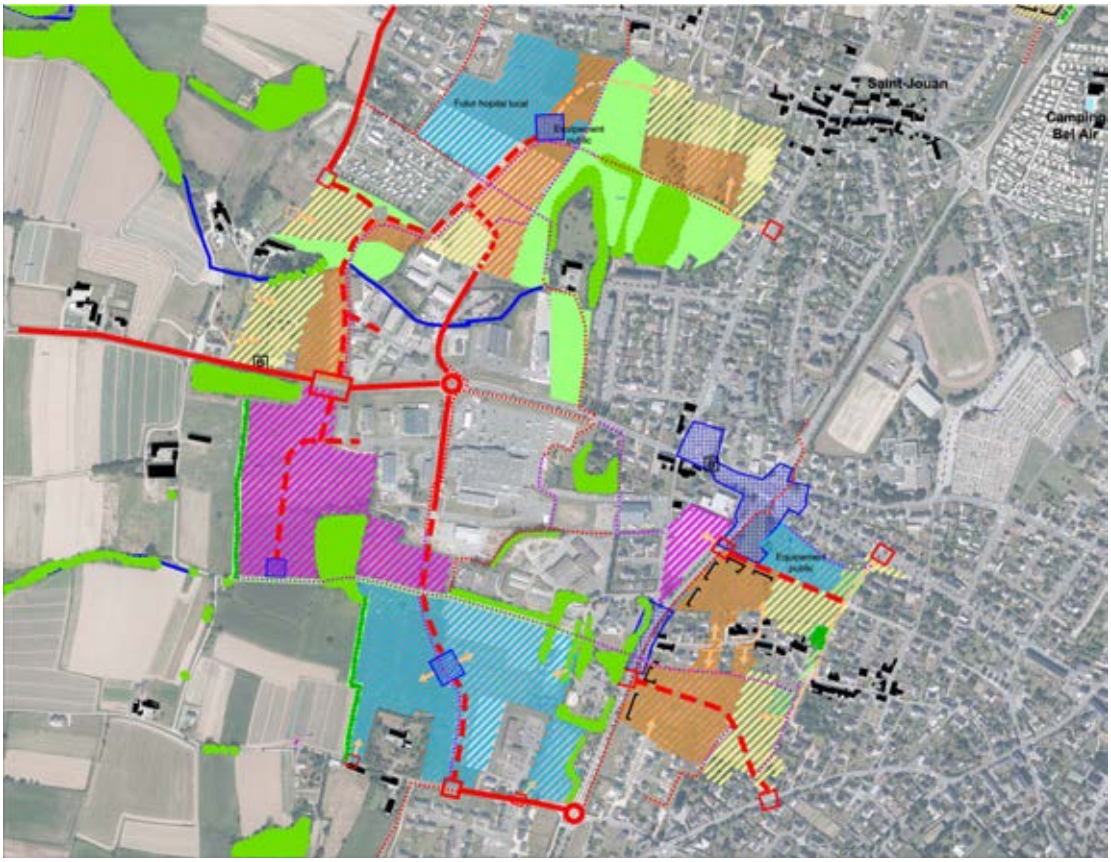
Extrait des OAP sur le secteur de la Bretonnière :

1. Programmation urbaine : Vocation d'accueil d'entreprise commerciales et artisanales dans le prolongement de la zone d'activités existante, pas de définition précise des modalités d'aménagement à l'intérieur de la zone, qui relèvent d'une réflexion d'urbanisme mais aussi d'une stratégie commerciale.

2. Paysage et constructibilité : 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.

3. Accès :
- Desserte automobile : 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.
Un deuxième ou plusieurs carrefours sécurisés (recul nécessaire depuis le carrefour existant).
Un accès secondaire pourra être réalisé dans le prolongement de la rue des Ateliers, pour permettre des échanges avec la ZA existante.
- Accessibilité piétonne et accès aux transports en commun :
Les abords de la RD 355 devront être aménagés pour les piétons, afin de faciliter l'accès à l'arrêt de bus.
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.

Extrait des OAP :
Carte de synthèse des 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.



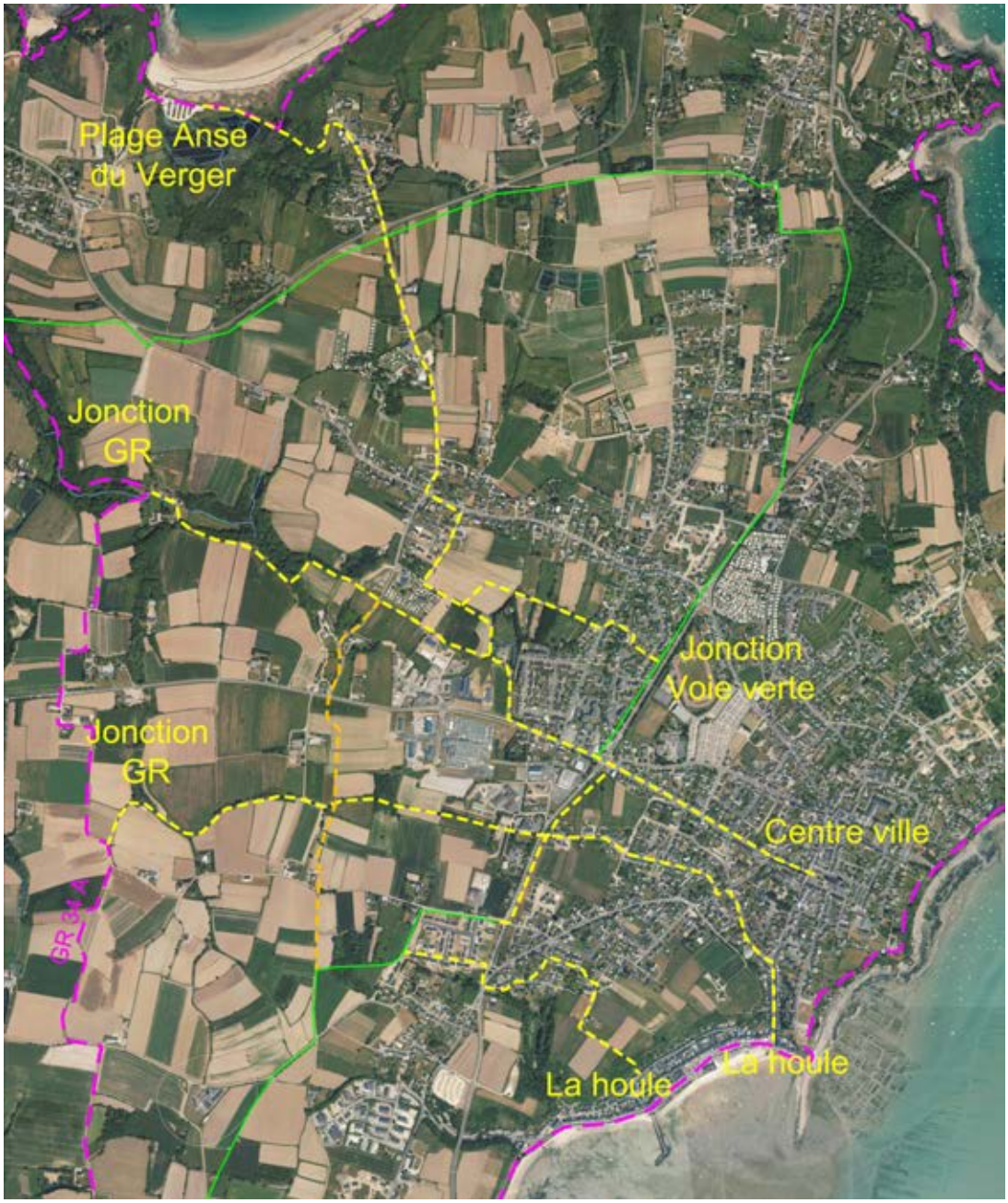
Extrait des OAP sur la façade ouest de l'agglomération

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 maîtriser 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.

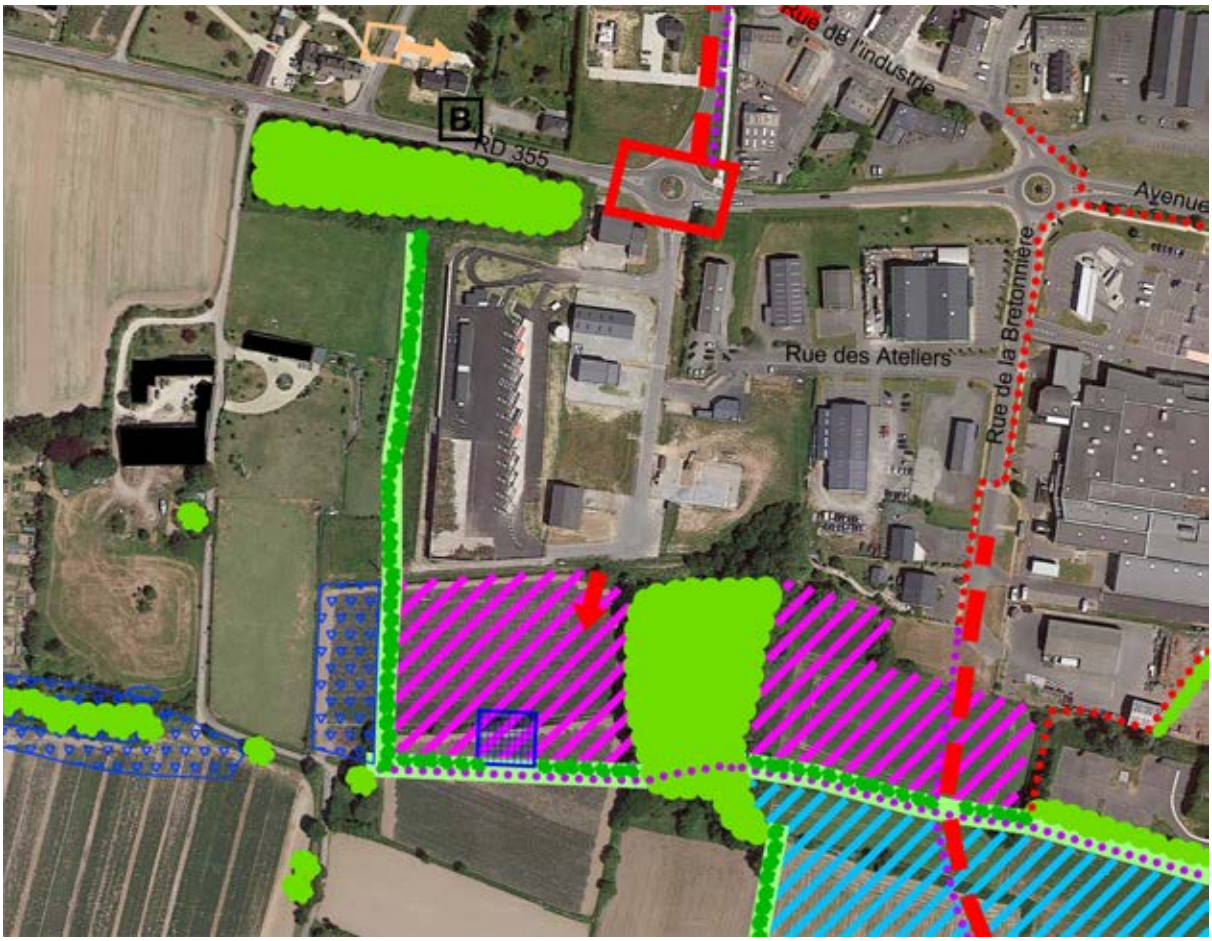
Pour les déplacements doux, l'aménagement complémentaire des quatre sites s'inscrit dans une logique communale, schématisée sur le plan ci-dessous. L'espace de projet se trouve en effet à l'interface entre :
- les chemins qui longent la commune (les deux GR), notamment sur le littoral,
- la voie verte qui passe en son centre,
- et toute les ramifications qui rejoignent ces chemins principaux.



En conclusion, les modalités d'aménagement des extensions de la ZA de La Bretonnière sont définies dans le cadre d'un plan d'ensemble sur le thème des déplacements.

Pour la desserte routière de la zone à l'est, la voirie doit être aménagée et dimensionnée pour permettre une connexion vers le sud au travers de la zone d'équipements.
Pour les circulations douces, ces deux zones doivent aménager une liaison piétonne sur la façade sud pour créer un cheminement connectant le centre-ville au GR à l'ouest.

Concernant les enjeux écologiques et paysagers, le PLU actuel protège le boisement situé entre les deux zones par un EBC. Le reste du site ne présente pas de qualité écologique particulière nécessitant une protection spécifique, mais l'aménagement de la zone doit être l'occasion d'améliorer les continuités écologiques en réalisant un espace vert planté en rive sud. L'OAP du PLU est donc mise à jour en intégrant cette disposition complémentaire, conformément au plan ci-dessous. Cette bande plantée permettra de conserver les quelques saules présents en limite sud de la nouvelle zone 1AUa. Elle garantira aussi une meilleure intégration paysagère de l'extension de la zone sur sa lisière avec l'espace rural. Le texte des OAP actuelles prévoit déjà la création de cet écran végétal, il n'est donc pas modifié.



Plan des OAP mis à jour

5.2.3. Actualisation de l'OAP sur le secteur du Clos Nogain

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le projet de la ZAC du Clos été précisé. Le projet propose à ce jour une rehaussement des densités sur le site, avec un total de 215 logements projetés, allant au delà des 150 ou 170 logements attendus figurant dans l'OAP du PLU en vigueur.

Le rehaussement des densités est l'un des objectifs poursuivi par la présente modification n°6 dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SCOT. C'est à ce titre que l'actualisation du projet urbain (chapitre 5.1.1.) vise à un rehaussement global des densités minimales à l'échelle de la commune.

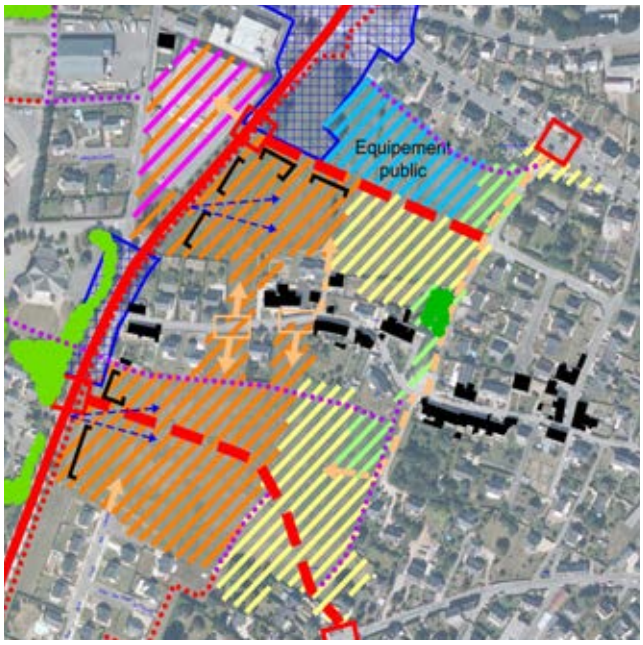
Le projet de la ZAC du Clos Nogain projette un rehaussement des densités s'établissant à 40 logements / ha. Ce faisant, le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par la présente modification n°6. En conséquence, il est proposé d'intégrer cette densité minimale de 40 logements / ha pour le site du Clos Nogain dans le PLU au travers d'une actualisation de l'OAP.

Par ailleurs, projet de la ZAC intègre des zones humides, qui n'ont été identifiées qu'ultérieurement à l'approbation du PLU. Ainsi, dans le cadre des mesures « Eviter Réduire Composer » la cartographie du projet de ZAC évite l'urbanisation des zones humides qui ont été identifiées . Ce faisant, un décalage existe entre la cartographie du projet et celle de l'OAP.

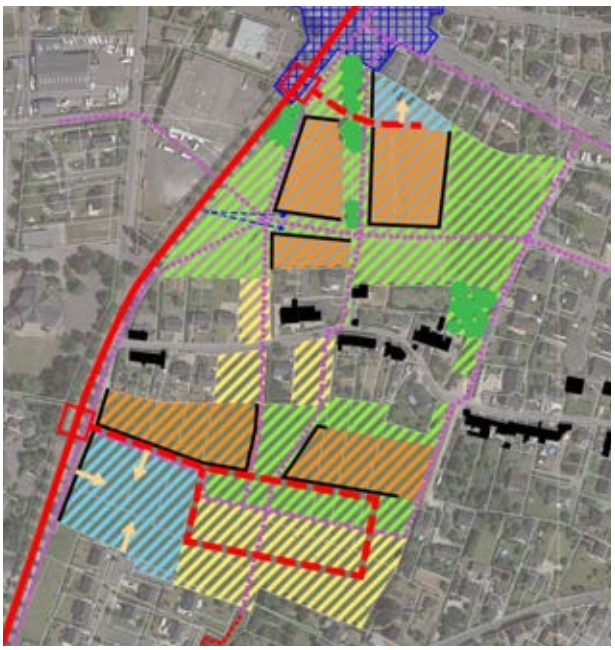
Afin de respecter l'objectif du PADD « 3.3.2 Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau », il est proposé de préserver ces zones humides de l'artificialisation par la mise à jour de la cartographie de l'OAP, en s'assurant que les espaces verts couvrent les secteurs de zones humides identifiées.

Au titre de la présente modification n°6, il est procédé à une actualisation de l'OAP du Clos Nogain.

Avant modification n°6 :



Après modification n°6 :



Le nombre de logements attendus, figurait initialement à 150 ou 170 conditionné à l'implantation ou non d'un équipement public. Celui-ci est rehaussé à 215 logements sans être conditionné à l'implantation d'un équipement public.

La densité minimale est rehaussée à 40 logements / ha en remplacement de 25 logements / ha.

Certaines prescriptions de l'OAP sont modifiées pour tenir compte de la nouvelle cartographie.

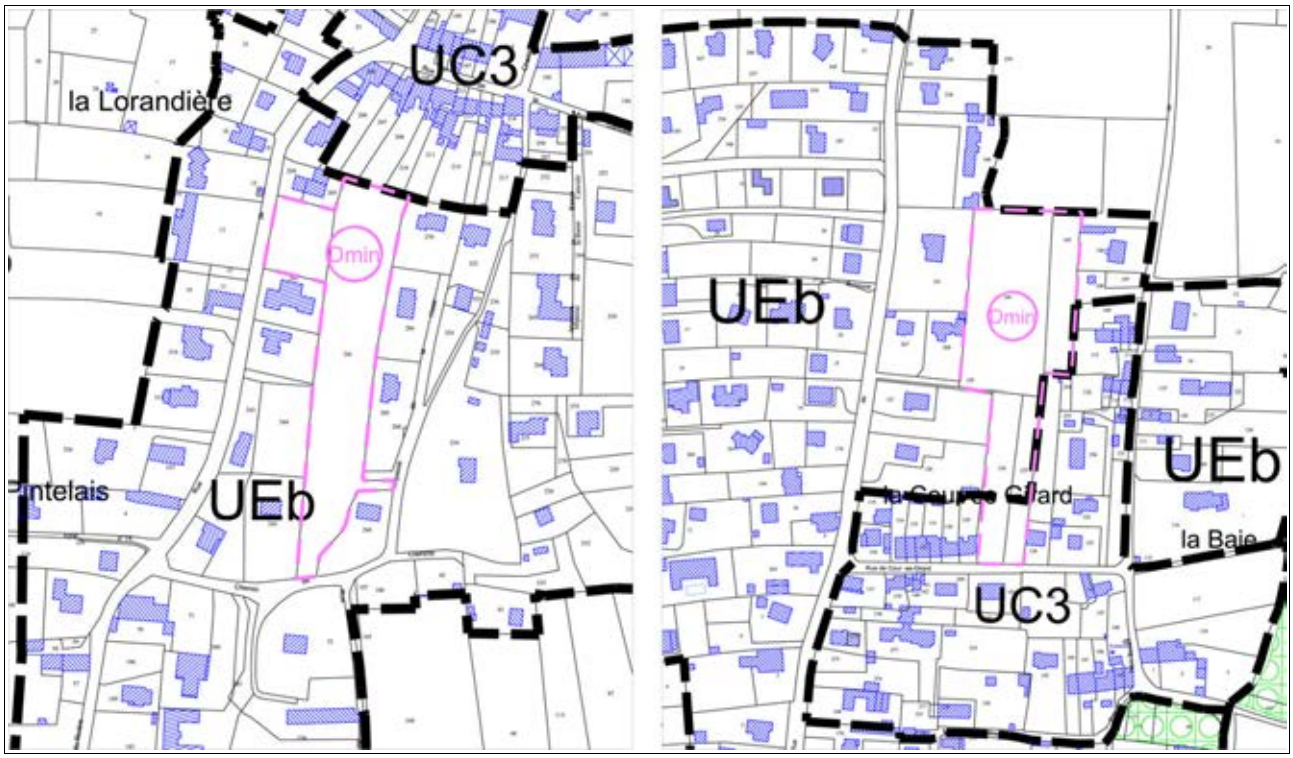
5.2.4. Instauration d'une règle de densité minimale sur les Secteurs « La Lorandière » et « La Cour-es-Girard »

Concernant la mobilisation des capacités de densification, l'analyse du territoire a permis d'identifier des capacités de densification dans des dents creuses qui ont été intégrées dans le projet de développement urbain et ont permis de réduire les besoins en extension d'urbanisation. Les plus grandes zones de densification urbaine ont ainsi été intégrées dans les zones AU, les plus petites ont été conservées en zone U.
Le potentiel de logements réalisables au sein des secteurs de renouvellement ou de densification peut être évalué en analysant les différents sites identifiés précédemment. **22 sites** ont ainsi été identifiés, représentant une superficie totale de **8,28 ha**. Cette surface représente 27,% de la superficie des zones constructibles en extension urbaine, ce chiffre est proche de l'objectif de 30% inscrit dans le SCOT et optimise au maximum les capacités de densification pour répondre à cet objectif.
Parmi les 17 sites de densification encore disponibles, seulement 2 possèdent une superficie supérieure à 5000 m² (sites 17 et 20), et sont donc concernés par l'objectif 5 (densité minimale de 15 lgts/ha pour les surfaces de plus de 5 000 m²).

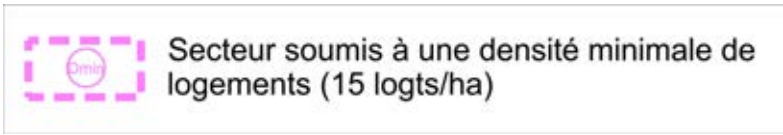
Site 20 : rue de la Vieille-Rivière (0,66 ha)	Site 23 : rue de Cour-es-Girard (0,87 ha)

Pour appliquer cette règle pour ces 2 sites classés respectivement en zone UEb pour les deux premiers et UEa pour le troisième, le PLU sera complété par une disposition spécifique sur le règlement graphique précisant : « Certains secteurs de la zone UE sont repérés au plan, imposant une densité minimum de 15 logts/ha pour les logements qui y seraient créés, hors réhabilitation et changement de destination ».

- ajout sur le document graphique d'une identification spécifique imposant une densité mininale de 15 logts/ha..



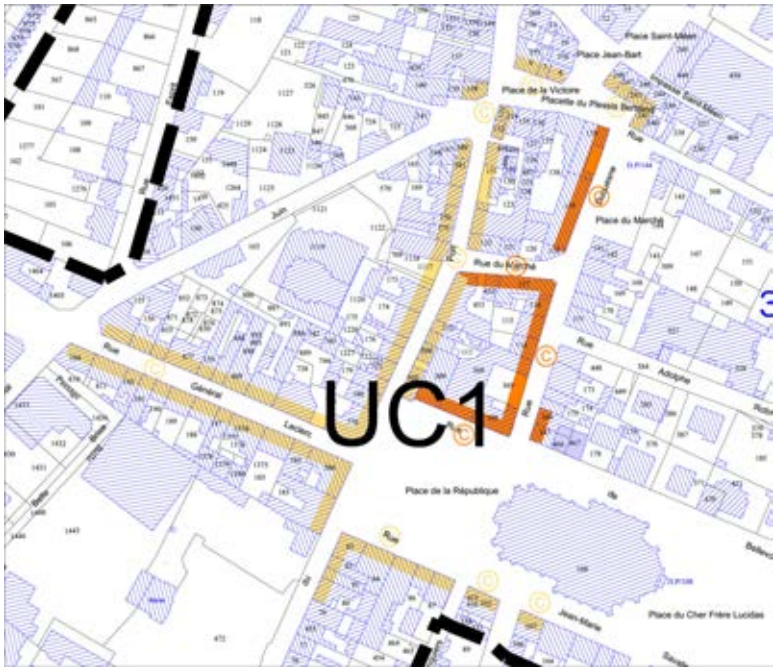
Mise à jour du zonage sur les deux secteurs concernés par une règle densité minimale



Mise à jour de la légende du document graphique

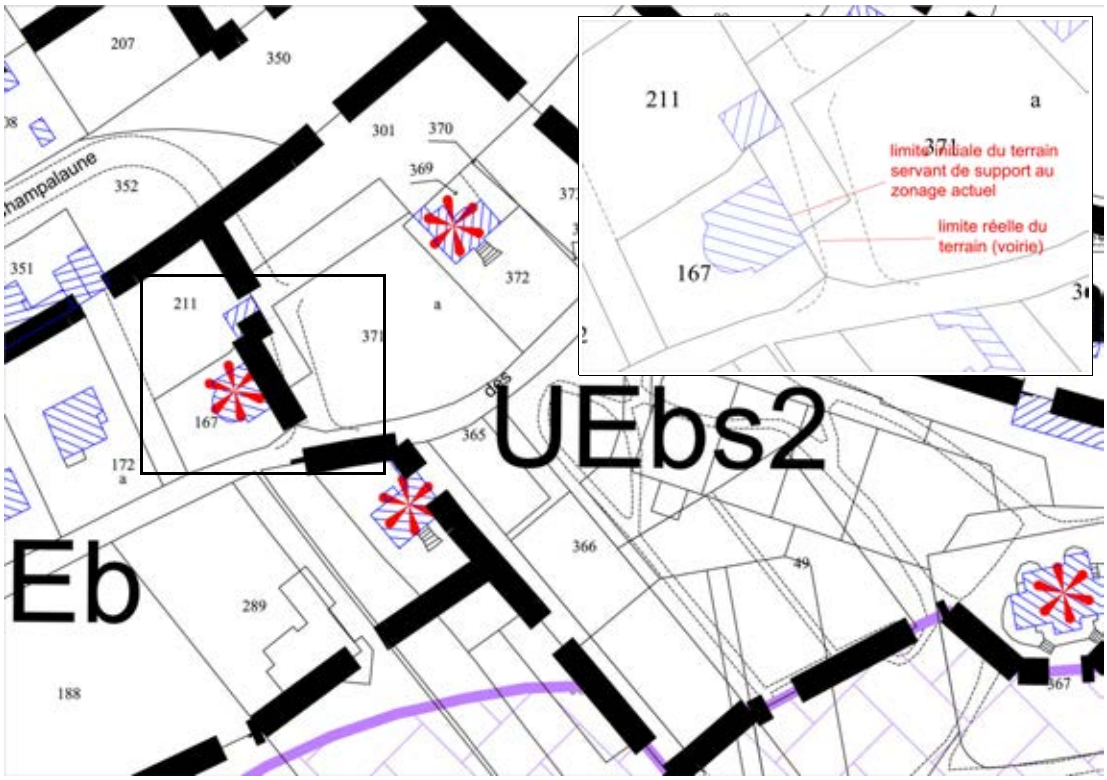
5.2.4. Extension de la trame de protection aux commerces

- extension de cette trame de protection le long des rues de Bellevue, Duquesne et du Marché (en orange sur le plan).

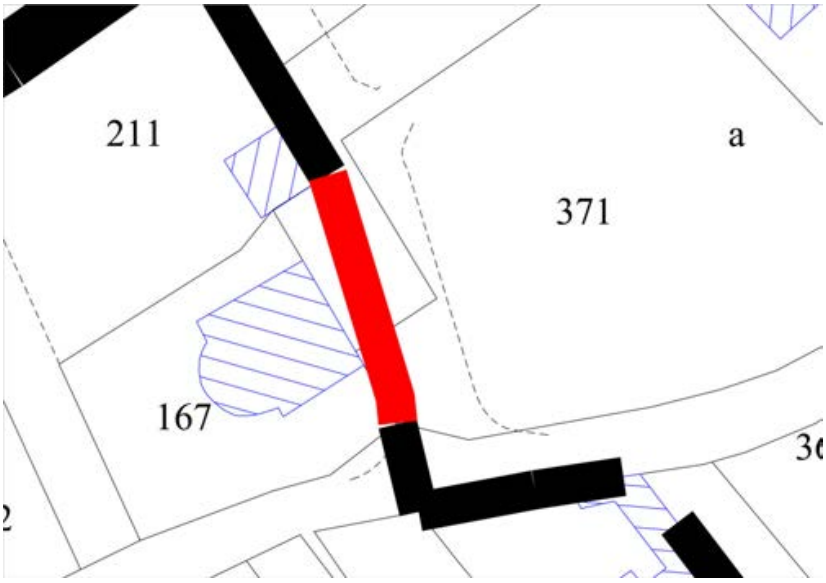


5.2.5. Modification du zonage sur le quartier des Rimains

La zone UEbs2 a fait l'objet d'une opération d'aménagement modifiant le découpage foncier. Une voirie a ainsi été crée (rue Alexis Champalaune), modifiant les limites de la parcelle 167.



Le zonage est donc modifié conformément au plan ci-dessous, en décalant légèrement la limite de zone vers l'Est.



5.2.6. Modification du règlement concernant les clôtures sur voie

Le règlement du PLU encadre actuellement la nature des clôtures autorisées sur voie dans les zones urbaines, en autorisant 3 types de clôtures : haie vive, mur en pierres de pays et grillage simple torsion doublé d'une haie vive.
Dans ce dernier cas de figure, la collectivité souhaite préciser que le règlement interdit les traillis rigide, moins qualitatif visuellement que les grillages à simple torsion. Cette précision est donc ajoutée dans les zones urbaines suivantes : UE, UB, UC, UZ.

Exemple de grillage simple torsion

Exemple de traillis rigide

Extrait règlement zone UE :

11.3- Clôtures :
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, à l'exclusion des matériaux de fortune.

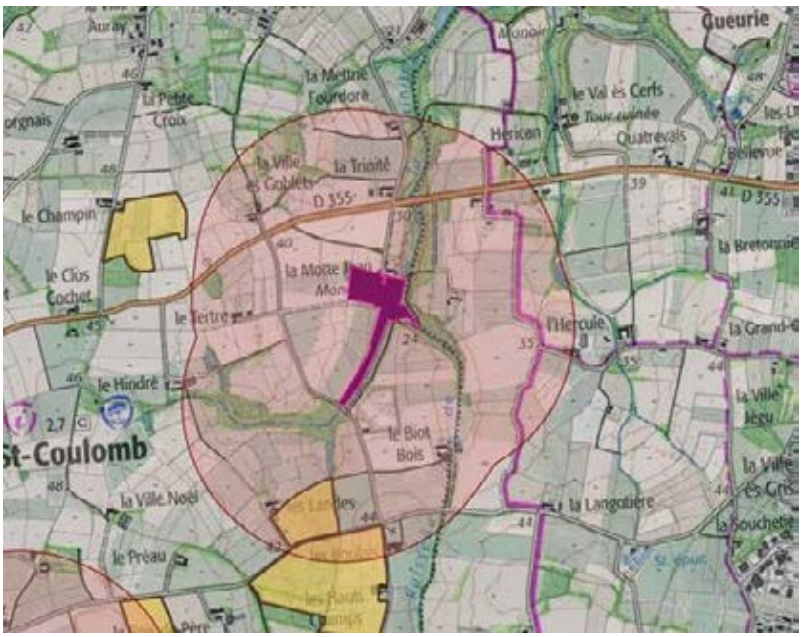
Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :
  - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,80 m ;
  - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80 m ; En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.
  - soit un grillage à simple torsion (hors traillis rigide), doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m ;

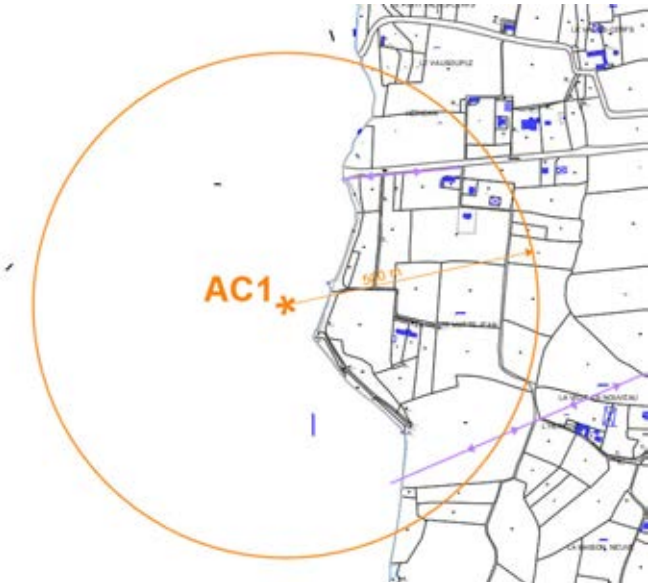
Extrait règlement zone UC :
- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage (hors traillis rigide) avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une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

5.2.7. Mise à jour des servitudes d'utilité publique (intégration du classement de la Malouinière de la Motte Jean au titre des Monuments Historiques)

Il s'agit de mettre à jour le PLU de Cancale en intégrant dans les servitudes d'utilité publique (plan cartographique et tableau des servitudes) l'arrêté préfectoral du 07 juin 2021 classant la Malouinière de la Motte Jean au titre des Monuments Historiques).
Le périmètre induit par ce classement figure ci-dessous.



Cette malouinière est localisée sur la commune voisine de Saint-Coulomb, mais le périmètre induit s'étend sur la commune de Cancale. Ce bâtiment était déjà inscrit au titre des monuments historiques pour les façades et toiture du bâtiment principal, mais l'extension de cette protection à l'ensemble du jardin induit une extension du périmètre concerné par la servitude.

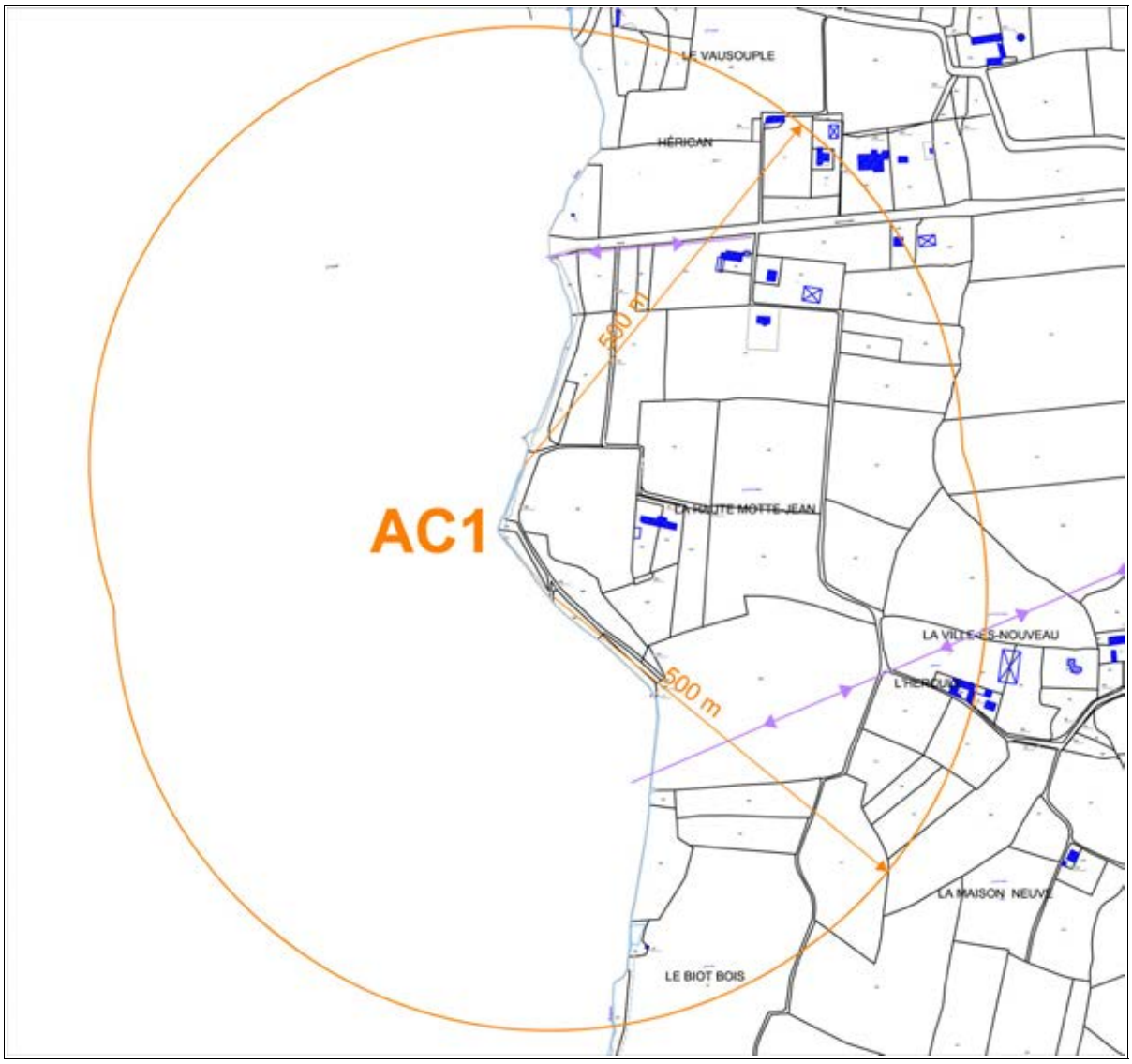


Extrait du plan des servitudes du PLU actuel

Report du nouveau périmètre sur le plan des servitudes du PLU actuel

Le plan des servitudes du PLU est donc mis à jour conformément à l'extrait cartographique

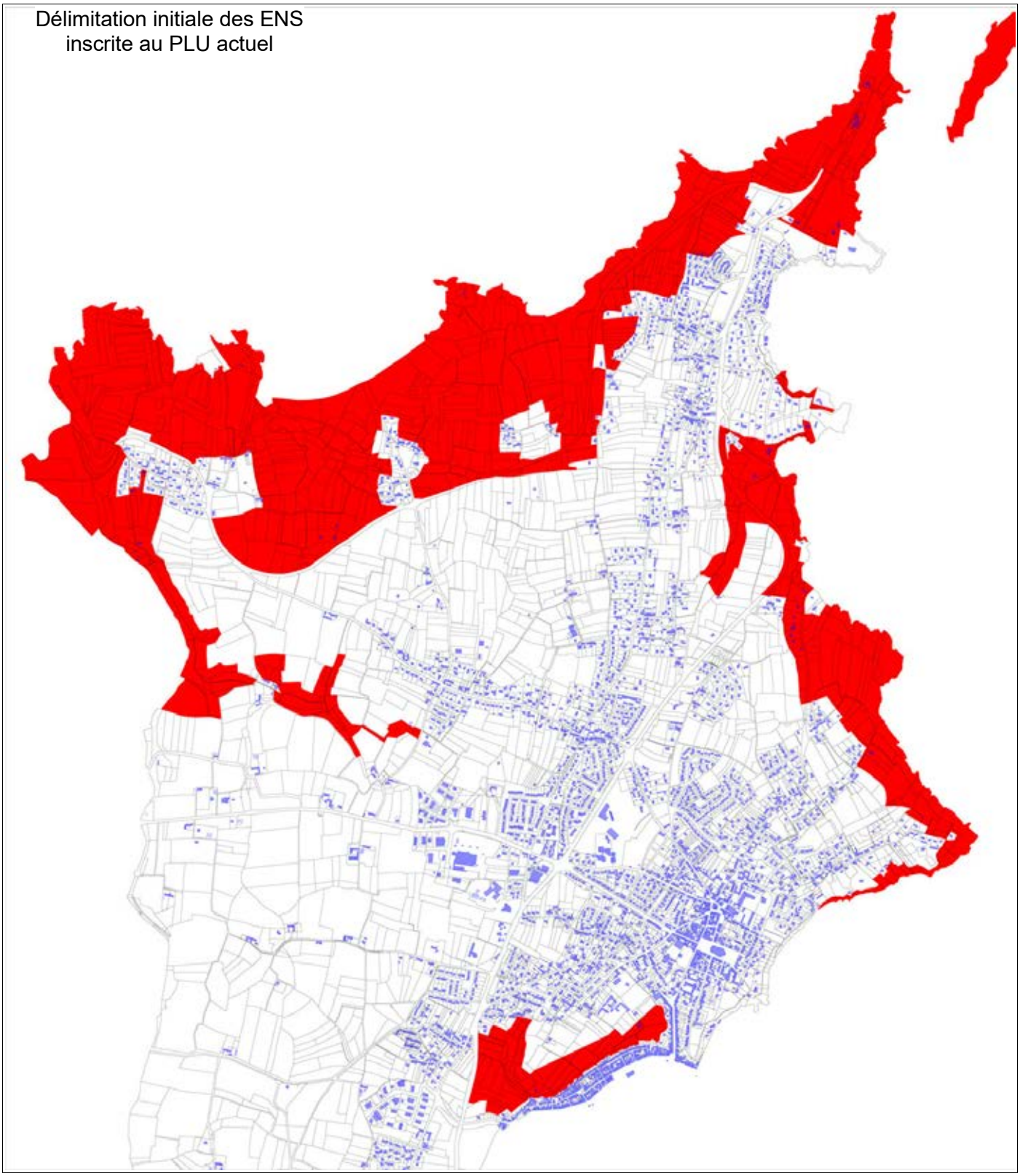
ci-dessous.



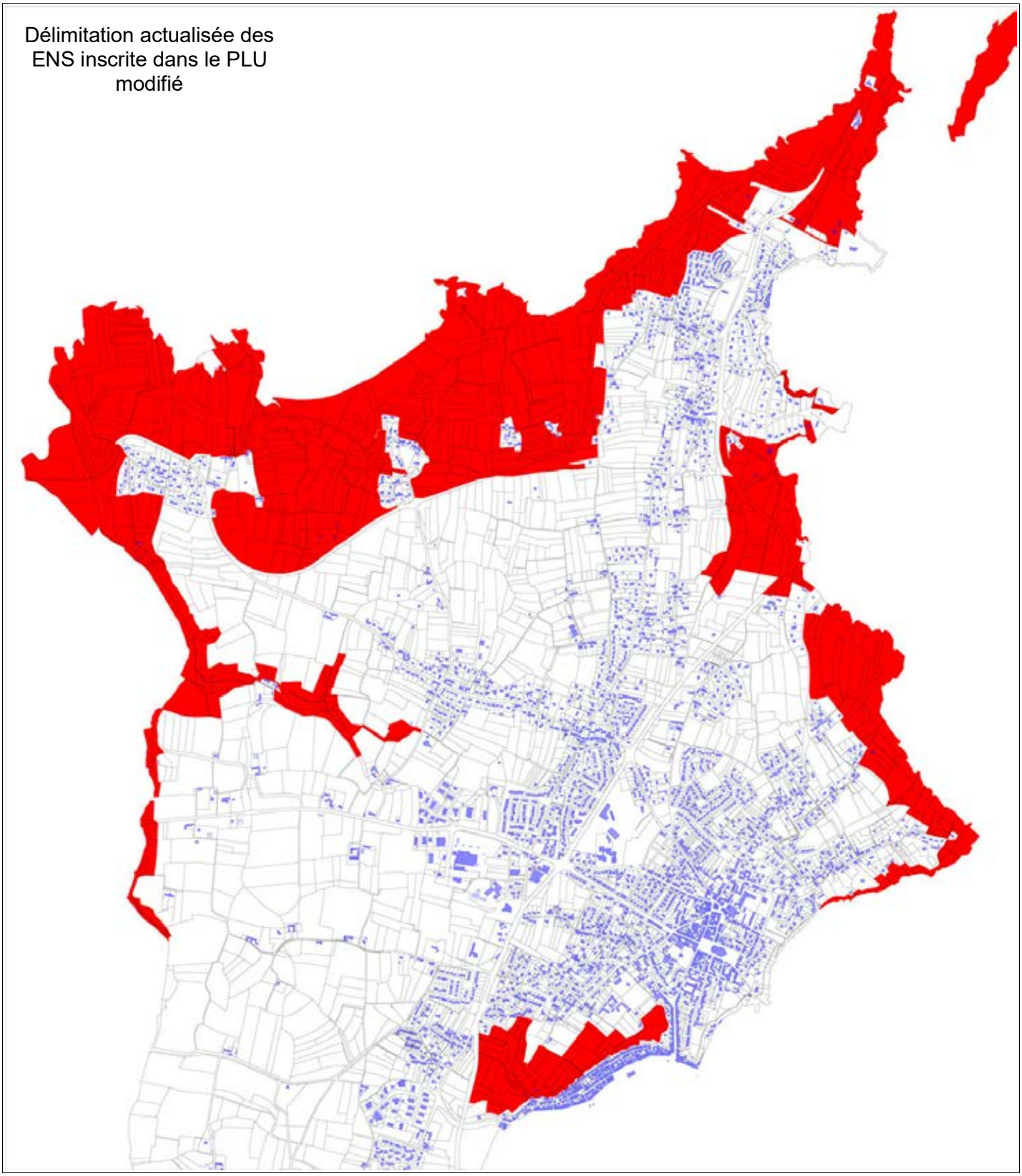
Extrait du plan des
servitudes du PLU corrigé

5.2.8. Extension du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Il s'agit de mettre à jour le PLU de Cancale en intégrant la nouvelle délimitation des ENS approuvé en 2021. Cette nouvelle délimitation présente quelques modifications ponctuelles par rapport à la précédente, et ajoute de nouveaux secteurs le long de la vallée du ruisseau de la Trinité à l'ouest.



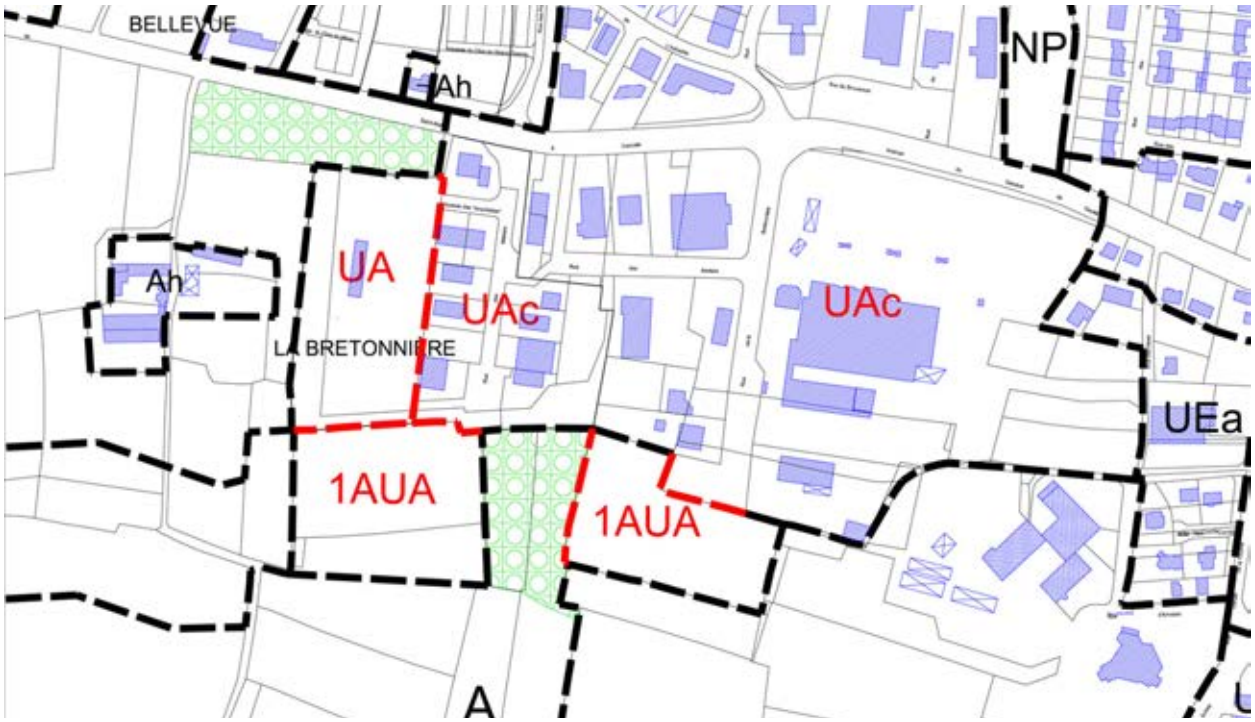
Délimitation actualisée des ENS inscrite dans le PLU modifié



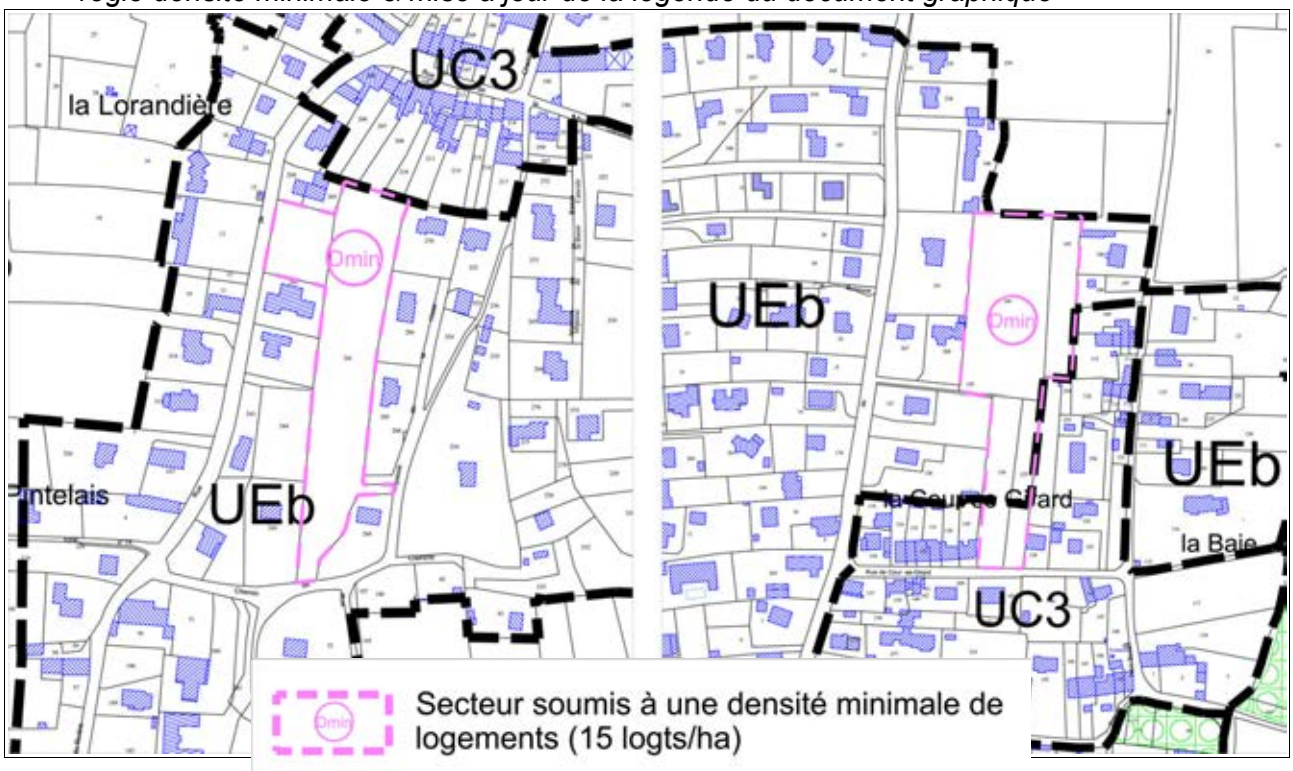
VI EVOLUTION DES PIECES DU PLU

6.1. Mise à jour du règlement graphique :

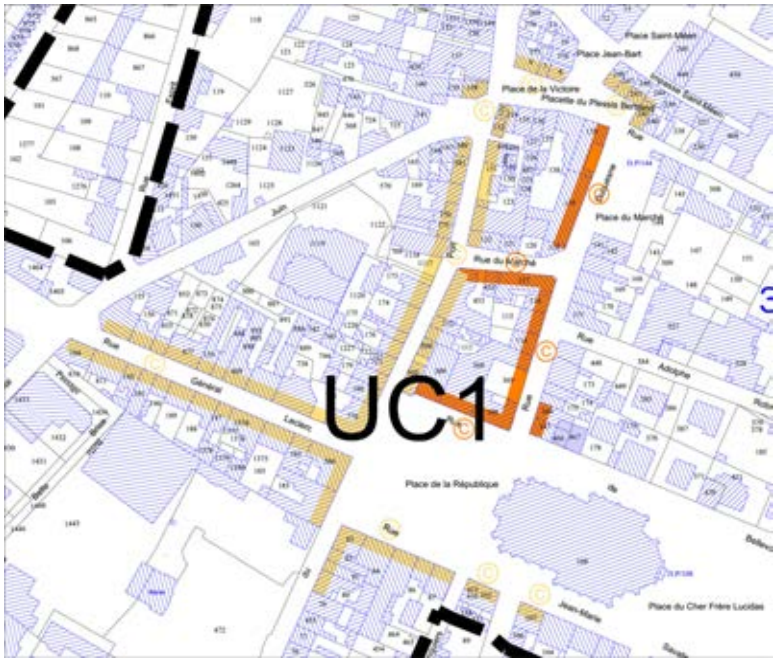
*** Secteur de la Bretonnière :** *mise à jour du zonage*



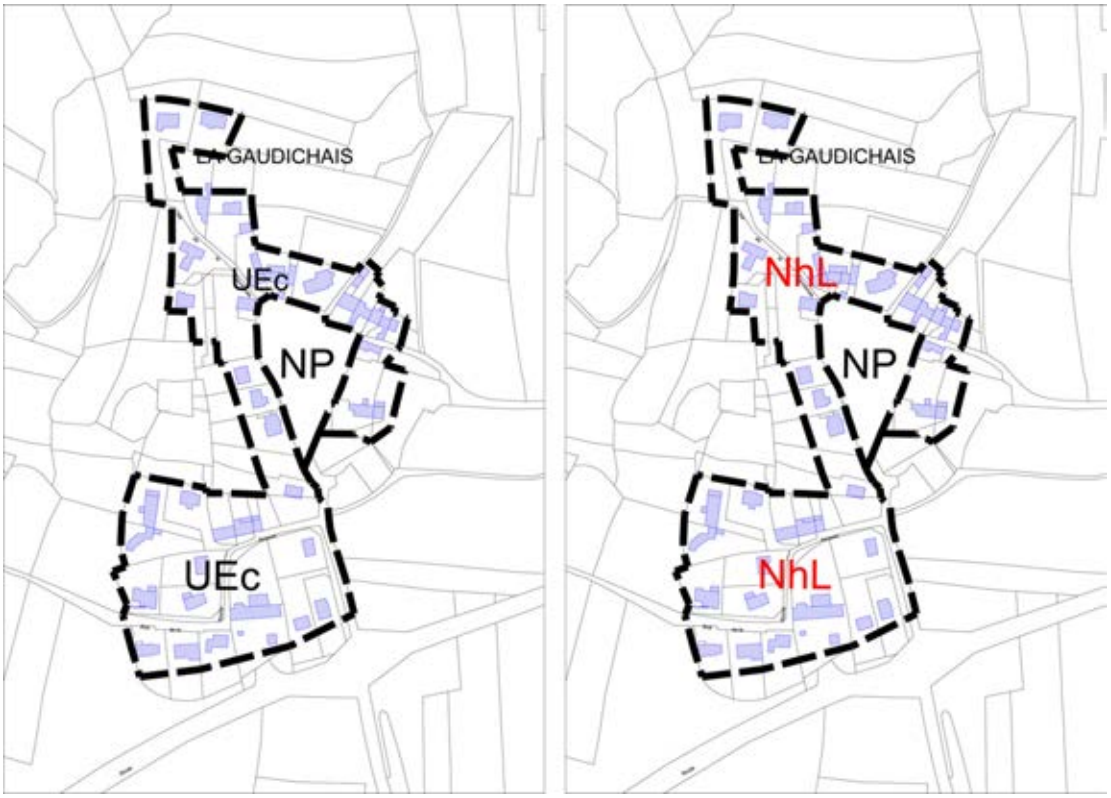
*** Instauration d'une règle de densité minimale sur les Secteurs « La Lorandière » et « La Cour-es-Girard » :** *mise à jour du zonage sur les deux secteurs concernés par une règle densité minimale & mise à jour de la légende du document graphique*



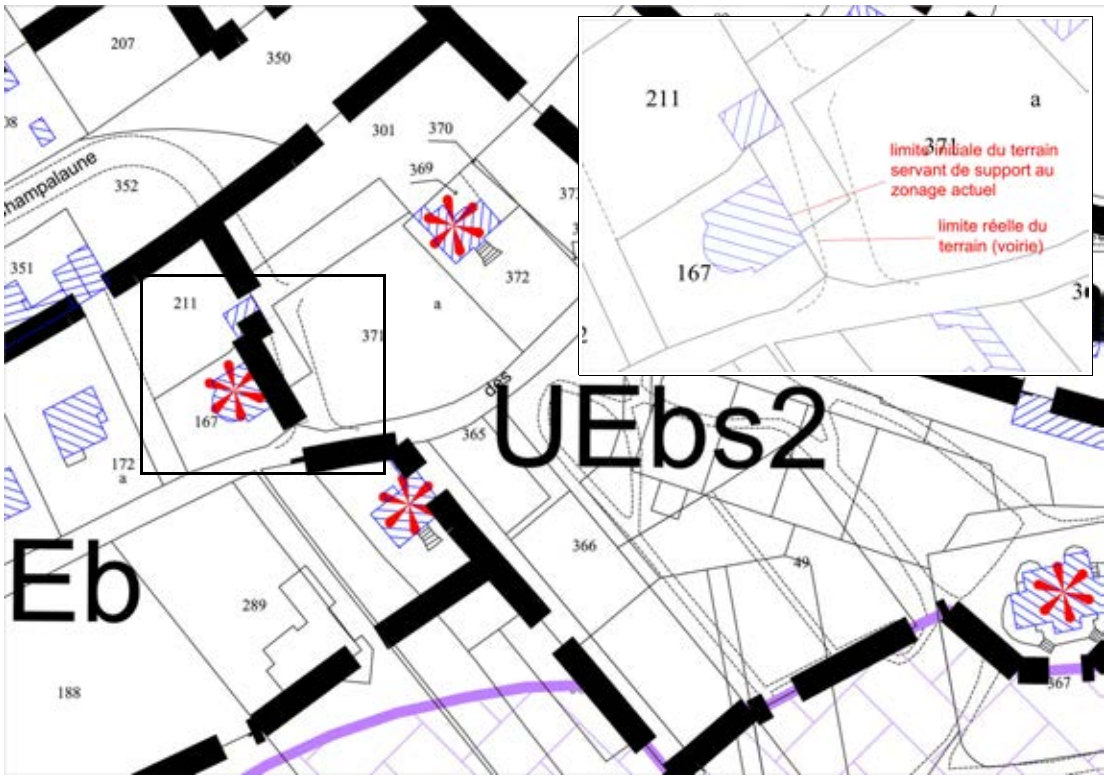
***Extension de la trame de protection aux commerces :** *mise à jour de la trame spécifique*

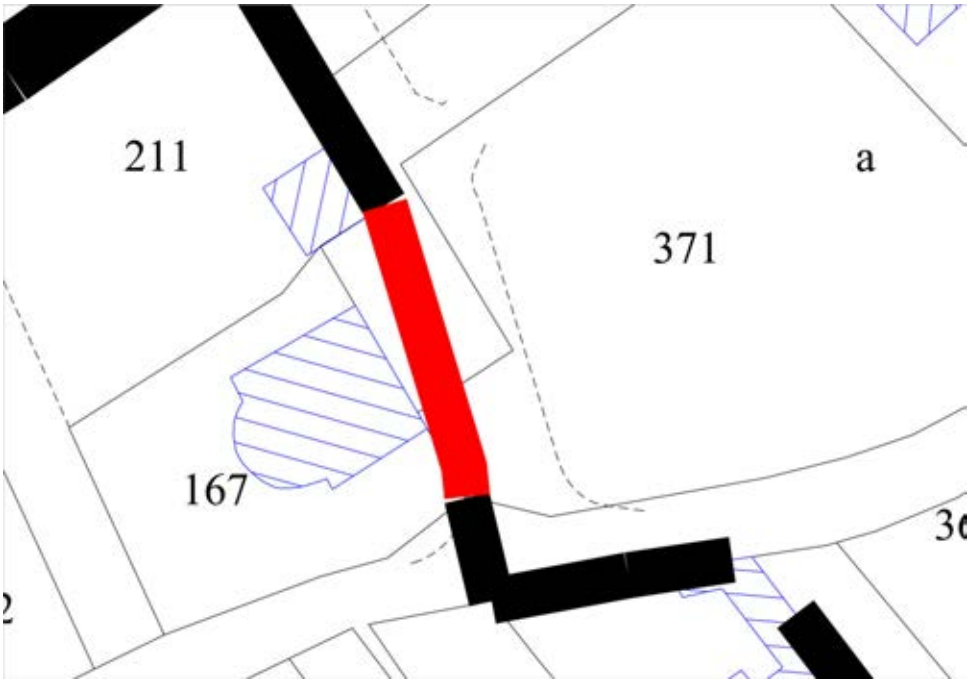


***Changement de zonage au lieu-dit « La Gaudichais » pour intégration du principe d'inconstructibilité :** *mise à jour du zonage*



***Modification du zonage sur le quartier des Rimains :** *mise à jour du zonage*





6.2. Mise à jour du règlement écrit :

*Modification des règles de stationnement dans les zones UC :

Afin de faciliter l'implantation d'activités de services et de bureaux dans le centre-ville (en lien avec les 37 à 39 du SCoT), il est décidé d'assouplir la règle de stationnement dans la zone UC, en passant le seuil à 100 m².

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète ~~40 m²~~ 100 m² de surface de plancher de l'immeuble.** En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

* Modification du règlement concernant les clôtures sur voie :

en zones UE, UB, UC, UZ.

Extrait règlement zone UE :

11.3- Clôtures :
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, à l'exclusion des matériaux de fortune.

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

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

  - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,80 m ;

  - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80 m ; En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.

  – soit un grillage à simple torsion (hors traillis rigide), doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m ;

Extrait règlement zone UC :

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

*Modification des règles encadrant les commerces :

DEFINITIONS

Définition de commerce : La notion de commerce englobe les activités de vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées ou après transformations mineures, mais aussi certaines activités artisanales présentant une dimension commerciale, à savoir les « Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation », et les « Activités relevant de l'artisanat de service ».

Définition d'artisanat : La notion d'artisanat englobe les « *Activités relevant de l'artisanat de fabrication* » ainsi que les « *Activités relevant de l'artisanat du bâtiment* ».

La distinction entre ces différentes typologies d'activités artisanales est détaillée dans le tableau de la page suivante.

LISTE DES ACTIVITÉS RELEVANT DE L'ARTISANAT AVEC LEUR CORRESPONDANCE DANS LE CODE DE LA NOMENCLATURE NAF RÉV. 2

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, 10. 1.
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques, 10. 2.
Transformation et conservation de fruits et légumes, 10. 3 (sauf produits de la quatrième gamme).
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales, 10. 4.
Fabrication de produits laitiers, 10. 5.
Travail des grains, fabrication de produits amylacés, 10. 6.
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, 10. 7 (sauf terminaux de cuisson, 10. 71 B).
Fabrication d'autres produits alimentaires, 10. 8.
Fabrication d'aliments pour animaux, 10. 9.
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux (inclus dans 11. 01 Z).
Fabrication de vins effervescents (inclus dans 11. 02 A).
Fabrication d'autres boissons, 11. 03 à 11. 07.
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé, 47. 22.
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 23).
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 81).
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 81).
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail (inclus dans 56. 10 C).

Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpaillage (inclus dans 07. 29).
Autres industries extractives, 08.
Activités de soutien aux autres industries extractives (inclus dans 09. 90).
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés (inclus dans 38. 21 Z).
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb (inclus dans 39. 00).
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, 41. 2.
Génie civil, 42 (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).
Travaux de construction spécialisés, 43.
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance (inclus dans 80. 20 Z).

Activités relevant de l'artisanat de fabrication

Fabrication de textiles, 13.
Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, 14.
Industrie du cuir et de la chaussure, 15.
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie, 16 (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...).
Industrie du papier et du carton, 17.
Imprimerie de labeur, 18. 12.
Activités de prépresse, 18. 13.
Reliure et activités connexes, 18. 14.
Reproduction d'enregistrements, 18. 2.
Production de brai et de coke de brai (inclus dans 19. 10).
Agglomération de la tourbe (inclus dans 19. 20).
Industrie chimique, 20.
Fabrication d'édulcorants de synthèse (inclus dans 21. 10).
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic (inclus dans 21. 20).
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique, 22.
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques, 23.
Métallurgie, 24.
Fabrication de produits métalliques, 25.
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, 26.
Fabrication d'équipements électriques, 27.
Fabrication de machines et équipements divers, 28.
Industrie automobile, 29.
Fabrication de matériels de transport divers, 30.
Fabrication de meubles, 31.
Autres industries manufacturières, 32 (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).
Réparation et installation de machines et d'équipements, 33.
Collecte des déchets nucléaires (inclus dans 38. 12).
Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs (inclus dans 38. 22).
Démantèlement d'épaves, 38. 31.
Récupération de déchets triés, 38. 32.
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés (inclus dans 58. 19).

Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie (inclus dans 01. 62).
Entretien de fosses septiques (inclus dans 37. 00).
Entretien et réparation de véhicules automobiles, 45. 2.
Entretien et réparation de motocycles (inclus dans 45. 4).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés (inclus dans 47. 76).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 89).
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise, 49. 32.
Services de déménagement, 49. 42.
Services de remorquage et d'assistance routière (inclus dans 52. 21).
Contrôle technique automobile, 71. 20 A.
Pose d'affiches (inclus dans 73. 11).
Activités d'étalagiste (inclus dans 74. 10).
Activités photographiques, 74. 2 (sauf photojournalisme).
Nettoyage courant des bâtiments, 81. 21.
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage, 81. 22.
Désinfection, désinsectisation, dératisation, 81. 29 A.
Autres nettoyages, 81. 29 B (sauf services de voirie et de déneigement).
Services administratifs divers, 82. 11 (limité aux services administratifs de bureau combinés).
Travaux à façon divers, 82. 19 (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon).
Activités de conditionnement, 82. 92.
Ambulances, 86. 90 A.
Spectacle de marionnettes (inclus dans 90. 01).
Restauration d'objets d'art (inclus dans 90. 03 A).
Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication, 95. 1.
Réparation de biens personnels et domestiques, 95. 2.
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures, 96. 01 (sauf libre-service).
Coiffure, 96. 02 A.
Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale, 96. 02 B.
Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie (inclus dans 96. 03).
Toilettage d'animaux de compagnie (inclus dans 96. 09).

*** Création d'un sous-secteur UAc :**

La commune de Cancale ne possède qu'une zone d'activités généraliste identifiée dans son PLU : la ZA de la Bretonnière. Le PLU est modifié pour tenir compte des prescriptions du SCOT qui distingue la zone existante comme une zone pouvant accueillir des activités commerciale, des secteurs en extension qui ne peuvent accueillir que des activités artisanales, industrielles ou tertiaires. Cette nouvelle réglementation intègre aussi les prescriptions spécifiquement appliquées à la zone de la Bretonnière dans le DAC du SCOT.
Le règlement des zones UA est donc actualisé de la manière suivante :

ZONES UA

Les zones UA ont vocation à accueillir certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,…) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

S'en distinguent le sous-secteur UAc sur la Bretonnière pouvant accueillir des activités commerciales en plus des autres activités autorisées dans les zones UA, la zone spécifique UAm, dédiée aux activités de la mer sur la ZA du Vauhariot et la zone spécifique UAmz, correspondant à la ZAC du Vauhariot3.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UA 2** ;
- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues dans l'article UA2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter les orientations d'aménagement **:**

[...]

En sous-secteur UAc,

- le développement des commerces existants et l'implantation de nouvelles activités commerciales. La surface de chaque nouveau bâtiment à destination de commerce sera comprise entre 600 m² et 4.500 m² de surface de plancher). La création ou l'extension de galerie marchande est interdite.

*** Encadrement des nouvelles implantations commerciales dans les zones urbaines UC, UB UE et US :**

Afin de retranscrire les prescriptions du SCOT, l'article 2 des zones urbaines UC, UB UE et US est complété par une disposition limitant la surface de plancher des nouveaux commerces à 300 m² maximum.

Exemple pour la zone UC

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m²

[...]

*** Encadrement des nouvelles implantations de locaux de vente directe dans les zones agricoles A :**

Afin de retranscrire les prescriptions du SCOT, l'article 2 des zones agricoles A est complété par une disposition limitant la surface de plancher des locaux de vente directe à 300 m² maximum.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

1. Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole *(art. L. 311-1 du code rural)* telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité. Ces constructions et installations doivent s'implanter à moins de 30 m des bâtiments d'exploitations existants, sauf lorsqu'ils sont soumis à la dérogation en cas d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées (article L 146-1 du CU).

Les locaux de vente directe sont limités à une surface de plancher maximale de 300 m²

[...]

6.3. Mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

*Mise à jour des orientations majorant les obligations de densité minimale et de mixité sociale :

- Actualisation des éléments relatifs au SCoT pages 4 et 5 ;
- Mise à jour du tableau des densités & OAP du secteur de la Bretonière.

TABLEAU DES DENSITES PROJETEES – MODIFICATION N°6					
Secteurs OAP 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** *(= 399lgts/13,61ha)*	**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** *(=347lgts/4,35ha)*		**4,35 ha**	**347 logements**	
TOTAL URBANISATION A COURT TERME	**42,17 logements / ha** *(= 746lgts/17,69ha)*	***18,03 ha***	**17,69 ha**	**746 logements**	

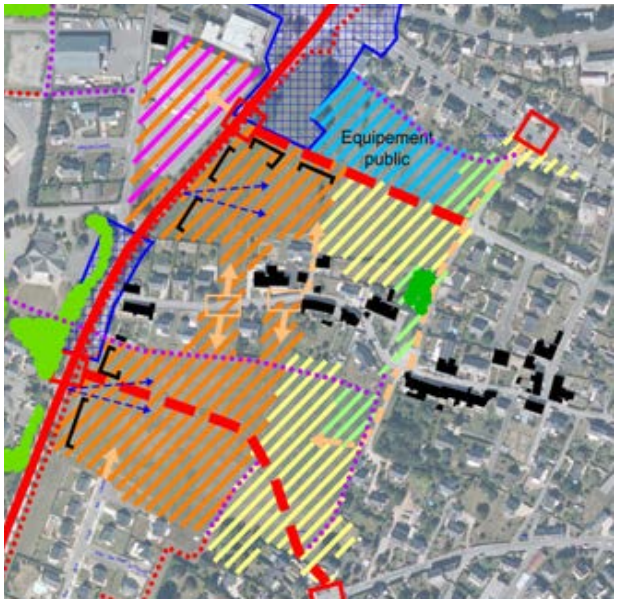
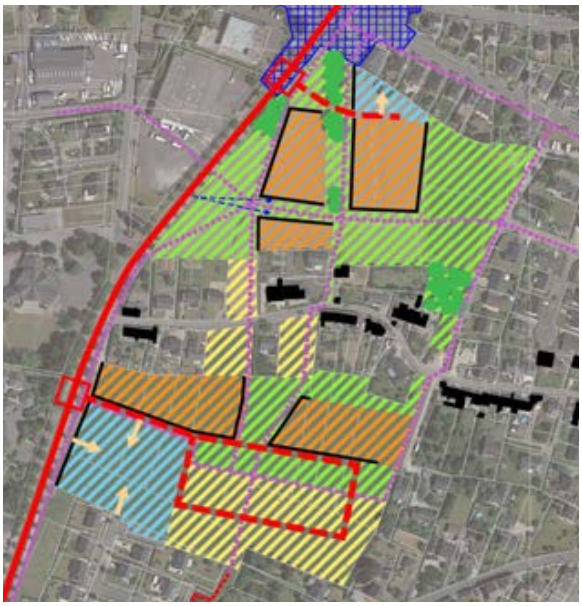
n vert : secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou un permis de construire à la date d'approbation de la modification n°6.
** secteurs de densité limitée*

Secteurs OAP habitat en zone 2AU (avant réinterrogation dans le cadre d'une révision du 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** *(=126lgts/4,41 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**	

- Ajout d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

- échéancier d'ouverture à l'urbanisation :
Secteurs 2,6, 11, 20, 23 : court à moyen terme 2023 – 2027.
Secteurs 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.

***Actualisation de l'OAP du Clos Nogain :**

Plan OAP initial	Plan OAP actualisé
	
Prescriptions OAP initial	**Prescriptions OAP actualisé**
- nombre de logements attendus : **- option 1 (avec équipement) : 150 logements (25 lgts/ha minimum).** **- option 2 (sans équipement) : 170 logements (25 lgts/ha minimum** **- mixité sociale : Production de 25% minimum de logements locatifs aidés.** **1. Programmation urbaine :** 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 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 futurs besoins de la commune). Au nord du site, un espace d'environ 9000 m² peut être dévolu à l'implantation d'un équipement public structurant, dont la nature n'est à ce jour pas arrêtée (groupe scolaire pour pallier aux difficultés de locaux des écoles du cœur de ville, résidence pour personnes âgées, espace d'accueil et d'information touristique) Cette implantation permettant d'accrocher le futur quartier au carrefour des Petites Croix qui serait alors réaménagé comme un espace public majeur, en articulation entre les deux rives de la ville. Le nombre de logements attendus est lié à la réalisation de cet équipement. L'espace de projet à l'est de l'Avenue de Scissy s'étend sur 6,9 ha. Le potentiel minimum de logements à réaliser sera donc de 150 logements en cas d'implantation d'un équipement, ou 170 logements si tout l'espace est dévolu à l'habitat. Ce projet permet aussi de recomposer la rive ouest de l'Avenue	**- nombre de logements attendus : 215 logements (40 lgts/ha minimum)** **- mixité sociale : Production de 30% minimum de logements locatifs social et minimum de 20% de Bail Réel Solidaire (BRS).** **1. Programmation urbaine :** 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). 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). 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. **2. Paysage et constructibilité** : 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

de Scissy au niveau de l'actuel commerce alimentaire Ed. Le parcellaire en triangle, délimité par deux voies, isole cette activité commerciale du reste des activités voisines. Le projet propose d'intégrer une potentialité de développement sous forme d'habitat, en cohérence avec les projets futurs programmés sur l'autre rive de l'Avenue de Scissy.

2. Paysage et constructibilité : 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 sur la rive ouest du projet, au contact de cet axe réaménagé. 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. Le font bâti pourra donc s'approcher de la voie pour la requalifier.

La partie est du site pourra accueillir une densité urbaine moins forte, afin de créer une transition urbaine entre la nouvelle rive de l'Avenue de Scissy et les lotissements pavillonnaires situés à l'est.

Enfin, la frange est du site se trouve en point bas, elle pourra donc être aménagée dans le cadre d'un projet paysagé global accompagnant la rue des Lavandières.

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.

Des accès secondaires seront réalisés dans le prolongement des voies existantes en périphérie, notamment la rue des Lavandières pour rejoindre directement l'Avenue du Général de Gaulle.

- Accessibilité piétonne : deux axes piétons cycle majeurs justifient un aménagement particulier au regard de leur importance à l'échelle de l'agglomération.

  - un axe nord-sud 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.
  - un axe est-ouest qui provient des futurs secteurs d'équipements et d'activité au sud de la Bretonnière, et qui franchit l'avenue de Scissy pour longer la rue Pierre et Marie Curie en direction du centre-ville.

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).

Scissy.

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.

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.

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 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.

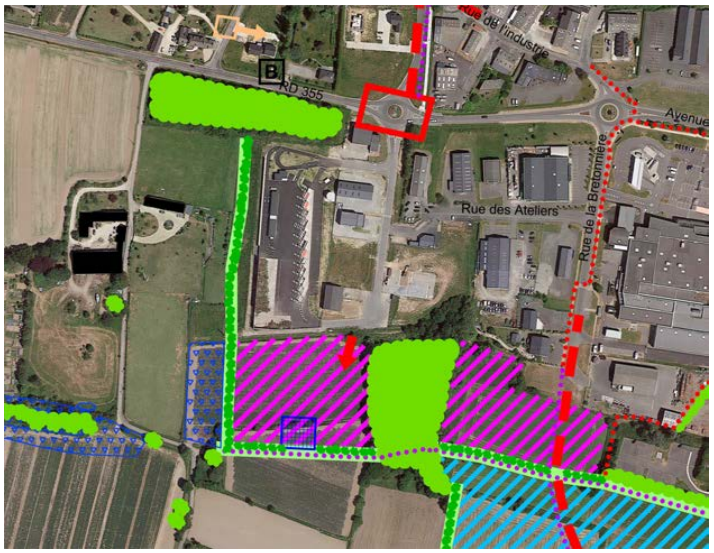
Le schéma de circulation propose une convergence des piquages routiers et des traversées piétonnes sur deux secteurs particuliers de l'Avenue de Scissy :

  - 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).

***Evolution de l'OAP de la Brétonière :**

Les cartographies des OAP sont actualisées pour tenir compte de l'urbanisation déjà réalisée et de la délimitation de la zone 1AUa restante.

Plan diagnostic initial	Plan diagnostic actualisé
Plan OAP initial	**Plan OAP actualisé**
	

Le texte définissant les OAP littérales concernant ce secteur est complété avec l'indication suivante : « Il conviendra de rechercher une mutualisation des besoins en organisant les entreprises autour d'un espace public partagé ».

6.4. Mise à jour du rapport de présentation :

* intégration de la présente note de présentation en annexe au rapport de présentation

6.5. Mise à jour des annexes :

* mise à jour des annexes figurant au point 5.13. de la présente note

VII ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT :

7.1. Rappel du contenu du PLU concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

Le PLU de Cancale a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de son élaboration en 2014. Cette évaluation était composée de deux parties distinctes :

- une analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement. Cette analyse portait sur les 6 thèmes suivants :

- consommation de l'espace
- milieux naturels, biodiversité et paysage.
- transports, déplacement et nuisances sonores.
- climat, énergie et qualité de l'air
- gestion des déchets.
- ressource en eau.

Pour chaque thème, le PLU analyse les incidences de la mise en œuvre du PLU, puis définit des Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu. Des indicateurs sont énumérés pour mesurer l'efficacité de la mise en œuvre de ces mesures.

- une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les différents sites Natura 2000, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre, en lien avec le DOCOB du site Natura 2000 ≪Cotes Rocheuses de Cancale à Paramé ≫, puis les impacts sur le milieu marin qui est concerne par les trois DOCOB.

Cette analyse porte sur :

- la prise en compte de ces sites dans l'organisation du développement urbain de la commune.
- la prise en compte réglementaire de ces espaces.
- la prise en compte des activités humaines et des espaces urbanisés au sein de ces sites Natura 2000.
- les impacts directs ou indirects des options de développement sur les habitats naturels remarquables qui composent ces sites, qu'ils soient terrestres ou marins.

7.2. Mise à jour de l'évaluation environnementale en lien avec l'évolution du projet portée par la présente modification du PLU :

7.2.1. Mise à jour de l'analyse multithématique :

1.1. La consommation de l'espace :

<table>
<tr><th colspan="2">Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).</th></tr>
<tr><th>Incidences positives</th><th>Incidences négatives</th></tr>
<tr><td>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N, NL et A) représentant 69 % de la surface totale du territoire.

- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération principale (notamment pour l'habitat) assuré à environ 85% des projets dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le centre-bourg définis autour des axes d'entrée de ville.

- Des développements urbains diffus très limités : très faible nombre de hameaux (seulement deux au sens de la loi littoral : le Verger et la Gaudichais) ne permettant que quelques constructions dans les dents creuses, sans extension.

- Le zonage permet un développement de l'agglomération avec une consommation annuelle moyenne de 3,3 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. Ce chiffre tombe à 1 hectare par an si on ne tient compte que des extensions hors de l'agglomération. Le potentiel constructible restant du POS actuel s'élève à 74 ha, soit une consommation annuelle potentielle de 4,9 ha, ou bien 2,7 ha si on ne conserve que les extensions d'urbanisation.

- Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur sensibilité vis à vis du littoral. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.</td><td>- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée que le scénario tendanciel mais consommation tout de fois réelle : 55,2 ha, en zones AU dont 32,4 ha pour l'habitat. Les espaces qui se trouvent réellement en extension de l'agglomération sont les trois zones dédiées aux activités économiques ou aux équipements collectifs (1AUa, 1AUAm et 1AUL), soit une superficie de 15 ha (une large partie de la zone 1AUL est déjà urbanisée). Ceci correspond à une consommation annuelle moyenne de 1 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans

- Pression très limitée sur les espaces agricoles : évolution des écarts (rénovation, changement de destination), constructions possibles dans quelques dents creuses des hameaux, avenir des deux enclaves définies en 1Aub1.</td></tr>
<tr><td>Incidence positive</td><td colspan="2">Synthèse :
La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune.
A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, notamment des ZAC, permettra de consommer près de 1,6 fois moins d'espace comparativement aux possibilités offertes par le POS.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu</th></tr>
<tr><td colspan="2">La prise en compte du développement durable dans le PLU de Cancale a exigé une analyse la plus complète possible des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Ensuite, pour aller plus loin, la charte AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) élaborée dans le cadre des études de PLU peut être utilisée pour des projets de taille importante ou en site sensible, il pourra en être tiré une inspiration pour mener les réflexions permettant d'aller vers des extensions urbaines</td></tr>
</table>

qui soient de vrais « morceaux de ville », et non des lotissements d'habitation ou simplement des parcelles juxtaposées.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,…

Enfin, la mise en place d'un outil de suivi de la consommation foncière sera déterminante à l'échelle intercommunale (SCOT ou communauté d'agglomération).

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

Les 8 années d'application du PLU offrent un recul suffisant pour analyser la consommation foncière sur cette période. 805 logements ont été construits pour seulement 17,37 % hectares consommés en extension urbaine, 43 % des logements ayant en effet été construits par processus de densification urbaine ou renouvellement urbain. La ratio foncier consommé/logements construits est ainsi de **46,39 logements construits par ha consommé**, ce qui est nettement plus vertueux que la valeur de **23,3** logements construits par ha consommé analysée sur la période 2001-2013 (environ 650 logements construits pour 27,9 ha consommés).

Pour les phases d'urbanisation ultérieures, d'ici 2029, les zones AU encore disponibles au PLU représente un potentiel de production de 309 logements sur 13,76 ha, soit une densité moyenne de 22,45 lgts/ha, nettement inférieure au seuil demandé par le SCOT.

Une première hypothèse de travail a été d'augmenter les seuils de densité minimale en tenant compte de la localisation des sites (gradient de densité dégressif en s'éloignant du centre-ville). Cette hypothèse permet d'être compatible avec la densité du SCOT mais aurait généré la production de 84 logements supplémentaires, dépassant les besoins déterminés par la prospective démographique. Il est donc décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU, le potentiel de développement des zones 1AU densifiées (256 lgts) étant suffisant pour répondre au besoin de logements d'ici 2029 en intégrant les projets dans les zones urbaines.

La modification du PLU ne génère donc aucune consommation foncière supplémentaire, elle réduit même la consommation foncière potentielle en ne procédant pas à une ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU d'habitat qui représentent une surface de 4,41 ha.

Elle améliore aussi les dispositions prises dans le PLU pour lutter contre l'étalement urbain. Les densités minimales sont en effet augmentées sur 2 secteurs de développement restant encore disponibles, ce qui permet de réaliser 47 logements supplémentaires à consommation foncière constante. Ces 2 secteurs permettent de réaliser 229 logements sur 8,16 ha, soit **une densité moyenne de 28,06 logts/ha** (contre 22,5 logts/ha précédemment sur ces 2 secteurs).

L'objectif maximum de consommation foncière inscrit dans le SCOT (31 ha sur la période 2018-2029) était déjà respecté dans le PLU de Cancale (30,23 ha) avant la présente modification, ce qui démontre qu'il a été conçu en cohérence avec la politique de développement urbain élaborée à l'échelle du Pays de Saint-Malo, et en adéquation avec le statut de la ville de Cancale dans l'armature urbaine territoriale.

Du fait de la non ouverture à l'urbanisation des zones 2AU avant l'échéance de 9 ans, ce sont 4,41 ha d'espaces en extension urbaine qui ne seront pas consommés dans le cadre du présent PLU, d'ici 2029. Au final la consommation foncière maximale sur la durée du SCOT (2018-2031) sera bien inférieure au potentiel maximum de 31 ha inscrit au SCOT.

1.2. Les risques :

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues mais aussi au delà : limites étendues aux zones de protection de la biodiversité, zones N pour tous les autres ruisseaux,… - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et favorise le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Concernant, le risque de submersion, le PLU définit des prescriptions spéciales pour les zones constructibles de la Houle qui se trouve situées sous la côte de submersion (obligation d'aménager un niveau refuge)	- Imperméabilisation des sols et infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir : augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et augmentation des débits ruisselés.

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Des actions complémentaires sont toutefois menées pour mieux gérer cette problématique d'inondation, notamment un renforcement du réseau. Le développement de Cancale, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols. **Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets dans l'agglomération**

De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** intégrant la question du risque dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

La hausse des densités minimales sur les 2 secteurs de projet pourrait avoir une incidence sur l'imperméabilisation de ces espaces et le ruissellement des eaux pluviales induit. Sur les 2 sites de projet conservés en zone 1AU (ZAC du Clos Nogain et site de La Verrie), les surfaces de projet supérieures à 1 ha induisent de fait la réalisation d'une étude Loi sur l'eau qui garantit un débit de fuite contrôlé en sortie d'opération, quelque soit la densité urbaine de l'opération.

Le site du Clos Nogain se trouve au cœur de l'agglomération. Son urbanisation se réalisera sous la forme d'une ZAC notamment dotée d'une étude d'impact. Bien que le site bénéficie d'une desserte complète par les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales, la réglementation lui impose une régulation de son débit de fuite. La densité urbaine élevée attendue (30 lgts/ha) imposera de réaliser des ouvrages de rétention ou d'infiltration à l'échelle des logements.

Le site de la Verrie est localisé en périphérie nord de la ville,au contact d'une zone naturelle mais aussi de zones d'habitat. Ce projet pourra appliquer les principes appliqués sur le projet en cours de réalisation sur la zone 1AU voisine, qui associe une infiltration à la parcelle sur les parties favorables et des ouvrages de régulation au point bas.

1.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte **les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages** (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels côtiers, notamment les sites Natura 2000) et **l'espace accueillant les activités agricoles**. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N, NL et A,) représentant 69 % de la surface totale du territoire. - **Limitation de l'étalement urbain** : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré à 85 % dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le centre-ville et le long ds axes d'entrée de ville. - Des **orientations d'aménagement et de programmation** qui définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales. - Préservation de manière large des **vallées et vallons à l'intérieur de la zone naturelle (zone NP)**. - De nouvelles règles sont définies dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement) - Maîtrise dans le règlement des **conditions de réhabilitation et de changement de destination**, notamment sur le territoire rural (zones A, Ah, Nh) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,… - **Protection des haies, arbres isolés, boisements et chemins** identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. - Un **article 13** réglementant les espaces libres et les plantations précisant les haies, boisements, arbres isolés à préserver et les exigences en matière de traitement des espaces libres en espaces verts de qualité et plantations nouvelles à réaliser // Notamment **à l'intérieur des zones_urbaines et des zones d'urbanisation futures.** - **Plusieurs emplacements réservés** qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels remarquables en bord de mer (cas de la liaison vers Port Briac par exemple). - Dispositions réglementaires permettant de lutter contre la prolifération de plantes invasives, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest.	- Les prévisions en termes d'augmentation de la population et de développement de nouvelles zones d'activités impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs de la Bretonnière et de la Ville-Jégu qui ont un contact avec l'espace rural et configureront de nouvelles limites à la ville. Cet impact est relativement localisé du fait de la topographie douce des sites et de leur contexte urbanisé très présent (enclaves). Ces secteurs vont aussi modifier les perceptions depuis les entrées de ville. Néanmoins, les **orientations d'aménagement et de programmation** et **le règlement littéral** visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,…). **- L'évolution de l'activité agricole** peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).

Incidence positive	**Synthèse :** Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose aujourd'hui que de très peu d'outils réglementaires pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages (autres que ceux situés dans les zones gérées par le département ou le conservatoire du littoral), et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Le PLU de Cancale est relativement protecteur sur ce thème. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics….

Néanmoins, pour les éventuelles suppression des haies protégées au règlement, le PLU demande que les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

La modification du PLU est sans incidence négative sur ce thème.
Les éléments naturels ponctuels protégés pour leur qualité écologique ou paysagère (bois, haies, zones humides) ne sont pas impactés par la procédure, ils répondent aux objectifs inscrits dans le SCOT.

La délimitation des zones naturelles n'est pas modifiée, et leur pertinence est confirmée par leur grande cohérence avec la carte de la trame verte et bleue du SCOT, mais aussi avec l'étude sur les corridors écologiques réalisées à l'échelle de l'intercommunalité. La prise en compte de cette étude permet d'améliorer la prise en compte d'un corridor écologique passant au sud de la ZA de la Bretonnière et renforcé par les dispositions inscrites dans les OAP (formalisation d'un espace vert planté en rive sud de la zone 1AUa).

1.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) : . **préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, itinéraires continus et sécurisés permettant de mettre en lien le centre-ville, les activités, les équipements publics (écoles, collège, pôle sportif, pôle de loisirs), les commerces, les secteurs d'habitat, et les lignes de bus souvent proches. . **optimisation des réseaux existants** et redimensionnement en fonction des usages. Les projets d'urbanisation à l'ouest de l'agglomération sera l'occasion de créer un nouveau	- L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, centrées sur l'agglomération principale et presque nulles sur le territoire rural, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).

réseau de voies offrant une alternative au passage systématique par le carrefour des Petites Croix, comme c'est le cas aujourd'hui.

. Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues** (cf orientations d'aménagement)

. Normes de stationnement pour les vélos dans le règlement

- L'application du PLU amènera à ne pas exposer les personnes à de forts niveaux de bruit.

- Une marge recul est déterminée de part et d'autre des départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée des agglomérations, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple)..

Incidence positive

Synthèse :

Le projet de développement de Cancale, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives :

- Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural
- Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine le long des lignes de bus permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre.
- Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le renforcement des itinéraires alternatifs au passage par le carrefour des Petites Croix.

Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de Cancale.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

La modification du PLU confirme les options prises dans le PLU pour limiter les impacts négatifs liés à la mobilité des habitants. Les secteurs de projets concernés par la hausse de la densité urbaine minimale se trouvent au sein de l'aire agglomérée ou sur sa proche périphérie, ce qui permet de rejoindre les différentes polarités urbaines de la ville et notamment son centre-ville en empruntant le réseau de liaisons douces existant.
Concernant les mobilités vers l'extérieur de la commune, la principale zone de projet (ZAC du Clos Nogain) bénéficie de la proximité de la ligne 5 reliant Cancale au centre-ville de Saint-Malo. Les autres sites de développement localisés au sud-ouest de l'agglomération bénéficient du passage de la ligne 15 qui irrigue toute l'agglomération de Cancale et se connecte à la ligne précédente. Ces zones sont conservées en zone 2AU et ne peuvent être urbanisées sur la base du PLU actuel, leur aménagement sera donc encadré par le futur PLU qui sera mis en œuvre.
Le plus grand nombre de logements imposé sur ces sites de projet par la hausse de la densité se réalise donc en cohérence avec le schéma de déplacement alternatif à la voiture existant sur la commune, ce qui permet de maîtriser les impacts induit par les déplacements des habitants de ces futurs quartiers.

1.5. Climat, énergie et qualité de l'air

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les sites de développement urbain **sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique** : topographie, orientations favorisant les apports solaires passifs, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,… - Le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger au règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur. - Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs : . **préservation et programmation de liaisons douces** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. . structuration de l'opération pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégier, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues.** - les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent 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.	L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines. L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère. Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de **déplacements (voir incidences positives)**, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de **performances énergétiques des bâtiments neufs** (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RT 2012 - maximum de consommation de 50 kwh/m²/an – bâtiment basse consommation + recours aux énergies renouvelables).

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs. Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par

	les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui entrera en vigueur au 1er janvier 2013 : voir mesures ci-après.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Il ne s'agit pas de mesures en soit mais l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui entrera en vigueur au 1er janvier 2013.

L'objectif fixé par la RT2012 : les besoins énergétiques couvrant le chauffage et le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et les auxiliaires doivent être inférieurs à **55 kWh/m²SHON$_{RT}$/an** en énergie primaire. Afin de satisfaire cette obligation, les constructions doivent profiter au maximum des apports solaires et bénéficier d'une forte isolation thermique et d'une ventilation adaptée. La RT 2012 impose la justification des performances énergétiques au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux. La conformité à cette réglementation impose donc la réalisation d'une étude thermique réglementaire RT 2012. Seule cette étude réglementaire permet de montrer que le niveau de performance est atteint. L'étude RT 2012 doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis de construire, elle a aussi un rôle d'aide à la conception.

La RT 2012 impose aussi l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui sera le mode de développement urbain encore majoritaire à Cancale.

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

La modification du PLU ne concerne pas les dispositions réglementaires prises pour encadrer et limiter les consommations énergétiques induites par le projet de développement du territoire. Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, la réglementation thermique s'est renforcée dans le cadre de la RE 2020. La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RE 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc encore l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées mais aussi aux collectifs, le règlement du PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

Les dispositions prises pour augmenter la densité dans les secteurs de projet induisent de fait une plus grande compacité des logements et donc une meilleure efficacité énergétique.

L'impact sur la qualité de l'air du plus grand nombre de logements programmé sur les sites de projet est minoré par la bonne connexion de ces espaces au réseau de liaisons douces et au réseau de bus de l'agglomération (confère chapitre précédent sur les déplacements). De plus, le nombre total de logements potentiellement constructible sur la base du PLU modifié est réduit d'une quarantaine de logements du fait de la non-urbanisation des zones 2AU, en partie compensée par la hausse des densités sur les zones 1AU.

1.6. Gestion des déchets :

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers et entrent dans le respect des objectifs du développement durable. - Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain,…	- L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** Le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Cancale.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation, tant au quotidien qu'en période estivale.	
Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :	

1.7. Ressource en eau

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).	
Incidences positives	**Incidences négatives**
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Des développements urbains diffus très limités : faible potentiel de nouveaux logements dans les hameaux . Cette disposition amènera à limiter le nombre de foyers nouveaux demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome - La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone NP) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues,… - Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal (cf annexe au PLU), ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires. - Une étude diagnostique de l'unité de traitement a été réalisée par le cabinet SEEGT en 2012 ce qui à permis au cabinet BOURGOIS de mener une réflexion sur le redimensionnement de la station Boues Activées en s'interrogeant sur : - le dimensionnement de la filière boue (déshydratation + chaulage),	- Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (750 logements supplémentaires) , sans oublier les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisi. - L'augmentation de population prévue, tant urbaine qu'estivale, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.

- l'amélioration du traitement de l'azote et du phosphore,
- la mise en place, à terme, d'une filière de valorisation pérenne des boues et extension de la capacité de traitement de la station à 18 000 ou 20 000 EH.

En tout état de cause la capacité nominale de la station (720kg/j de DBO) sera au moins atteinte voire dépassée en période de pointe. D'où la nécessité d'avoir envisagé dés maintenant une éventuelle extension de l'unité de traitement afin de la faire évoluer en adéquation avec les perspectives du PLU.

- Les futurs secteurs de développement urbain sont éloignés de tout point de captages.

Incidence légèrement négative

Synthèse :

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme sans incidence considérant à la fois :

- le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- l'application des dispositions de la loi sur l'eau ;
- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;
- les prescriptions réglementaires du PLU ;
- la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification :

Le projet de développement urbain du PLU de Cancale a été établi sur la base d'une croissance démographique de +1 % par an sur une période de 15 ans, nécessitant la construction de 750 logements sur cette période (soit une moyenne de 50 logements par an).
Les 4 premières années d'application du PLU entre 2015 et 2019 (dernière date du recensement) permettent de comparer ces objectifs à la réalité :

- rythme de construction observé entre janvier 2015 et janvier 2019 : passage de 4449 à 4688 logements (+ 239 logts, soit + 60 logts par an)
- évolution démographique observée entre janvier 2015 et janvier 2019 : passage de 5166 à 5226 habitants (+0,3 % par an).

Comme illustré dans les tableaux démographiques ci-dessous, l'entrée en vigueur du PLU a permis un effort constructif qui a induit une inversion de la tendance démographique pour retrouver une évolution positive. Cette situation est notamment liée à la nature des projets de logements réalisés ces dernières années (cas de la ZAC des Près Bosgers), où la collectivité a pu imposer la réalisation d'une proportion importante de résidences principales. Cette évolution a notamment été rendue possible par les options de développement prises dans le PLU visaient à lutter contre ce phénomène de forte proportion de résidences secondaires dans les nouveaux logements en privilégiant des espaces retrolittoraux et des opérations avec une maîtrise publique
Cet effort doit être maintenu pour maîtriser et la forte demande de résidences secondaires conjuguée à la légère baisse du taux d'occupation des résidences principales. Les options prises dans le cadre la présente modification de renforcer le potentiel de développement sur le secteur de la future ZAC du Clos

Nogain tout en différant l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU périphériques vont dans le même sens et offrent des conditions favorables à la collectivité pour développer sa population résidente à l'année.
La forte demande de résidences secondaires, qui concerne donc le parc existant, génère une hausse de la pression anthropique pendant la période estivale. Cette pression est toutefois amoindrie par une meilleure répartition dans l'année de cette fréquentation touristique et notamment dans les résidences secondaires, ce qui a pour effet favorable de renforcer l'offre de commerces de proximité fonctionnant à l'année.
Le développement urbain induit une pression plus importante sur la ressource en eau en matière d'alimentation en eau potable ou bien de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.
Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements). De plus, les équipements de traitement des eaux usées ont été adaptés depuis l'entrée en vigueur du PLU, la station d'épuration étant passée d'une capacité de 12 000 à 18 000 Eh en 2018.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	5 019	4 780	4 638	4 910	5 203	5 341	5 208	5 226
Densité moyenne (hab/km²)	398,0	379,1	367,8	389,4	412,6	423,6	413,0	414,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,4	0,7	0,6	0,3	-0,5	0,1
due au solde naturel en %	*-0,4*	*-0,6*	*-0,7*	*-0,6*	*-0,5*	*-0,8*	*-1,0*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-0,3*	*0,2*	*1,4*	*1,3*	*0,8*	*0,3*	*1,0*
Taux de natalité (‰)	13,2	11,1	11,2	10,4	10,0	7,7	6,8
Taux de mortalité (‰)	16,9	17,5	18,3	16,9	15,2	15,3	16,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	**2 328**	**2 560**	**2 754**	**3 294**	**3 659**	**3 853**	**4 351**	**4 688**
Résidences principales	1 789	1 792	1 802	2 060	2 262	2 417	2 493	2 551
Résidences secondaires et logements occasionnels	405	663	694	1 028	1 228	1 274	1 621	1 937
Logements vacants	134	105	258	206	169	162	236	200

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,76	2,63	2,49	2,35	2,24	2,14	2,02	1,97

7.2.2. Incidences de la procédure sur les sites Natura 2000 :

Les modifications apportées au dossier dans le cadre de la présente modification du PLU sont sans incidences sur les sites Natura 2000 de la commune. La hausse des densités urbaines concernent des zones de développement localisées au sein de l'aire agglomérée à distance des différents sites Natura 2000. Sur les 84 logements complémentaires induit par cette hausse de la densité minimale, 69 logements concernent les sites du Clos Nogain et de Saint-Jouan, localisés au sein de l'aire agglomérée sans interaction avec les sites Natura 2000.
Les impacts sur les sites Natura 2000 dans le milieu marin peuvent être indirects, en lien avec la qualité des eaux. Comme expliqué précisément, ces impacts sont maîtrisés dans le domaine des eaux usées (extension des capacités de traitement de la STEP et raccordement des nouvelles opérations au réseau collectif d'assainissement) et dans celui des eaux pluviales (opérations soumises à des dossiers loi sur l'eau induisant une maîtrise des rejets).

Concernant les espaces appartenant aux différents sites Natura 2000, les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants les sites Natura 2000, garantissant un fort degré de protection de ces espaces. La pertinence de ces classements est confortée par la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT prise pour la protection des sites naturels remarquables identifiés sur la commune.
La modification du PLU a même des incidences positives en déclassant le hameau de la Gaudichais (passage d'une zone UEc à une zone NhL), ce qui empêche l'installation de nouveaux logements dans cet espace localisé au sein du site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé».

CANCALE

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°6

ACTUALISATION LIMITEE DU PROJET URBAIN ET MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE ST MALO

ANNEXE 1 : RESUME NON-TECHNIQUE

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16, rue du Bourg-Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **03 juillet 2023**
EMISSION ORIGINALE		
Date : 03/07/2023		

RESUME NON TECHNIQUE :

Le PLU de Cancale a été approuvé en février 2014.

La teneur de la présente modification n°6 porte sur un double enjeu :

- la mise en compatibilité du PLU de Cancale avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (approuvé le 8 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 28 mars 2018). A cette fin, le projet de modification analyse la compatibilité du PLU avec les orientations du DOO du SCoT. Il identifie les points compatibles, et propose, le cas échéant une évolution pour ceux qui ne le sont pas.

- l'évolution nécessaire de certains points du PLU tels que l'évolution de la ZA de la Bretonnière ayant un intérêt stratégique au niveau communal, ou bien encore la mise à jour d'annexes.

Par rapport au PLU en vigueur, les principales évolutions portent sur :

- L'augmentation des densités de logements, passant de 24,7 logements par hectares en moyenne à 37,92 logements par hectares. Ce faisant, le nombre de logements s'en trouve modifié. L'instauration d'une règle de densité minimale est notamment imposée dans deux secteurs en densification.
- L'évolution du zonage à la Bretonnière, afin d'assurer l'accueil des activités économique après que l'ensemble du foncier prévu à cet effet ait été consommé.
- Le reclassement du zonage à la Gaudichais en zone NhL.
- L'évolution du règlement écrit afin d'encadrer les implantations des commerces, les stationnement, certaines définitions.
- L'extension de la protection des commerces.
- L'intégration de points particuliers : recalage du zonage sur une parcelle, modification des concernant les clôtures sur voirie, mise à jour des servitudes d'utilité publique, mise à jour du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Concernant la mise en œuvre du projet urbain (démographie, densité, logement) :

Au regard de son **statut de pôle relais** dans l'armature urbaine du Pays, la commune de Cancale bénéficie de capacités de développement assez importante (potentiel de développement de 36 ha) mais doit aussi maîtriser ce développement dans une logique de limitation de la consommation foncière (densité moyenne des nouvelles opérations fixée à 30 logts/ha, au moins 30% des surfaces en densification urbaine).

Une analyse démographique actualisée précise tout d'abord que la commune a retrouvé son niveau démographique de 1999 après plusieurs fluctuations, l'effort de construction de nouveaux logements étant contrebalancé par un vieillissement de la population (baisse du nombre d'habitants par résidence principale) et une hausse du nombre de résidences secondaires. Cancale retrouve une phase de croissance depuis 3 ans sous l'impulsion d'opérations d'urbanisme orientées vers des résidences principales (ZAC des Près Bosgers par exemple). Ainsi, sur la durée du PLU (2014-2020), la croissance démographique a été de 0,91% par an, soit une croissance proche de celle de 1% fixée dans le PADD en 2014. Cette hypothèse de croissance de 1%/an est donc maintenue dans la présente modification n°6. Selon cette trajectoire, la population passerait de 5 226 habitants en 2019 à 5 788 habitants en 2028 soit un gain 526 habitants en 10 ans.

Concernant le respect de l'objectif de densité de 30 logts/ha, le PLU définissait une densité moyenne de 24,2 logts/ha dans les zones AU. Pour augmenter ce seuil et respecter l'objectif du SCOT qui se calcule aussi avec les projets en densification, la densité minimale est augmentée sur toutes les zones AU en fonction de leur contexte urbain et de leur localisation dans la ville

(proximité avec le centre-ville). Cette hausse des densités induit mécaniquement une production potentielle de logements accrue. Pour rester dans les objectifs définis dans la prospective démographique du PLU, il est donc décidé de limiter le potentiel de développement en extension urbaine, en ne procédant pas – dans le cadre de cette modification – à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à l'exception de la ZA de la Bretonnière. Ces 3 zones 2AU représentent un potentiel de 159 logements sur 4,41 ha, elles seront réétudiées dans le cadre d'une révision future du PLU (mise en compatibilité avec le futur SCOT intégrant les dispositions de la loi climat et résilience). L'instauration d'une règle de densité minimale est notamment imposée dans deux secteurs en densification.

Les capacités théoriques minimales restants exprimés dans la présente modification n°6 (hors permis accordés) affichent 247 logements en extension à court terme (1AU), 126 en extension à long terme (2AU conditionnés à une réinterrogation dans le cadre d'une révision de PLU), ainsi que 23 logements dans deux secteurs de densité limitée en densification, soit un total théorique de 396 logements.

La consommation des espaces agricoles et naturels restante dans le PLU jusqu'à à l'horizon 2028 est estimée 19,9 ha, dont 10,1 ha dédiés à l'habitat, 8,4 ha dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux parkings publics, et 2,4 ha dédiés aux activités économiques. Ce calcul prend en compte la retenue du gisement foncier au Clos Nogain correspondant aux espaces humides et naturels qui ne seront pas construits.

Évolution du secteur de la Brétonnière :

Le PLU modifié conserve les zones AU destinées à l'activité économique (potentiel total de 2,4 ha sur la Bretonnière). Il ouvre aussi à l'urbanisation la zone 2AUa de la Bretonnière pour permettre de répondre aux demandes d'installations de nouvelles entreprises sur le territoire. Les OAP sur cette nouvelle zone 1AUa sont complétées pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques et paysagères.

Sur le secteur de la Bretonnière, le règlement est actualisé pour tenir compte de plusieurs demandes précises formulées par le SCOT : interdiction des galeries marchandes, limitation de l'emprise des constructions. Au sud de la Bretonnière, les zones 1AU en extension ne permettent pas l'implantation d'activités commerciales et gardent une vocation d'industrie, d'artisanat et de tertiaire.

Traduction des enjeux environnementaux et littoraux au regard du SCoT :

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT fait ressortir que le PLU de Cancale traduit bien les objectifs et orientations du SCOT en matière de :

- prise en compte du paysage et des patrimoines.

- prise en compte des risques et nuisances

- prise en compte de la biodiversité le SCOT en déterminant un double objectif de protection des réservoirs de biodiversité et de préservation des corridors écologiques connectant notamment ces réservoirs.

> → Le PLU prend de nombreuses mesures de protection de la biodiversité sur la commune de Cancale, dotée d'un fort potentiel dans ce domaine : protection de la trame verte et bleue support de nombreuses continuités écologiques, préservation des grands espaces naturels notamment sur le littoral... Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT. Le volet environnemental du PLU est conforté par l'analyse qui est menée dans le présent document sur la prise en compte d'une étude écologique réalisée à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération. Cette analyse démontre précisément que le PLU intègre bien les enjeux de préservation des continuité écologiques.

Le SCOT balaye l'ensemble des thèmes qui sont traités dans le cadre de la loi littoral : structuration de l'urbanisation autour des principales zones urbanisées, maintien des coupures d'urbanisation, limitation des extensions dans les espaces proches du rivage, préservation de la bande des 100 mètres, protection des espaces naturels remarquables.

→ tous ces thèmes sont pris en compte de manière satisfaisant par le PLU, qui avait intégré une réflexion approfondie pour retranscrire convenablement les dispositions de la loi littoral. Un point nécessite toutefois une adaptation de PLU. L'entrée en vigueur de la loi ELAN en novembre 2018 impose aux SCOT d'identifier et de localiser les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) pouvant faire l'objet d'une densification urbaine, puis confie aux PLU de délimiter ces SDU. Sur la commune de cancale, le SCOT a été modifié le 06 mars 2020 en identifiant 38 SDU, dont aucun sur Cancale. Or, le hameau de la Gaudichais est actuellement classé en zone UE au PLU ; ce qui autorise sa densification. Cette réglementation n'est donc plus conforme avec les dernières décisions jurisprudentielles en lien avec la loi littoral, ce hameau est donc reclassé en zone NhL autorisant simplement l'extension des constructions existantes.

Les effets du projet sur l'environnement :

Les incidences négatives du projet sur l'environnement ont pour la plupart été identifiées dans le PLU en vigueur en 2014 et soulignent les conséquence du développement démographique et urbain de la commune. Il s'agit de la consommation foncière d'une cinquantaine d'hectares, de l'imperméabilisation engendrée par les nouvelles constructions, de l'impact paysager des nouveaux secteurs urbains, de l'accroissement des déplacements et des émissions polluantes qu'ils produisent, de la consommation énergétique des nouveaux logements, de l'augmentation des déchets, des eaux usées, et enfin de l'augmentation de la consommation en eau potable.
Les nouveaux effets engendrés spécifiquement par les changements apportés par la présente modification sont liés à l'augmentation des densités. Il peut s'agir de l'évolution des perceptions paysagères depuis le centre-ville par la création de logements plus volumineux, ainsi que le bruit engendré par l'apport de population supplémentaire. Par ailleurs, le développement, plus concentré sur l'agglomération nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales.

Les mesures pour éviter, réduire, compenser les effets du projet sur l'environnement :

Certains apports bénéfique de cette modification, principalement liés à la densité permettent d'infléchir le scénario tendanciel. En termes de déplacements, le renforcement de la densité urbaine dans le centre est favorable à l'usage des modes doux et alternatifs, il participe également à la pérennisation de l'offre de bus.

Par ailleurs, dans un contexte de recherche de sobriété énergétique, l'isolation thermique des logements représente un enjeu d'actualité. En fixant dans le PLU un objectif de production de 597 logements neufs, la présente modification assure au parc cancalais, l'apport constant de nouveaux logements à haute performance énergétique respectant les dernières réglementations thermiques (RE2020), et étant de ce fait peu consommateurs en énergie.

Concernant les déchets, l'encouragement au tri et au compostage, ainsi que les mesures de sensibilisation doivent permettre de réduire les volumes produits et de valoriser les déchets produits par leur recyclage.

Concernant les eaux pluviales et le ruissellement, en plus des règles de gestion durable prescrites au PLU, les projets intégrerons la mise en place de bassins de rétention. En application des critères de la Loi sur l'Eau, la mise en place de dispositifs (bassin de rétention par exemple) de nature à retarder les effets du ruissellement et à réduire les pollutions seront éventuellement obligatoire, à défaut, d'autres mesures minimales seront prises en ce sens.

CANCALE

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°6

ACTUALISATION LIMITEE DU PROJET URBAIN ET MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE ST MALO

ANNEXE 2 : MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DE L'ETAT, DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16 rue du Bourg Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 Courriel : contact@atcanal.fr		**Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **03 juillet 2023**
EMISSION ORIGINALE		
Date : 03/072023		

Equipe en charge de l'étude :

Atelier du Canal

Architecture, urbanisme et paysage

16 rue du Bourg Nouveau
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr

Sommaire

1 REPONSE DE LA COMMUNE DE CANCALE A L'ETAT 1
2 REPONSE DE LA COMMUNE DE CANCALE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 12
3 REPONSE DE LA COMMUNE DE CANCALE AU PETR SCOT PAYS DE SAINT-MALO 25
4 REPONSE DE LA COMMUNE DE CANCALE A LA REGION BRETAGNE 26
5 LISTE DES PIECES JOINTES 27

1 Réponse de la commune de Cancale à l'Etat

Demande	n° 1	*Les perspectives démographiques établies sur la base d'une hausse ponctuelle de la population entre 2018 et 2019 et des orientations du SCoT à l'échelle du Pays doivent être revues, au regard de la période de référence retenue pour les données INSEE. Une nouvelle trajectoire tenant compte d'une pondération entre les orientations du SCoT et les moyennes de l'INSEE doit être établie.*

1.1 Réponse de la commune : L'avis détaillé indique que l'INSEE recommande de conserver les périodes de l'INSEE. Elles sont celles-ci :

POPLEG T1 - Populations légales

	2009	2014	2020
Population municipale	5 374	5 200	5 313
Population comptée à part	147	121	92
Population totale	**5 521**	**5 321**	**5 405**

Sources : Insee, RP2020 (géographie au 01/01/2022), RP2014 (géographie au 01/01/2016) et RP200
(géographie au 01/01/2011).

Le taux de croissance annuel moyen de la population municipale pour 2014-2020 a été de 0,36%, avec un gain de 113 habitants.

L'absence de données pour la période 2020-2023 ne permet pas une analyse plus actualisée de l'évolution démographique. Le recensement RGP qui devait avoir lieu en 2023 a notamment été décalé en raison de la crise sanitaire. Ces 3 années écoulées devraient néanmoins afficher une dynamique démographique positive en tenant compte de deux facteurs :
- les effets du phénomène dit « post-covid », qui a renforcé l'attractivité des communes rurales et littorales auprès des certaines catégories de populations plus citadines ayant la volonté d'adopter un mode de vie moins urbain.
- la livraison de la ZAC des Près Bogers avec 66 logements livrés entre 2020 et 2020, soit un équivalent de 130 habitants (en s'appuyant sur la taille des ménages de 1,97 personnes / ménage à l'échelle de la commune). Entre 2017 et 2022, 212 logements y ont été livrés (équivalent à 400 habitants), puis à partir de 2022 ce sont 134 logements livrés ou restants à livrer, pérennisant ainsi la dynamique trajectoire de croissance démographique.

Le dernier recensement 2020 de l'INSEE conforte la trajectoire de croissance exposée dans la note de présentation du projet de modification. Avec une population municipale de 5313 habitants, parue en janvier 2023, la forte dynamique démographique observée depuis 2017 tend à se confirmer. Le taux de croissance annuel moyen sur les 4 dernières années est de 0,94% et respecte donc la trajectoire de 1 % fixée par le PADD et maintenue dans présent projet de modification n°6. Ainsi, sur la période 2018-2020 la population Cancalaise a connu une progression similaire à celle du territoire de Saint-Malo Agglomération et à celle du Département d'Ille-et-Vilaine.

Demande	n° 2	*Les besoins en logements devraient être réévalués au regard des nouvelles perspectives démographiques établies en application de la demande n° 1.*

1.2 Réponse de la commune : En prenant en compte les éléments de réponses présentés dans la réponse 1.1 ci-haut, il apparaît que la perspective démographique reste inchangée. En conséquence, les besoins en logements ne nécessitent pas d'être réévalués.

De surcroît, l'élaboration du nouveau PLHi pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2028, le Conseil Communautaire a délibéré en décembre 2022 au terme d'une année de concertation, sur une programmation de 5251 logements au total pour cette période, dont 443 programmés pour Cancale.

Les capacités théoriques minimales fixées par la présente modification n°6 sont de 396 logements sur une période similaire, elles sont donc compatibles avec les orientations du PLHi.

Demande	n° 3	*Accroître la part des logements aidés dans les secteurs concernés par des programmes de logements couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (1 AU) afin de tendre vers 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.*

1.3 Réponse de la commune : La part de logements aidés est accrue dans la modification n°6 par rapport au PLU en vigueur. Ils étaient établis à 132 en zone AU, en laissant donc 54 à produire à cette date. Désormais les 3 secteurs 1AU restant affichent un minimum de 25% de logements aidés soit 57 logements.

Le PADD du PLU en vigueur a pour objectif : « *l'institution d'une véritable diversité dans les opérations nouvelles, en cherchant un équilibre global qui associe des logements individuels stricts, des logements individuels groupés (maison de ville) ou logements intermédiaires et des logements collectifs, et en imposant un seuil égal ou supérieur à 20 % de logements locatifs aidés dans les secteurs de développement mais aussi dans le tissu urbain existant.* »

La présente modification respecte le PADD avec des seuils de 20 et 25% dans les secteurs en développement. En outre, elle recherche l'équilibre global des opérations, tend sur le plan économique afin de s'assurer de leur soutenabilité via un équilibre entre accession libre et logements conventionnés, que sur le plan urbain en associant différentes formes de logements comme inscrit dans le PADD.

La commune affiche des objectifs volontaristes quant à la production de logements sociaux et aidés. Cette volonté se traduit à la fois par la présence de 287 logements locatifs sociaux (données RPLS) soit 6% des logements et 11% des résidences principales, et par la réalisation d'opérations affichant des pourcentages élevés en la matière, tels que le Clos Nogain accueillant 25% de logements sociaux ou encore le Hamon Vaujoyeux avec 103 logements dont 30 en locatif social et 20 en accession aidées.

Demande	n° 4	*Instaurer à minima des orientations d'aménagement et de programmation trame verte et bleue et les actions de restauration à mettre en œuvre sur le corridor écologique entre le bourg et Basse Cancale au nord.*

1.4 Réponse de la commune : Le PLU en vigueur intègre plusieurs éléments cartographiques identifiant les sous-trames boisements, bocage, cours d'eau, zones humides. Le PADD précise ses options la matière et cartographie également les sous-trames constituant la trame verte et bleue.

Par ailleurs, l'objet de la présente modification n°6 concerne la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, en ce sens, l'intégration de nouveaux éléments concernant l'analyse fonctionnelle des milieux à l'analyse environnementale du PLU en vigueur n'a pas été prévue. Toutefois, une révision ultérieure du PLU intégrera cette analyse.

Afin de présenter un projet d'OAP abouti, qui associe le public, et qui prenne en compte les corridors intercommunaux, il apparaît préférable d'opter pour une procédure dédiée ou une révision de PLU. Il en va de même pour l'examen et l'identification approfondie des lignes de crêtes et cônes de co-

visibilité.

En ce sens, la commune de Cancale s'engage à intégrer une réflexion approfondie sur la Trame Verte et Bleue, les éléments à permettant de préserver / restaurer, et les mesures pour y parvenir, notamment par le biais d'une OAP « Trame Verte et Bleue », ainsi que l'identification des coupures d'urbanisation et des cônes de visibilité au niveau communal, lors de sa future révision générale du PLU

Il est à noter que la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est largement intégrée au sein des zones naturelles et agricoles du PLU, des secteurs où la constructibilité est fortement limitée. De plus le règlement du PLU protège de nombreux éléments spécifiques des sous-trames : haies, zones humides, espaces boisés classés. Dans ce contexte, les éléments de la trame verte et bleu sont d'ores et déjà largement protégés et non-menacés dans le cadre du présent PLU en vigueur. Par ailleurs, il est rappelé que la prochaine révision du PLU sera amenée à intervenir au plus tard en 2027.

Demande	n° 5	*Justifier que l'ouverture de 2,4 ha de zone 2 AU dans la ZA de la Bretonnière reste compatible à l'enveloppe des 15ha attribués à l'échelle de SMA.*

1.5 Réponse de la commune : La présence d'un foncier à vocation économique sur la commune apparaît nécessaire afin d'assurer le maintien des entreprises sur le territoire et d'en assurer leur développement par des possibilités d'extension notamment. En témoigne les 22 demandes d'installations d'activités économiques formulées à la commune entre 2019 et 2022, principalement pour des besoins fonciers compris entre 800 et 1500m², et concernant des activités très variées (pêche, artisanat du bâtiment, commerce, transport, etc.) Les entreprises expriment des besoins importants, signe de la vitalité du tissu économique local. Ces activités économiques participent grandement au dynamisme économique de la commune de Cancale, notamment du fait des emplois direct et indirects qu'elles génèrent, et par le tissu économique de proximité qu'elles contribuent à alimenter.

Saint-Malo Agglomération a été réinterrogé au mois d'octobre 2022 au sujet de l'enveloppe allouée à la zone de La Bretonnière. Dans son courrier en réponse, SMA indique que l'attribution des surfaces encore disponibles (10,4 ha) sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire en début d'année 2023.

Le courrier réceptionné de la part de Saint-Malo Agglomération est annexé au présent mémoire en réponse.

Les disponibilités foncières allouées aux activités économiques sur la zone de la Bretonnière ne pourront dépasser l'enveloppe qui sera fixée par SMA.

Demande	n° 6	*Apporter des éléments d'analyse dans le rapport de présentation ou les annexes du plan local d'urbanisme démontrant la suffisance de la ressource en eau potable pour l'accueilde la population projetée.*

1.6 Réponse de la commune : Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements).

En complément, il est à noter que lors de l'élaboration du nouveau PLH intercommunal pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2028, le Conseil Communautaire a délibéré en décembre 2022 au terme d'une année de concertation, sur une programmation de 5251 logements au total pour cette période, dont 433 en objectif pour Cancale.

Toutefois, en novembre 2022, la Ville de Cancale a interrogé St Malo Agglomération sur le point de savoir si des études précises ont été menées à propos de l'alimentation en eau potable, approche qui n'est pertinente que sur l'ensemble du territoire, compte tenu de la répartition entre les bassins de vie et les ressources en eaux.

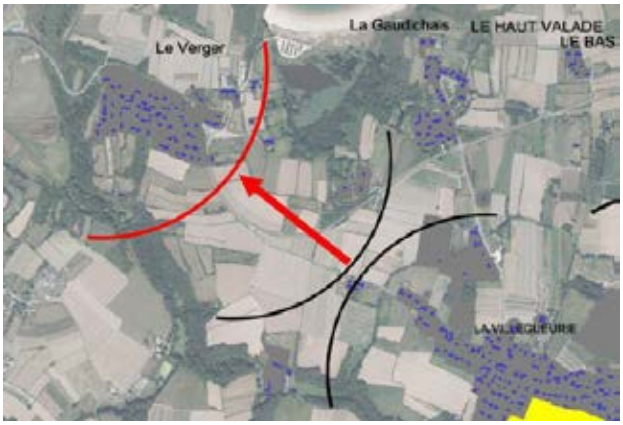
Demande	n° 7	*Les limites durables pour le développement urbain devraient être matérialisées sous forme de contour de l'enveloppe urbaine à terme en cohérence avec le SCoT et les attendus de la loi climat et résilience.*

1.7 Réponse de la commune : La page 28 de la note de présentation indique que « *concernant la définition de limites durables pour le développement urbain, une réflexion spécifique a été menée pour prédéfinir la création d'une Zone Agricole Protégée (cf page 29 du tome 2 du rapport de présentation). La carte associée préfigure donc ces limites durables au développement urbain, rendant donc le PLU en vigueur compatible avec la disposition du SCOT.* »

La présente procédure de modification n°6 ne paraît pas adaptée compte-tenu de l'enjeu que représente l'identification précise d'un contour d'enveloppe urbaine matérialisant les limites durables du développement urbain. L'identification précise des limites durables devront faire l'objet d'une réflexion plus poussée, qui associe et prenne en compte l'ensemble des enjeux attendus par la loi « climat et résilience ».

En ce sens, la commune de Cancale s'engage à intégrer une identification précise des limites durables pour le développement urbain, lors de sa future révision générale du PLU.

Demande	n° 8	*Une justification particulière devra être apportée concernant la largeur de la coupure d'urbanisation prévue entre la limite ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée au regard de celle instituée par l'objectif 114 du SCoT (coupure n° 23).*



1.8 Réponse de la commune : Afin de se mettre en compatibilité avec le SCoT, la coupure d'urbanisation située entre la limite ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée sera élargie pour se rapprocher des villages du Verger et de Tannée. Il est précisé que l'espace concerné par cet élargissement de la coupure d'urbanisation est essentiellement zoné en NL et en A donc inconstructible.

La cartographie des coupures d'urbanisation est modifiée en ce sens à la suite de l'enquête publique.

Recommandation	n° 1	*La mise en compatibilité tardive du plan local d'urbanisme par rapport au schéma de cohérence territoriale interroge au regard de la mise en perspective des enveloppes foncières programmées en extension urbaine face aux attentes de la loi climat résilience. Une réinterrogation globale du planning prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser non « consommées » aurait pu être envisagée afin de garantir des marges de manœuvre pour la mise en œuvre de la loi climat et résilience concernant la réduction importante des extensions urbaines attendues entre 2021 et 2031.*

1.9 Réponse de la commune : La commune de Cancale est bien consciente que l'adoption de la Loi Climat et Résilience amène de nouvelles exigences en matière de réduction de la consommation d'espace, avec un champ législatif ayant largement évolué en matière d'urbanisme (loi ALUR, ELAN, ASAP, Climat & Résilience) depuis 2014, et notamment, à la faveur d'un renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux.

La prise en compte exhaustive de l'ensemble de ces nouveaux enjeux impliquerait, à minima, en réponse, une évolution des orientations du projet de PLU. Hors, la procédure de modification de droit commun n'est pas apte à réinterroger le PADD et ses orientations fixés en 2014, seule une procédure de révision générale peut le permettre.

La commune de Cancale, consciente de ces enjeux nouveaux, prend en compte la nécessité de faire

évoluer son PLU par le biais d'une procédure de révision générale d'ici au 22 août 2027 (loi n°2021-1104, article 194 alinéa 9°). C'est en ce sens qu'elle s'engage à réaliser une révision générale de son PLU.

Cette future procédure de révision générale permettra une refonte en profondeur du projet et des orientations du PADD, permettant ainsi au PLU de Cancale d'être mieux adapté pour traiter des nouveaux enjeux, notamment en termes de protection des espaces naturels et agricoles.

La commune de Cancale s'engage à intégrer l'application des principes de modération de la consommation d'espace et réduction de l'artificialisation des sols inscrits dans la loi Climat & Résilience lors de sa future révision générale de PLU

Par ailleurs, la présente procédure de modification n°6 intervient en premier lieu afin de respecter les articles L131-4 et L131-7 du code de l'urbanisme, assurant l'obligation d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Dès lors, compte-tenu des délais pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, du caractère limité des points à mettre en compatibilité ou à mettre à jour, de la portée technique de ces points, et de la portée limitée de la modification, cette dernière apparaît être une procédure adéquate dans l'attente de la future procédure de révision générale plus englobante.

Le SCoT souhaite également assurer un développement économe en espace, c'est notamment à cette fin qu'il établit des objectifs de densité. Traduite dans le PADD et dans le DOO, la sobriété foncière constitue l'un des principaux enjeux du SCOT avec lequel la présente modification n°6 se met en compatibilité.

Depuis la transmission du dossier au mois d'août 2022, de nouveaux éléments permettent d'affirmer que l'enveloppe allouée à certains secteurs d'urbanisation en extension urbaine est réduite par rapport aux 30ha affichés initialement (cf. tableau page 21 de la note de présentation).
- le Clos Nogain affiche 6,79 ha, or 3 environ ha ne seront pas construits.
Ces nouveaux éléments porteraient la consommation d'espace prévue en extension aux environs de 27ha au lieu de 30.

D'autre part, la circulaire ministérielle du 4 août 2022 rappelle, que les mesures de réduction de la consommation des espaces doivent être inscrites dans les documents de planification des régions (SRADDET) avant d'être traduites les documents d'urbanisme locaux des collectivités (SCoT et PLU). Il y est précisé que la réforme ne pourra s'appliquer qu'à la réception des résultats de la concertation entre les collectivités.

Enfin, il est rappelé que le PLU zone 69,3% du territoire communal en naturel ou agricole, et que la présente modification ne réduit pas les espaces naturels ou agricoles. Au contraire, à la Gaudichais, 3,5 ha sont rajoutés en zone NhL dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT. Cette réduction des espaces urbanisés participe aux mesures de réduction des incidences du PLU sur l'environnement.

Recommandation	n° 2	*Une clarification est attendue concernant le secteur 7 des Près Bosgers (p. 26). Le secteur doit-il être considéré comme totalement consommé ? La notice de présentation laisse entendre que 4,8 ha de zone 1 AU y seraient toujours disponibles.*

1.10 Réponse de la commune : Les surfaces dédiées au lotissement du Près Bosgers sont entièrement consommé (9 ha comme figuré dans le tableau page 26), ce qui n'est pas le cas pour la partie dédiée aux équipements (4,8 ha comme figuré au tableau page 21). En l'état, les 4,8 ha restant aux Près Bosgers, constituent une réserve foncière pour l'extension de l'Hôpital des Près Bosgers. A ce jour, le terrain n'est pas urbanisé et accueille des pâturages pour les chevaux.

Recommandation	n° 3	*L'analyse des logements autorisés devraient être pondérées par l'analyse des logements commencés*

1.11 Réponse de la commune : Le tableau ci-contre compare le nombre de logements autorisés (permis de construire déposés) au nombre de logements commencés (déclaration d'ouverture de chantier déposées dans le cadre des permis de construire).

Nota : les données des logements autorisés diffèrent de ceux présentés dans la note puisqu'il s'agit d'estimations issues de la base Sit@del2, tandis que la note de présentation présente les éléments issus des permis de construire de la commune.

L'analyse des logements commencés ne remet pas en cause la modification n°6 dont l'objet est la mise en compatibilité avec le ScoT du Pays de Saint-Malo.

	Logements autorisés	logements commencés
2015	44	12
2016	59	82
2017	214	112
2018	42	125
2019	169	34
2020	99	108
Total période 2015-2020	627	473

Source : Base Sit@del 2

Recommandation	n° 4	*Revoir à la hausse la part des logements aidés dans les secteurs concernés par des programmes de logements couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (1 AU) afin de tendre vers 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.*

1.12 Réponse de la commune : Confère réponse 1.3.

Recommandation	n° 5	*Utiliser comme base de comptabilisation des logements locatifs sociaux existants le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 2021 (RPLS) plutôt que des estimations.*

1.13 Réponse de la commune : La base RPLS 2021 recense 287 logements locatifs sociaux à Cancale. Ces données ont été ajoutées dans la note de présentation après l'enquête publique.

Recommandation	n° 6	*Justifier comment les PSLA et les maisons individuelles « orientées vers des résidences principales" conserveront cet usage à court terme. Alternative : ne pas les comptabiliser dans les résidences principales à long terme.*

1.14 Réponse de la commune : L'une des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'un PSLA est d'occuper le logement à titre de résidence principale (au moins huit mois par an). Une fois propriétaire de son logement en PSLA, l'occupant peut le revendre à tout moment. C'est dans ce cadre, que le logement cesse d'être conventionné. A cette occasion, le nouvel acquéreur n'est plus soumis aux conditions du PSLA et peut donc occuper le bien à titre de résidence secondaire.

Cependant, en cas de revente de son logement dans les 10 premières années, le bénéficiaire du PSLA doit rembourser le différentiel de TVA (soit le différentiel entre une TVA à 5,5% et une TVA à 20%).

Des analyses juridiques sont en lien dans le PLHi en cours de réalisation, afin de permettre la rédaction de clauses légales à ce propos.

Recommandation	n° 7	*Clarifier globalement les tableaux page 15, en raison du décalage chiffres entre chiffresaffichés et totaux.*

1.15 Réponse de la commune : Après vérifications, il s'avère que le tableau page 15 ne semble pas comporter d'erreur. Il est néanmoins être rendu plus lisible, comme suit, à la suite à l'enquête publique.

Année d'autorisation	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*Total*
Logements privés non déterminés	7	13	19	161	19	86	63	123	**490**
Logements sociaux*		29	28	20	9	66	11	36	**199**
Logement privé en résidence principale (ZAC des Près Bosgers, PINEL)*		5	12	37	12	15	8	28	**117**
TOTAL DES LOGTEMENTS AUTORISES (source Permis de Construire)	**7**	**47**	**59**	**218**	**40**	**167**	**82**	**185**	**805**
dont résidences principales garanties(= logements sociaux + ZAC des Près Bosgers + Pinel)		34	40	57	21	81	19	64	**316** *(= 199 + 117)*
% de résidences principales garanties		72,30%	67,79%	26,15%	52,50%	48,50%	23,17%	34,59%	**39,25%** *(= 316 / 805)*

Recommandation	nº 8	*Reexaminer les modalités de calcul des densités affichées.*

1.16 Réponse de la commune : Pour une meilleure lisibilité concernant les densités affichées, le tableau suivant est intégré à la note de présentation en remplacement des précédents. Ce tableau a vocation à figurer en préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour présenter les densités minimales et la part dédiée aux logements sociaux par secteurs de projet.

TABLEAU DES DENSITES PROJETEES – MODIFICATION N°6					
Secteurs OAP 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)	30 logements / ha	8,31 ha	5,1 ha	180 logements	25% soit 45 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	**27,35 lgts / ha** *(= 364lgts/13,31ha)*	**18,03 ha**	**13,31 ha**	**364 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** *(=347lgts/4,35)*		**4,35 ha**	**347 logements**	
TOTAL URBANISATION A COURT TERME	**40,26 logements / ha** *(= 711lgts/17,66ha)*	***18,05 ha***	**17,66 ha**	**711 logements**	

En vert : secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou un permis de construire à la date d'approbation de la modification n°6.
** secteurs de densité limitée*

Secteurs OAP habitat en zone 2AU (avant réinterrogation dans le cadre d'une révision du 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** *(=126lgts/4,41 ha)*	**4,41 ha**	**4,41 ha**	**126 logements**	
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION + 1AU + 2AU					
TOTAL MODIFICATION N°6 (secteurs habitat)	**37,92 logements / ha**	***22,46 ha***	**22,07 ha**	**837 logements**	

L'objectif de densité de 37,92 logements / ha (depuis 2018) est bien compatible avec le minimum de 30 logements / ha fixé par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Recommandation	n° 9	*Si nécessaire, adjoindre des mesures réglementaires complémentaires aux OAP trame verte et bleue : espaces boisés classés, emplacements réservés, protections au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme…*

1.17 Réponse de la commune : Confère réponse 1.4.

Recommandation	n° 10	*La compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur d'autres zones à urbaniser non urbanisées devraient être étudiées. Le reclassement de l'espace boisé classé de AU à A ne peut être considéré que comme un changement d'indice d'un espace par ailleurs protégé, il ne saurait être comptabilisé en tant que compensation effective de l'ouverture.*

1.18 Réponse de la commune : La présente modification n°6 minore les surfaces dédiées à l'activité économique sur la zone de La Bretonnière par rapport au PLU en vigueur avec déclassement des parcelles occupées par un EBC (passage de la zone 2AUA en zone A).

La compensation de cet EBC sera réalisée par la prise en compte des zones humides de la ZAC du Clos Nogain. Ces dernières ayant été identifiées initialement en tant que gisement foncier urbanisable, toutefois le projet de la ZAC les préserve en l'état en les excluant des espaces qui seront artificialisés.

Recommandation	n° 11	*Intégrer des objectifs sous forme d'OAP ou dispositifs réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation engendrée par l'urbanisation du secteur de la Bretonnière.*

1.19 Réponse de la commune :
Il est rappelé que le PLU, constant à ce propos, prévoit la gestion des eaux pluviales selon trois modes :
1- obligation rejet des EP dans le milieu naturel, noues, fossés, mares, ce qui vient alimenter les zones humides
2- obligation d'infiltration à la parcelle
3- obligation de rejet dans les collecteurs d'eaux pluviales, séparatives.

Dans les futures opérations telles que le Clos Nogain, il est en outre prévu des bassins paysagers de rétention ainsi que, en aval, un stockage des EP en vue de réutilisation.

Par ailleurs, des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement sont inscrites dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur :

« ZONE UA

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.
Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune. » […]

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[…]

- *Il doit être aménagé un espace vert de qualité, d'au moins 5 % de la superficie totale de la parcelle*

[…]

- *En limite avec les champs voisins, une haie arborée sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.*
- *Les talus situés en limite séparative seront conservés.*

[…]

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. »

Une traduction plus approfondie des enjeux liés à l'imperméabilisation et au ruissellement sera intégrée aux OAP et/ou au règlement lors de la prochaine révision du PLU .

Recommandation	n° 12	*Afin d'améliorer la compatibilité du PLU à l'objectif n° 83 du DOO du SCoT, un examen et une identification de l'ensemble des lignes de crêtes et cônes de co-visibilité associés devraient être envisagés.*

1.20 Réponse de la commune : Le note de présentation répond (p.61) à la prise en compte de l'objectif 83 du SCoT. Il est précisé que les lignes de crête secondaires ont été identifiées dans le diagnostic du PLU en vigueur (page 39 du tome 1). Concernant les 3 cônes de covisibilité identifiés au SCoT, il est précisé que le zonage NL est conservé pour éviter toute nouvelle urbanisation.

Un examen et une identification approfondie des lignes de crêtes et cônes de co-visibilité associés seront réalisés lors de la prochaine révision du PLU.

Observation	n° 1	*Le diagnostic annonce que les logements sociaux conservent systématiquement une destination de résidence principale. Une précision relative au devenir potentiel des PSLA en tant que résidences secondaires gagnerait à y être ajoutée.*

1.21 Réponse de la commune :

La commune a commandé une étude sur l'évolution des logements conventionnés afin de mieux prendre en compte l'enjeu du devenir de ces logements, et de permettre, à termes, une rédaction mieux adaptée des cahiers des charges de lotissement en la matière, notamment via la possibilité d'intégration de clauses dites « anti-spéculatives », « d'inaliénabilité », etc.

Il est à rappeler à ce sujet, que la collectivité est confrontée à la notion de droit de propriété, limitant par la même occasion ses leviers d'actions.

La précision suivante a été rajoutée au dossier, après l'enquête publique :

« L'une des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'un PSLA est d'occuper le logement à titre de résidence principale (au moins huit mois par an). Une fois propriétaire de son logement en PSLA, l'occupant peut le revendre à tout moment. C'est dans ce cadre, que le logement cesse d'être conventionné. A cette occasion, le nouvel acquéreur n'est plus soumis aux conditions du PSLA et peut donc occuper le bien à titre de résidence secondaire.

Cependant, en cas de revente de son logement dans les 10 premières années, le bénéficiaire du PSLA doit rembourser le différentiel de TVA (soit le différentiel entre une TVA à 5,5% et une TVA à 20%). »

Observation	n° 2	*La mise en compatibilité tardive du plan local d'urbanisme par rapport au schéma de cohérence territoriale interroge au regard de la mise en perspective des densités programmées en extension urbaine au regard des attentes de la loi résilience climat.*

1.22 Réponse de la commune : Confère réponse 1.9.

Observation	n° 3	*Sauf erreur, la ZA du Vauhariot (p. 43), mise à part la voirie, n'est pas construite, et parconséquent n'est pas comptabilisée dans la consommation d'ENAF 2011-2021. Sa consommation sera donc à comptabiliser sur la période 2021-2031, soit 8 ha.*
1.23 Réponse de la commune : Des travaux portant sur 1,9 ha ont été réalisés en 2020. Compte tenu de ces aménagements déjà réalisés, seuls 6,1 ha restent non-consommés pour la période 2021-2031.		
Observation	n° 4	*P. 56 de la notice, préciser à quel SCoT fait référence le « déclassement d'une quarantaine d'ha de terres non gélives initialement inscrites au SCoT » ? Le SCoT actuel ou le SCoT de 2007 ?*
1.24 Réponse de la commune : Il est fait référence au SCoT de 2007.		
Observation	n° 5	*Seuls les secteurs nord et nord-ouest de la commune ont fait l'objet d'une identification formelle en tant que coupure d'urbanisation par le SCoT. Toutefois, des coupures d'urbanisation identifiées localement par le PLU pourraient être intégrées en plus de celle prévue par le SCoT (au regard de l'orientation du SCoT l'y invitant).*
1.25 Réponse de la commune : L'identification de coupures d'urbanisations locales sera réalisée lors de la future révision du PLU.		

2 Réponse de la commune de Cancale à l'autorité environnementale

Avis détaillé

Point 1.

1 - Présentation du territoire et du projet de modification duPLU

1.1 - Contexte et présentation du territoire

Cancale est une commune littorale située à l'extrémité ouest de la Baie du Mont Saint-Michel dans le département d'Ille-et-Vilaine. Elle fait partie de Saint-Malo Agglomération et est rattachée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017 et révisé en 2020. Le territoire communal d'une superficie de 12,61 km² est concerné notamment par le site Natura 2000 des côtes de Cancale à Paramé (directive habitats) comprenant le hameau de La Gaudichais et par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques. Après une baisse continue depuis 2008, la population de 5 226 habitants en 2019 (source INSEE) semble de stabiliser (+0,1 % [1] de 2013 à 2019). Sur les 4 688 logements présents sur la commune, en grande majorité des maisons individuelles, près de 41,3 % sont des résidencessecondaires. Cette proportion est en constante augmentation. En particulier, les nouveaux logements construits entre 2013 et 2018 (276 logements) constituent presque tous des résidences secondaires.

Figure 1 : Localisation de la commune de Cancale

Le PLU de Cancale en vigueur a été approuvé en février 2014. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoient un rythme de croissance démographique de 1 % par an, pour un objectif de 6 000 habitants à l'horizon 2029 (soit + 800 habitants) se traduisant par la production de 750 logements, dont 25 % prévus pour des résidences secondaires. Les surfaces destinées à l'habitat, pour les seules zones à urbaniser (1AU), représentent 23 ha environ, pris sur des espaces naturels ou agricoles, dont 18 ha environ sont encore disponibles.

2.1 Réponse de la commune : La phrase « *les nouveaux logements construits entre 2013 et 2018 (276 logements) constituent presque tous des résidences secondaires* » est inexacte car elle relève d'une apparence. Les 279 nouveaux logements en résidence secondaire proviennent largement de l'évolution du parc de logement privé ancien, dont le statut d'occupation évolue. En témoigne l'importance des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réceptionnées par la commune (celles-ci correspondent à une formalité imposée aux propriétaires souhaitant vendre sur une zone de préemption). Il a ainsi été réceptionné 787 DIA pour la période 2013-2018 puis 870 pour la période 2019-2022, illustrant à la fois l'importance de la rotation dans le parc privé ancien, mais également une nette progression de ce phénomène au fil des ans.

La loi ne restreint pas le statut de résidence secondaire et ne se prononce pas sur le bien-fondé de ce type d'occupation. Aussi, les outils législatifs qui permettraient d'encadrer l'évolution des logements du parc privé vers les résidences secondaires sont inexistants. Dans ce contexte, les leviers de la commune pour freiner ce processus sont limités.

L'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc de logement est un phénomène subi auquel

sont confrontées de nombreuses communes littorales bretonnes. La côte d'Emeraude est tout particulièrement concernée compte-tenu de l'attractivité combinée de son littoral de qualité et du dynamisme de l'Ille-et-Vilaine.

La production de logements conventionnés en accession sociale est un levier qui est utilisé dans le cadre du PLU et de sa présente modification pour tenter de limiter, autant que possible, ce phénomène. En ce sens, la commune affiche des objectifs volontaristes quant à la production de logements sociaux et aidés. Cette volonté se traduit à la fois par la présence de 287 logements locatifs sociaux (données RPLS) soit 6% des logements et 11% des résidences principales, et par la réalisation d'opérations affichant des pourcentages élevés en la matière, tels que le Clos Nogain accueillant 25% de logements sociaux ou encore le Hamon Vaujoyeux avec 103 logements dont 30 en locatif social et 20 en accession aidées.

Par ailleurs, dès que cela est possible, la commune introduit dans les documents des opérations d'aménagements (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté) des cahiers des charges incitatif pour les acquéreurs, afin de s'assurer du maintien du statut d'occupation en résidence principale. C'est notamment le cas pour l'opération du Chemin des Prés.

Point 2.

2 - Qualité de l'évaluation environnementale et prise en comptede l'environnement par le projet

2.2 - Qualité du dossier

« En l'état actuel, la partie consacrée à l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT, est d'une appréhension très complexe même pour les spécialistes, et donc incompréhensible par le public**. Les données chiffrées sont très nombreuses avec de multiples références disséminées au travers de tableaux le plus souvent sans légende ; leur analyse est complexe et fait de surcroît apparaître de nombreuses incohérences. Cette partie est donc peu lisible voire parfois incompréhensible. En définitive, le dossier ne met pas en évidence les espaces encore disponibles au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation au regard des besoins futurs. Il ne permet pas d'identifier de façon précise le nombre de logements générés par le projet de PLU. **Pour une bonne appropriation du projet de modification du PLU par le public, le dossier doit présenter des informations précises et claires, de façon synthétique, permettant de comprendre les orientations du projet de modification et ses conséquences en matière de production de logements (en nombre et en type) et de consommation foncière. »

2.2 Réponse de la commune : Suite à cette remarque, des notes de lecture à visée pédagogique ont été jointes au dossier de manière ponctuelle dans certains chapitres de la note de présentation, afin de faciliter la lecture du public lors de l'enquête publique.

Après l'enquête publique, les principaux paragraphes en matière d'orientations du projet et de ses conséquences en matière de production de logements et de consommation foncière ont été rédigés avec plus de clarté. La note de présentation a également été restructuré afin de lever la réserve du Commissaire Enquêteur en la matière.

Point 3. *« Le résumé non technique ne permet pas au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, de la teneur du projet et de ses effets sur l'environnement compte-tenu des mesures prises pour les éviter, réduire ou compenser. L'objectif de croissance démographique, les besoins en logements ainsi que la consommation d'espaces naturels ne sont pas clairement repris. En outre l'ajout d'illustrations cartographiques permettrait une meilleure compréhension par le public du projet et de ses effets sur l'environnement.* ***Le résumé non technique demande à être complété en ce sens pour une bonne information du public. »***

2.3 Réponse de la commune : Suite à cette remarque, une note de lecture à visée pédagogique et permettant de clarifier certains points a été jointe au résumé non-technique pour l'enquête publique, afin de faciliter la lecture du public lors de celle-ci. L'objectif de croissance démographique, les besoins en logements, ainsi que la consommation d'espaces naturels y ont été retranscrits.

Le résumé non-technique de la note de présentation (pages 104-105) synthétise les enjeux de la présente modification.

VII RESUME NON TECHNIQUE :

Le PLU de Cancale a été approuvé en février 2014.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 28 mars 2018. Afin de rendre le PLU de Cancale compatible avec ce nouveau SCOT, il est nécessaire de le faire évoluer par une procédure de modification sur les points nécessitants des compléments ou des corrections.

La présente note propose donc une analyse de prise en compte par le PLU de l'ensemble des orientations inscrite dans le SCOT.

Chapitre 1 du SCOT : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.

Au regard de son **statut de pôle relais** dans l'armature urbaine du Pays, la commune de Cancale bénéficie de capacités de développement assez importante (potentiel de développement de 36 ha) mais doit aussi maîtriser ce développement dans une logique de limitation de la consommation foncière (densité moyenne des nouvelles opérations fixée à 30 logts/ha, au moins 30% des surfaces en densification urbaine).

Situation par rapport au SCOT

Une analyse démographique actualisée précise tout d'abord que la commune a retrouvé son niveau démographique de 1999 après plusieurs fluctuations, l'effort de construction de nouveaux logements étant contrebalancé par un vieillissement de la population (baisse du nombre d'habitants par résidence principale) et une hausse du nombre de résidences secondaires. Cancale retrouve une phase de croissance depuis 3 ans sous l'impulsion d'opérations d'urbanisme orientées vers des résidences principales (ZAC des Près Bosgers par exemple).

Synthèse de l'analyse démographique

Concernant le respect de l'objectif de densité de 30 logts/ha, le PLU définissait une densité moyenne de 24,2 logts/ha dans les zones AU. Pour augmenter ce seuil et respecter l'objectif du SCOT qui se calcule aussi avec les projets en densification, la densité minimale est augmentée sur toutes les zones AU en fonction de leur contexte urbain et de leur localisation dans la ville (proximité avec le centre-ville). Cette hausse des densités induit mécaniquement une production potentielle de logements accrue, estimée à 73 logts. Pour rester dans les objectifs définis dans la prospective démographique du PLU, il est donc décidé de limiter le potentiel de développement en extension urbaine, en ne procédant pas à l'ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU restantes. Ces 3 zones représentent un potentiel de 159 logements sur 4,41 ha, elles seront réétudiées dans le cadre d'une révision future du PLU (mise en compatibilité avec le futur SCOT intégrant les dispositions de la loi climat et résilience).

Répercutions de la hausse des densités

Au final, la modification du PLU permet de réduire la consommation future des zones AU (passage de 13,05 à 8,64 ha maxi) en augmentant les densités sur les deux principales zones 1AU, dont celle de la future ZAC du Clos Nogain (densité de 30 logts/ha). Ces deux secteurs de projets sont complétés par l'opération en cours d'étude sur le site de Hamon Vaujoyeux (101 logements), la densité moyenne est ainsi de 37 logts/ha en moyenne, donc nettement supérieure à l'objectif du SCOT.

Densité moyenne à l'échelle de la commune

Chapitre 2 du SCOT : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

Concernant le volet économique, le SCOT prend les dispositions suivantes :

- maîtrise du développement des ZA en identifiant les zones structurantes et en offrant un potentiel de développement complémentaire pour les différentes intercommunalités (15 ha pour Saint-Malo Agglomération).

  - le PLU modifié conserve les zones AU destinées à l'activité économique (potentiel total de 2,4 ha sur la Bretonnière). Il ouvre aussi à l'urbanisation la zone 2AUa de la Bretonnière pour permettre de répondre aux demandes d'installations de nouvelles entreprises sur le territoire. Les OAP sur cette nouvelle zone 1AUa sont complétées pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques et paysagères.

Surfaces à urbaniser dédiées aux activités économiques

Suite à cette remarque, la note de lecture ci-dessous est ajoutée à la note de présentation p.106-107.

Note de lecture (en complément au résumé non-technique) :

La teneur du projet porte sur la mise en compatibilité du PLU de Cancale avec le SCoT du Pays de Saint-Malo. A cette fin, le projet de modification analyse la compatibilité du PLU avec les orientations du DOO du SCoT. Il identifie les points compatibles, et propose, le cas échéant une évolution pour ceux qui ne le sont pas.

Par rapport au PLU en vigueur, les principales évolutions portent sur :

- L'augmentation des densités de logements, passant de 24,7 logements par hectares en moyenne à 36 logements par hectares. Ce faisant, le nombre de logements s'en trouve modifié. L'instauration d'une règle de densité minimale est notamment imposée dans deux secteurs en densification.
- L'évolution du zonage à la Brétonnière, afin d'assurer l'accueil des activités économique après que l'ensemble du foncier prévu à cet effet ait été consommé.
- Le reclassement du la Gaudichais en zone NhL.
- L'évolution du règlement écrit afin d'encadrer les implantations des commerces, les stationnement.
- L'extension de la protection des commerces.
- L'intégration de points particuliers : recalage du zonage sur une parcelle, modification des concernant les clôtures sur voirie, mise à jour des servitudes d'utilité publique, mise à jour du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les évolutions apportées par la modification par rapport au PLU en vigueur sont listées

Les objectifs de croissance démographique du PLU anticipent une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1% et la présente modification n'apporte pas d'évolution sur ce point. Cette projection à 1% annuel tient compte de la croissance annuelle constatée de 0,2% entre 2015 et 2019, de l'accélération à 1,5% observée entre 2018 et 2019, des effets du phénomène dit "post-covid", et de la livraison de la ZAC des Près Bosgers en 2020-2021. Selon cette trajectoire, la population passerait de 5 226 habitants en 2019 à 5 788 habitants en 2028 soit un gain 526 habitants en 10 ans.

Les objectifs de croissance démographique y sont présentés de manière synthétique

Les besoins en logements : *Confère tableau des densités de la note de présentation.*

Les secteurs réalisés depuis 2018 ou concernés par un permis d'aménager ou un permis de construire concernent 117 logements en extension, 208 logements en renouvellement urbain.

Les besoins restants exprimés dans la présente modification (hors permis accordés) affichent 247 logements en extension à court terme (1AU), 126 en extension à long terme (2AU), ainsi que 23 logements dans deux secteurs de densité limité en densification. Au total ce sont 396 logements qu'il reste à produire.

Le total des besoins en logements à l'horizon 2028 est reprécisé

La consommation des espaces agricoles et naturels à l'horizon 2028 est estimée 23,9 ha, dont 13,1 ha dédiés à l'habitat, 8,4 ha dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux parkings publics, et 2,4 ha dédiés aux activités économiques.

La consommation d'espace pour chacune des vocations est rappelée.

Les effets du projet sur l'environnement :

Les incidences négatives du projet sur l'environnement ont pour la plupart été identifiées dans le PLU en vigueur en 2014 et soulignent les conséquence du développement démographique et urbain de la commune. Il s'agit de la consommation foncière d'une cinquantaine d'hectares, de l'imperméabilisation engendrée par les nouvelles constructions, de l'impact paysager des nouveaux secteurs urbains, de l'accroissement des déplacements et des émissions polluantes qu'ils produisent, de la consommation énergétique des nouveaux logements, de l'augmentation des déchets, des eaux usées, et enfin de l'augmentation de la consommation en eau potable.

Les nouveaux effets engendrés spécifiquement par les changements apportés par la présente modification sont liés à l'augmentation des densités. Il peut s'agir de l'évolution des perceptions paysagères depuis le centre-ville par la création de logements plus volumineux, ainsi que le bruit engendré par l'apport de population supplémentaire. Par ailleurs, le développement, plus concentré sur l'agglomération nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales.

Une brève synthèse des effets du projet sur l'environnement est ajoutée.

Les mesures pour éviter, réduire, compenser les effets du projet sur l'environnement :
Certains apports bénéfique de cette modification, principalement liés à la densité permettent d'infléchir le scénario tendanciel. En termes de déplacements, le renforcement de la densité urbaine dans le centre est favorable à l'usage des modes doux et alternatifs, il participe également à la pérennisation de l'offre de bus.

Par ailleurs, dans un contexte de recherche de sobriété énergétique, l'isolation thermique des logements représente un enjeu d'actualité. En fixant dans le PLU un objectif de production de 597 logements neufs, la présente modification assure au parc cancalais, l'apport constant de nouveaux logements à haute performance énergétique respectant les dernières réglementations thermiques (RE2020), et étant de ce fait peu consommateurs en énergie.

Les principales mesures ERC identifiées sont rappelées.

Concernant les déchets, l'encouragement au tri et au compostage, ainsi que les mesures de sensibilisation doivent permettre de réduire les volumes produits et de valoriser les déchets produits par leur recyclage.

Concernant les eaux pluviales et le ruissellement, en plus des règles de gestion durable prescrites au PLU, les projets intégrerons la mise en place de bassins de rétention. En application des critères de la Loi sur l'Eau, la mise en place de dispositifs (bassin de rétention par exemple) de nature à retarder les effets du ruissellement et à réduire les pollutions seront éventuellement obligatoire, à défaut, d'autres mesures minimales seront prises en ce sens.

A la suite de l'enquête publique, la rédaction du résumé non technique a été intégralement revue afin de répondre à cet enjeu de lisibilité et de compréhension du projet.

Point 4. *« En l'absence de scénarios alternatifs, la commune ne justifie pas en quoi les choix effectués constituent le meilleur compromis entre son projet et la préservation de l'environnement. La projection démographique envisagée, bien au-dessus des dynamiques actuelles constatées, entraînerait une consommation d'espaces naturels pour l'habitat importante.* ***De fait, l'évaluation environnementale menée ne permet pas de démontrer la bonne prise en compte des objectifs de protection de l'environnement et l'absence d'incidences notables. »***

2.4 Réponse de la commune : Le rapport de présentation du PLU en vigueur développe et analyse des scénarios de développement et justifie les choix retenus par le PADD au regard de ces derniers. Cependant, la présente modification n°6 a pour objet la mise en compatibilité du PLU de Cancale avec le SCOT du Pays de St-Malo, et à ce titre, elle n'ambitionne pas la refonte des scénarios élaborés dans le cadre du PLU desquels découlent les choix du PADD.

La présente procédure n'apparaît ainsi pas adaptée pour modifier les choix effectués dans le PLU, c'est pourquoi une révision ultérieure du PLU sera à même de prendre en compte les objectifs de la loi « Climat et Résilience » et du SRADDET qui sera alors stabilisé.

Il est rappelle que l'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que **l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document** et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Néanmoins, la note de présentation intègre une évaluation environnementale qui analyse les incidences sur l'environnement, en prenant en compte les incidences identifiées dans le PLU en vigueur et en analysant l'impact sur l'environnement des changements apportés par présente modification n°6 (voir pages 93 à 102 de la note de présentation ou ci-après) :

1) Concernant la consommation d'espace (page 92) :

« Les 8 années d'application du PLU offrent un recul suffisant pour analyser la consommation foncière sur cette période. 805 logements ont été construits pour seulement 17,37 hectares consommés en extension urbaine, 43 % des logements ayant en effet été construits par processus de densification urbaine ou renouvellement urbain. La ratio foncier consommé/logements construits est ainsi de 46,39 logements construits par ha consommé, ce qui est nettement plus vertueux que la valeur de 23,3 logements construits par ha consommé analysée sur la période 2001-2013 (environ 650 logements construits pour 27,9 ha consommés).
Pour les phases d'urbanisation ultérieures, d'ici 2029, les zones AU encore disponibles au PLU représentent un potentiel de production de 309 logements sur 13,76 ha, soit une densité moyenne de 22,45 lgts/ha, nettement inférieure au seuil demandé par le SCOT.
Une première hypothèse de travail a été d'augmenter les seuils de densité minimale en tenant compte de la localisation des sites (gradient de densité dégressif en s'éloignant du centre-ville). Cette hypothèse permet d'être compatible avec la densité du SCOT mais aurait généré la production de 84 logements supplémentaires, dépassant les besoins déterminés par la prospective démographique. Il est donc décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU, le potentiel de développement des zones 1AU densifiées (256 lgts) étant suffisant pour répondre au besoin de logements d'ici 2029 en intégrant les projets dans les zones urbaines.
La modification du PLU ne génère donc aucune consommation foncière supplémentaire, elle réduit même la consommation foncière potentielle en ne procédant pas à une ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU d'habitat qui représentent une surface de 4,41 ha.
Elle améliore aussi les dispositions prises dans le PLU pour lutter contre l'étalement urbain. Les densités minimales sont en effet augmentées sur 2 secteurs de développement restant encore disponibles, ce qui permet de réaliser 47 logements supplémentaires à consommation foncière constante. Ces 2 secteurs permettent de réaliser 229 logements sur 8,16 ha, soit une densité moyenne de 28,06 logts/ha (contre 22,5 logts/ha précédemment sur ces 2 secteurs).
L'objectif maximum de consommation foncière inscrit dans le SCOT (31 ha sur la période 2018-2029) était déjà respecté dans le PLU de Cancale (30,23 ha) avant la présente modification, ce qui démontre qu'il a été conçu en cohérence avec la politique de développement urbain élaborée à l'échelle du Pays de Saint-Malo, et en adéquation avec le statut de la ville de Cancale dans l'armature urbaine territoriale.
Du fait de la non ouverture à l'urbanisation des zones 2AU avant l'échéance de 9 ans, ce sont 4,41 ha d'espaces en extension urbaine qui ne seront pas consommés dans le cadre du présent PLU, d'ici 2029. Au final la consommation foncière maximale sur la durée du SCOT (2018-2031) sera bien inférieure au potentiel maximum de 31 ha inscrit au SCOT. »

2) Concernant les risques (page 94):

« La hausse des densités minimales sur les 2 secteurs de projet pourrait avoir une incidence sur l'imperméabilisation de ces espaces et le ruissellement des eaux pluviales induit. Sur les 2 sites de projet conservés en zone 1AU (ZAC du Clos Nogain et site de La Verrie), les surfaces de projet supérieures à 1 ha induisent de fait la réalisation d'une étude Loi sur l'eau qui garantit un débit de fuite contrôlé en sortie d'opération, quelque soit la densité urbaine de l'opération.

Le site du Clos Nogain se trouve au cœur de l'agglomération. Son urbanisation se réalisera sous la forme d'une ZAC notamment dotée d'une étude d'impact. Bien que le site bénéficie d'une desserte complète par les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales, la réglementation lui impose une régulation de son débit de fuite. La densité urbaine élevée attendue (30 lgts/ha) imposera de réaliser des ouvrages de rétention ou d'infiltration à l'échelle des logements.

Le site de la Verrie est localisé en périphérie nord de la ville,au contact d'une zone naturelle mais aussi de zones d'habitat. Ce projet pourra appliquer les principes appliqués sur le projet en cours de réalisation sur la zone 1AU voisine, qui associe une infiltration à la parcelle sur les parties favorables et des ouvrages de régulation au point bas. »

3) Concernant les milieux naturels, biodiversité, paysage (page 95) :

« La modification du PLU est sans incidence négative sur ce thème.

Les éléments naturels ponctuels protégés pour leur qualité écologique ou paysagère (bois, haies, zones humides) ne sont pas impactés par la procédure, ils répondent aux objectifs inscrits dans le SCOT.

La délimitation des zones naturelles n'est pas modifiée, et leur pertinence est confirmée par leur grande cohérence avec la carte de la trame verte et bleue du SCOT, mais aussi avec l'étude sur les corridors écologiques réalisées à l'échelle de l'intercommunalité. La prise en compte de cette étude permet d'améliorer la prise en compte d'un corridor écologique passant au sud de la ZA de la Bretonnière et renforcé par les dispositions inscrites dans les OAP (formalisation d'un espace vert planté en rive sud de la zone 1AUa). »

4) Concernant les transports, déplacements et nuisances sonores (page 96) :

« La modification du PLU confirme les options prises dans le PLU pour limiter les impacts négatifs liés à la mobilité des habitants. Les secteurs de projets concernés par la hausse de la densité urbaine minimale se trouvent au sein de l'aire agglomérée ou sur sa proche périphérie, ce qui permet de rejoindre les différentes polarités urbaines de la ville et notamment son centre-ville en empruntant le réseau de liaisons douces existant.

Concernant les mobilités vers l'extérieur de la commune, la principale zone de projet (ZAC du Clos Nogain) bénéficie de la proximité de la ligne 5 reliant Cancale au centre-ville de Saint-Malo. Les autres sites de développement localisés au sud-ouest de l'agglomération bénéficient du passage de la ligne 15 qui irrigue toute l'agglomération de Cancale et se connecte à la ligne précédente. Ces zones sont conservées en zone 2AU et ne peuvent être urbanisées sur la base du PLU actuel, leur aménagement sera donc encadré par le futur PLU qui sera mis en œuvre.

Le plus grand nombre de logements imposé sur ces sites de projet par la hausse de la densité se réalise donc en cohérence avec le schéma de déplacement alternatif à la voiture existant sur la commune, ce qui permet de maîtriser les impacts induit par les déplacements des habitants de ces futurs quartiers. »

Il est à noter en complément que le projet Clos Nogain, dont les études ont progressé entre temps, intègre dorénavant des cheminements doux vélos/piétons vers le cœur de bourg, en épargnant les petites voies urbaines existantes de circulations automobiles supplémentaires.

5) Concernant le climat, l'énergie et la qualité de l'air (page 98) :

« La modification du PLU ne concerne pas les dispositions réglementaires prises pour encadrer et limiter les consommations énergétiques induites par le projet de développement du territoire. Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, la réglementation thermique s'est renforcée dans le cadre de la RE 2020. La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RE 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc encore l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées mais aussi aux collectifs, le règlement du PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

Les dispositions prises pour augmenter la densité dans les secteurs de projet induisent de fait une plus grande compacité des logements et donc une meilleure efficacité énergétique.

L'impact sur la qualité de l'air du plus grand nombre de logements programmé sur les sites de projet est minoré par la bonne connexion de ces espaces au réseau de liaisons douces et au réseau de bus de l'agglomération (confère chapitre précédent sur les déplacements). De plus, le nombre total de logements potentiellement constructible sur la base du PLU modifié est réduit d'une quarantaine de logements du fait de la non-urbanisation des zones 2AU, en partie compensée par la hausse des densités sur les zones 1AU. »

6) Concernant la gestion des déchets (page 99) :

« La modification du PLU est sans incidence sur ce thème. »

7) Concernant la ressource en eau (page 100) :

« Le projet de développement urbain du PLU de Cancale a été établi sur la base d'une croissance démographique de +1 % par an sur une période de 15 ans, nécessitant la construction de 750 logements sur cette période (soit une moyenne de 50 logements par an).
Les 4 premières années d'application du PLU entre 2015 et 2019 (dernière date du recensement) permettent de comparer ces objectifs à la réalité :
- rythme de construction observé entre janvier 2015 et janvier 2019 : passage de 4449 à 4688 logements (+ 239 logts, soit + 60 logts par an)
- évolution démographique observée entre janvier 2015 et janvier 2019 : passage de 5166 à 5226 habitants (+0,3 % par an).
Comme illustré dans les tableaux démographiques ci-dessous, l'entrée en vigueur du PLU a permis un effort constructif qui a induit une inversion de la tendance démographique pour retrouver une évolution positive. Cette situation est notamment liée à la nature des projets de logements réalisés ces dernières années (cas de la ZAC des Près Bosgers), où la collectivité a pu imposer la réalisation d'une proportion importante de résidences principales. Cette évolution a notamment été rendue possible par les options de développement prises dans le PLU visaient à lutter contre ce phénomène de forte proportion de résidences secondaires dans les nouveaux logements en privilégiant des espaces retrolittoraux et des opérations avec une maîtrise publique
Cet effort doit être maintenu pour maîtriser et la forte demande de résidences secondaires conjuguée à la légère baisse du taux d'occupation des résidences principales. Les options prises dans le cadre la présente modification de renforcer le potentiel de développement sur le secteur de la future ZAC du Clos Nogain tout en différant l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU périphériques vont dans le même sens et offrent des conditions favorables à la collectivité pour développer sa population résidente à l'année.
La forte demande de résidences secondaires, qui concerne donc le parc existant, génère une hausse de la pression anthropique pendant la période estivale. Cette pression est toutefois amoindrie par une meilleure répartition dans l'année de cette fréquentation touristique et notamment dans les résidences secondaires, ce qui a pour effet favorable de renforcer l'offre de commerces de proximité fonctionnant à l'année.
Le développement urbain induit une pression plus importante sur la ressource en eau en matière d'alimentation en eau potable ou bien de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.
Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements). De plus, les équipements de traitement des eaux usées ont été adaptés depuis l'entrée en vigueur du PLU, la station d'épuration étant passée d'une capacité de 12 000 à 18 000 Eh en 2018. »

Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements).

En complément, il est à noter que lors de l'élaboration du nouveau PLH intercommunal pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2028, le Conseil Communautaire a délibéré en décembre 2022 au terme d'une année de concertation, sur une programmation de 5251 logements au total pour cette période, dont 433 en objectif pour Cancale.

Toutefois, en novembre 2022, la Ville de Cancale a interrogé St Malo Agglomération sur le point de savoir si des études précises ont été menées à propos de l'alimentation en eau potable, approche qui n'est pertinente que sur l'ensemble du territoire, compte tenu de la répartition entre les bassins de vie et les ressources en eaux.

Point 5. ***« Le dossier ne présente pas les indicateurs de suivi du PLU actuel et n'en prévoit pas pour le suivi des effets de la mise en œuvre du projet de modification du PLU****. Cette obligation est pour rappel prévue par l'article R 151-4 du code de l'urbanisme. Ce dispositif est indispensable pour permettre de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et pour adapter le PLU et les mesures de réduction et de compensation prises en fonction des résultats. Le suivi doit en effet permettre de faire face aux éventuelles incidences imprévues. »*

2.5 Réponse de la commune : L'analyse des données des indicateurs de suivi listés au PLU nécessitent un travail de compilation important qui n'avait pas été réalisé en amont de cette modification, ni en amont des précédentes procédures d'évolution du PLU de Cancale. Celles-ci n'avaient alors pas fait l'objet de réserves spécifiques sur ce point.

Pour autant, la commune de Cancale s'est engagée à réaliser une révision générale de son PLU afin de prendre en compte les exigences de la Loi Climat et Résilience. Dès lors, dans le cadre de procédure de révision générale, les indicateurs de suivi seront nécessairement compilés, analysés, et réinterrogés.

La commune de Cancale entame, dès à présent, la compilation des données des indicateurs de suivi listés au PLU.

Point 6.

2.2 Justification des choix

« Le projet de modification du PLU propose une consommation foncière de 30 hectares en s'appuyant sur les orientations du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, notamment les enveloppes foncières maximales, alors que c'est l'année 2014, année d'approbation du PLU, qui aurait dû servir de référence. Cela entraîne probablement une modification du nombre d'habitants et du nombre de logements. Des calculs du nombre de logements et des surfaces consommées sont proposés, mais sont incompréhensibles. Le dossier n'affiche donc pas de bilan clair et précis du PLU en vigueur, comme l'impose la loi, et ne précise pas les besoins futurs. ***Au regard de la croissance démographique constatée, bien inférieure à celle prévue lors de l'élaboration du PLU, et de l'augmentation constante de la part des résidences secondaires, conduisant en définitive à avoir mobilisé la production de logements quasi exclusivement pour les résidences secondaires, la collectivité aurait dû réinterroger ses hypothèses de développement. Au contraire, à travers cette modification, la collectivité semble uniquement vouloir maximiser la consommation des enveloppes allouées par le SCoT en s'alignant sur les seuils qu'il fixe aux fins de maîtrise foncière. »***

2.6 Réponse de la commune : Confère réponses 1.1, 1.2, 1.9, et 2.1.

Point 7. ***« L'analyse dans le détail du dossier fait ressortir que le projet de PLU mise toujours sur un développement du territoire bien supérieur aux dynamiques actuelles observées*** *(+ 0,1 % de variation annuelle moyenne entre 2013 et 2019), bien que la population de Cancale n'ait pas progressé depuis l'entrée en vigueur du PLU[3].* ***Le dossier s'appuie ainsi sur les hypothèses de croissance du SCoT alors que des moyennes constatées au cours des 10 dernières années devraient amener la collectivité à réduire fortement le taux de croissance démographique retenu. Le contenu du rapport ne permet en aucun cas de justifier l'importance, à l'échelle de la commune, du projet de développement. »***

2.7 Réponse de la commune : Confère réponse 1.1.

Point 8. *« La consommation d'espace prévue reste de plus de 30 ha et ne s'inscrit pas dans la réduction de l'artificialisation des sols, attendue dans le cadre de la mise en œuvre de la loi climat et résilience, ni dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » visé par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne. »*

2.8 Réponse de la commune : La présente procédure de modification n°6 intervient en premier lieu afin de respecter les articles L131-4 et L131-7 du code de l'urbanisme, assurant l'obligation d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT.

Le SCOT souhaite assurer un développement économe en espace, c'est notamment à cette fin qu'il établit des objectifs de densité. Traduite dans le PADD et dans le DOO, la sobriété foncière constitue l'un des principaux enjeux du SCOT avec lequel la présente modification n°6 se met en compatibilité.

Depuis la transmission du dossier au mois d'août, de nouveaux éléments permettent d'affirmer que l'enveloppe allouée à certains secteurs d'urbanisation en extension urbaine est réduite par rapport aux 30ha affichés initialement (cf. tableau page 21 de la note de présentation).
- le Clos Nogain affiche 6,79 ha, or 3 environ ha ne seront pas construits.
Ces nouveaux éléments porteraient la consommation d'espace prévue en extension aux environs de 27 ha au lieu de 30. Les modifications ont été apportés au dossier à la suite de l'enquête publique.

Tableau chapitre 5.1.1.2. de la note de présentation :

Localisation	Superficie		
Secteurs en extension urbaine		Site 16 : Avenue de Scissy	0,65 ha
Site 1 : Port-Mer	1,36 ha	Site 17 : Site ancien Hôpital	1,50 ha
Site 2 : ZAC des Prés Bogers	4,84 ha	Site 18 : rue des Tintiaux	0,22 ha
Site 3 : Terrelabouet centre	1,87 ha	Site 19 : rue des Tintiaux	0,16 ha
Site 4 : Projet de parking sur la Pointe du Grouin (emplacement réservé)	1,11 ha	Site 20 : rue de la Vieille-Rivière	0,66 ha
		Site 21 : rue de la Vieille-Rivière	0,12 ha
		Site 22 : rue du Bois de Chevrier	0,41 ha
Site 5 : Saint-Jouan Nord	3,25 ha	Site 23 : rue de Cour-es-Girard	0,87 ha
Site 6 : Le Clos Nogain	6,79 ha	Site 24 : rue du Bois de Chevrier	0,41 ha
Site 7 : La Verrerie	2,26 ha	Site 25 : rue de la Baie	0,16 ha
Site 8 : La Ville-Jégu (équipements)	6,53 ha	Site 26 : boulevard d'Armor	0,24 ha
Site 9 : La Ville-Ballet	0,73 ha	Site 27 : rue Ernest Renan	0,32 ha
Site 10 : Terrelabouet nord	0,48 ha	Site 28 : rue de Port-Briac	0,33 ha
Site 11 : Terrelabouet sud	0,43 ha	Site 29 : rue Duguesclin	0,41 ha
Site 12 : Douets Fleury	0,58 ha	Site 30 : rue l'Aiguade	0,30 ha
Total extension urbaine	**30,23 ha**	Site 31 : rue de la Roulette	0,17 ha
Secteurs en densification urbaine		Site 32 : rue du Cmd Charcot	0,21 ha
Site 13 : rue du Herpin	0,17 ha	Site 33 : rue de la Ville-Es-Gris	0,15 ha
Site 14 : rue du Stade	0,39 ha	Site 34 : rue de la Ville-Ballet	0,22 ha
Site 15 : rue Cancaven	0,21 ha	**Total densification urbaine**	**8,28 ha**

Secteur déjà urbanisé

Réduction de 3ha sur le secteur du Clos Nogain : 3,79 ha seront affichés au lieu de 6,79 ha

Evolution du total en extension urbaine : 27,23 ha seront affichés au lieu de 30,23 ha.

Par ailleurs, confère réponse 1.9.

Point 9. ***« Outre l'accueil d'une population permanente nouvelle, la commune fait le choix de développer encore un parc de résidences secondaires déjà très conséquent.*** *Entre 2013 et 2018, la population a diminué ; dans lemême temps, la quasi-totalité des constructions neuves a porté sur la création de logements pour des résidences secondaires. La commune souhaite construire un volume de logements supérieur à ses besoins en résidences principales pour permettre le maintien et le développement de sa population résidente à l'année, alors même qu'elle constate déjà un transfert élevé de résidences principales vers les résidences secondaires au sein du parc existant.* ***Ce choix contribue très fortement à accroître la consommation foncière et devrait être justifié au regard des options alternatives envisageables (dont le maintien du parc de résidences principales grâce à des dispositions particulières) et des incidences sur l'environnement, particulièrement l'artificialisation des sols. »***

2.9 Réponse de la commune : La phrase « *la commune fait le choix de développer encore un parc de résidences secondaires* » est inexacte car elle relève d'une apparence. L'augmentation du nombre de résidences secondaires ne résulte pas d'un choix de la commune, mais d'une évolution de l'occupation du parc privé principalement dans l'ancien, et qui se trouve être indépendante de tout choix de la commune. En témoigne l'importance des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réceptionnées par la commune (celles-ci correspondent à une formalité imposée aux propriétaires souhaitant vendre sur une zone de préemption). Il a ainsi été réceptionné 787 DIA pour la période 2013-2018 puis 870 pour la période 2019-2022, illustrant à la fois l'importance de la rotation dans le parc privé ancien, mais également une nette progression de ce phénomène au fil des ans.

La phrase *« la quasi-totalité des constructions neuves a porté sur la création de logements pour des résidences secondaires »* est inexacte car elle relève d'une apparence. Dans le parc privé, malgré l'absence de données, il apparaît fort peu probable que les constructions neuves aient été en *quasi-totalité* orientés vers de l'occupation en résidence secondaire alors qu'à l'échelle de la commune les résidences secondaires représentent environ 40% du parc. Par ailleurs, la construction neuve concerne aussi une part de logements conventionnés, mieux encadrés de ce point de vue.

Par ailleurs, dès que cela est possible, la commune introduit dans les documents des opérations d'aménagements (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté) des cahiers des charges incitatif pour les acquéreurs, afin de s'assurer du maintien du statut d'occupation en résidence principale. C'est notamment le cas pour l'opération du Chemin des Prés.

Point 10.

« L'Ae recommande :

- ***de réinterroger le projet de développement communal (hypothèse de croissance démographique, augmentation du nombre de résidences secondaires), au regard des évolutions récentes,***

- ***et de justifier le choix finalement retenu pour le PLU par la comparaison avec des solutions alternatives.***

2.10 Réponse de la commune : Confère réponse 2.8.

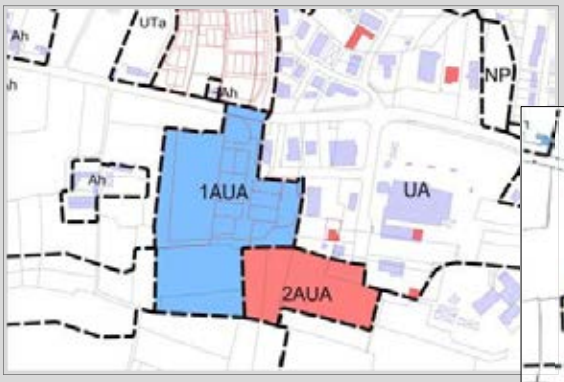
Point 11 : *Concernant la densité prévue pour l'habitat, le projet affiche une densité moyenne de 37 logements par hectare, en prenant en compte deux des zones 1AU et un secteur en cours d'urbanisation en renouvellement urbain. Toutefois le tableau récapitulatif des zones 1AU et 2AU affiche des densités comprises entre 25 et 30 lgts/ha pour une moyenne de 27 lgts /ha, ce qui est, pour ces opérations, inférieur à la densité prévue par le SCoT contrairement à ce qui semble être affiché.* ***Ces incohérences apparentes doivent nécessairement être expliquées et justifiées, ou à défaut, corrigées. »***

2.11 Réponse de la commune : Confère réponse 1.16.

Point 12 : *« Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (2,4 ha) située sur la zone d'activités de la Bretonnière. Celle-ci doit faire l'objet d'une justification réelle, allant au-delà de la simple référence aux objectifs du SCoT.* ***Le besoin en foncier à vocation économique doit être démontré. »***

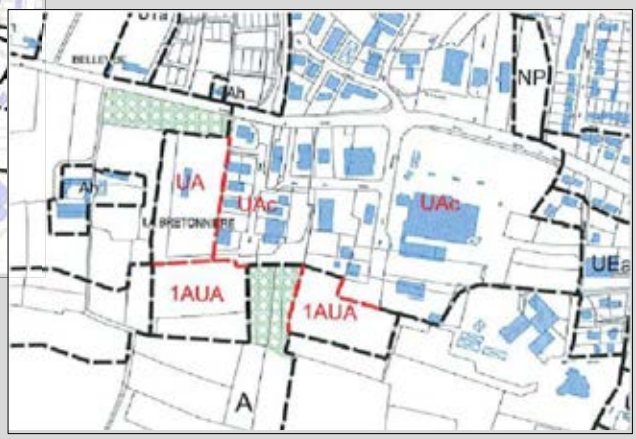
Le dossier indique que la modification n°6 du PLU intervient dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de St-Malo approuvé le 08 décembre 2017. Cette mise en comptabilité se traduit par le changement de zonage dans le secteur de « la Bretonnière » et du lieudit » La Gaudichais » (suppressions des possibilités d'urbanisation habitat ou activité artisanale), et par la modification des OAP des zones urbanisables afin d'augmenter la densité de logements et d'améliorer la mixité sociale.

Le projet de modification intègre également, dans la zone d'activités « la Bretonnière », la mise à jour des zonages pour prendre en compte les secteurs urbanisés depuis l'approbation du PLU et l'ouverture à l'urbanisation immédiate d'une zone 2AU.



Zonage avant modification

Zonage après modification



2.12 Réponse de la commune : Confère réponse 1.5.

Point 13. ***« La compatibilité du projet avec la capacité d'accueil du territoire n'est pas démontrée****, en particulier en matière de gestion des eaux usées et pluviales, de ressource en eau potable et de préservation des milieux naturels. »*

2.13 Réponse de la commune : Confère réponses aux points 15, 16, 17.

Préservation du patrimoine naturel – Trame verte et bleue

Point 14. *« **Le SCoT du pays de Saint-Malo** laisse aux documents de rangs inférieurs (PLU) le soin de préciser les moyens à mettre en œuvre pour éviter et réduire les effets environnementaux du document. Dans ses objectifs, il retient néanmoins la nécessité* ***d'un développement adapté aux besoins et aux ressources des territoires. Il précise notamment que les PLU doivent prévoir leur potentiel de développement en adéquation avec leur capacité réelle de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales. Il est demandé une vigilance accrue dans les secteurs sensibles ou prioritaires fixés par les SAGE, ainsi que sur les secteurs littoraux et estuariens, afin de garantir la bonne performance des systèmes d'assainissement collectifs et non-collectifs.****».*

2.14 Réponse de la commune : Confère réponses 2.15, 2.16, 2.17.

Point 15. « • *Eau potable*

La consommation actuelle d'eau potable n'est pas estimée, ni pour l'habitat, ni pour les activités économiques et aucune projection n'est présentée par rapport au projet de développement de la commune.

Le dossier ne met pas en perspective le projet de développement porté par le PLU avec l 'évolution de la ressource en eau, notamment du fait du changement climatique (années sèches plus fréquentes et d'intensités plus importantes), alors que cette évolution pourrait être un facteur limitant la capacité d'accueil du territoire. ***Le dossier ne prend donc pas en compte la vulnérabilité du territoire au regard de l'approvisionnement en eau potable.*** *Il ne mentionne pas non plus l'incidence des prélèvements sur les milieux humides et aquatiques.*

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés, compte tenu d'une ressource en eau potable fragile, par une évaluation précise de la disponibilité en eau (au niveau des ressources) qui prenne en compte au minimum les perspectives de développement des collectivités approvisionnées par le syndicat intercommunal ainsi que les effets potentiels du changement climatique. ».

2.15 Réponse de la commune : Confère réponse 1.6.

Point 16. *« • Gestion des eaux usées et pluviales*

En l'état, le dossier ne démontre pas l'acceptabilité future des rejets d'eaux usées et pluviales supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU pour les milieux et les usages. *Le dossier indique simplement que « le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'assainissement des eaux usées et pluviales ».*

L'Ae recommande, compte tenu de la grande sensibilité du milieu récepteur (littoral, zone Natura 2000), de compléter la note de présentation par une démonstration de l'acceptabilité future (au regard du projet de PLU) des rejets pour les milieux et les usages, l'analyse des incidences au titre de Natura 2000 étant à titre d'exemple notoirement insuffisante. »

2.16 Réponse de la commune :

Concernant les eaux usées :

La STEP de Cancale est conforme en équipement et en performance, de type boue activée, elle a connu une charge entrante de 7 660 EH en 2020 pour une capacité maximale de 18 000 EH (assainissement.developpement-durable.gouv.fr), un pic ayant été atteint en 2018 avec 13750 EH. Se faisant, en termes de quantités, celle-ci est apte à accueillir les logements supplémentaires prévus pour la période du PLU. Les capacités de la STEP permettent donc d'absorber un nombre plus important d'habitant et ce même à l'horizon 2030.

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a été réalisée en analysant une trajectoire portant sur une population de 6000 en 2030 (PADD). Les dimensions du présent projet de modification n°6 sont réduites en termes de population (5904 habitants en 2030) habitants, par rapport à la trajectoire initiale du PLU, limitant potentiellement les rejets en eaux usées équivalent à une centaine habitants. En ce sens, la modification n°6 n'est pas de nature à engendrer, des rejets d'eaux usées supplémentaires qui n'aient été pris en compte dans l'analyse du PLU en vigueur.

Concernant les eaux pluviales :

Il est rappelé que le PLU, constant à ce propos, prévoit la gestion des eaux pluviales selon trois modes :

- obligation rejet des EP dans le milieu naturel, noues, fossés, mares, ce qui vient alimenter les zones humides
- obligation d'infiltration à la parcelle
- obligation de rejet dans les collecteurs d'eaux pluviales, séparatives.

Les dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement sont inscrites dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Dans les futures opérations telles que le Clos Nogain, il est en outre prévu des bassins paysagers de rétention ainsi que, en aval, un stockage des eaux pluviales en vue de réutilisation.

La présentation d'une étude en la matière, ainsi qu'une traduction plus approfondie des enjeux liés à l'imperméabilisation et au ruissellement, seront intégrés à la révision du PLU devant intervenir d'ici 2027.

Concernant les milieux récepteurs et les réseaux de canalisation :

En prenant en considération les éléments présentés ci-haut, il n'a pas été mené d'études spécifique sur les milieux récepteurs dans le cadre de la présente modification n°6. L'évaluation environnementale du PLU intégrait d'ores et déjà les éléments listés, à savoir une analyse sur les eaux de baignade (la proximité des plages constituant l'un des milieux récepteur), et une analyse des réseaux de canalisation.

Point 17. *« • Biodiversité*

Les grands composants de la trame verte et bleue (TVB) ont bien été décrits dans le rapport de présentation du PLU. Cependant l'analyse mérite d'aller plus loin dans l'étude de la TVB à l'échelle de la commune en produisant, par exemple, une carte adaptée. ***Aucune analyse fonctionnelle des milieux naturels sur le plan écologique n'est apportée pour permettre d'identifier les éléments de TVB à préserver ou à restaurer en priorité. »***

2.17 Réponse de la commune : Confère réponse 1.4.

3 Réponse de la commune de Cancale au PETR SCOT Pays de Saint-Malo

* le projet de modification mériterait néanmoins d'être revu voire complété sur les points suivants :

- S'agissant de la tenue de l'objectif 4 du DOO qui fixe une densité moyenne de 30 logements/ha pour le pôle relais de Cancale, la note de présentation de la modification ne détaille pas suffisamment comment le PLU modifié entend tenir l'objectif à l'horizon du PLU. En effet, bien que la prise en compte des opérations de renouvellement urbain/densification soit évoquée dans le calcul de la densité moyenne, aucun tableau ne récapitule les densités tenues/estimées en dehors des OAP et donc il n'est pas possible de voir quelle est, in fine, la densité moyenne globale qui sera tenue par le PLU modifié.

3.1 Réponse de la commune : Confère réponse 1.16.

- S'agissant de la tenue de l'objectif 7 du DOO, l'horizon du PLU étant inférieur à celui du SCoT (2029 au lieu de 2032), le projet devrait prévoir maximum 28 ha de surfaces en extension urbaine à vocation résidentielle et mixte. Or, le PLU en prévoit 30 ha (dont un peu plus de 4 ha en zones 2AU).

3.2 Réponse de la commune : Confère réponse 2.8.

Ainsi, les nouveaux éléments porteraient la consommation d'espace prévue en extension aux environs de 27-28 ha au lieu de 30. Les modifications ont été apportés au dossier à la suite de l'enquête publique.

- S'agissant du projet d'extension de la zone d'activités de La Bretonnière qui nécessite notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUA, il conviendrait de s'assurer que la consommation foncière envisagée (correspondant à 2,4 ha) sera bien décomptée de l'enveloppe de 15 ha destinée au développement des sites de proximité, en lien avec Saint-Malo agglomération.

3.3 Réponse de la commune : Confère réponse 1.5.

4 Réponse de la commune de Cancale à la Région Bretagne

Objet : Modification N°6 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification N°6 du PLU le 5 août 2022 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen·ne·s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),** volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison règlementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

4.1 Réponse de la commune : L'intégration des objectifs et des règles générales du SRADDET adopté les 17 et 18 décembre 2020 dans le PLU s'effectuera lors d'une procédure d'évolution ultérieure, lorsque le

5 Liste des pièces jointes

- Récapitulatif des notes de lecture ajoutées à la note de présentation

- Tableau des indicateurs de suivi figurant pages 219-220 du Tome 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur.

- Circulaire interministérielle du 4 août 2022

- Courrier réceptionné de Saint-Malo Agglomération au sujet de la Bretonnière

- Courrier adressé à Saint-Malo Agglomération par la commune de Cancale au sujet des capacités en eau potable

CANCALE

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°6

ACTUALISATION LIMITEE DU PROJET URBAIN ET MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE ST MALO

ANNEXE 3 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

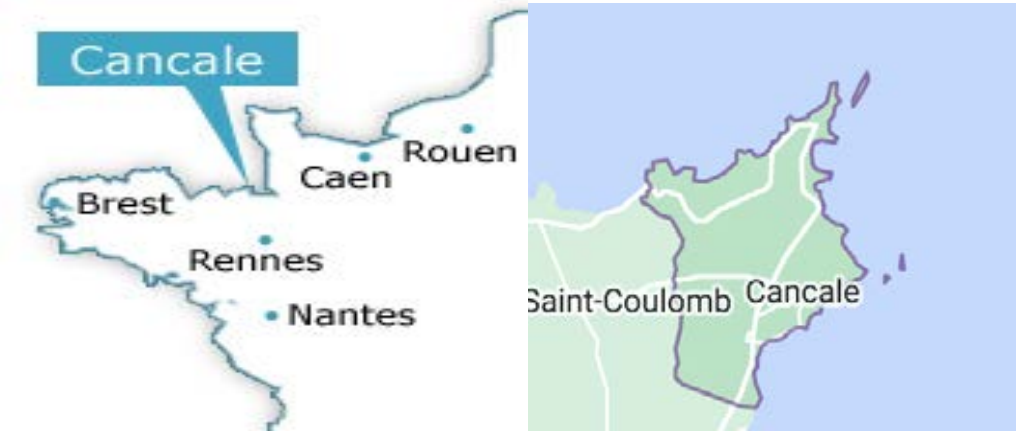
atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16, rue du Bourg-Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr	Ville de Cancale	**Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **03 juillet 2023**
EMISSION ORIGINALE		
Date : 03/07/2023		

Projet de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Cancale

ENQUÊTE RELATIVE AU PROJET DE modification N°6 du PLU

Enquête menée en mairie de Cancale Du 5 décembre au 13 janvier 2022

Conclusions et avis de la CE



Document 2/2

Marie-Isabelle Pérais - Commissaire enquêteur
Désignée par le tribunal administratif de Rennes le 3 novembre 2022

SOMMAIRE

1- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE 4
Procès-verbal en date du 11 mai 2022 4
2- Préambule 4
2.1- Le territoire 4
1.3. Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace. 6
2.4- Consistance du projet 6
1-Situation actuelle 6
2-Descriptif du projet 7
3- Mise à l'enquête publique 7
2-5 Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre 7
3- Cadre réglementaire 7
3.1- Textes de référence 7
3.2. Déroulement de l'enquête publique 9
3.3. Procédure utilisée 9
4- Étude du Projet de modification du PLU 10
4-1 –Modifications envisagées- Arguments du dossier 10
4-2 – Analyse des impacts sur l'environnement 12
4-3 – Pièce 5 du dossier d'enquête : Mémoires en réponse de la commune 13
5- Déroulement de l'enquête 13
5-1 Information de la commissaire enquêteur 13
5-2 Pendant le déroulement de l'enquête 13
5-3 Clôture de l'enquête 13
6- Examen des observations de la MRAe, des PPA et PPC 14
6-1 Observations formulées par la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) 14
6-2 Observations formulées les Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC) et avis de la Commissaire Enquêteur 15
7- Examen des observations du public 16
8- Réponses aux questions de la commissaire enquêteur 17
8-1 Procès-verbal de synthèse 17
8-2 Mémoire en réponse 17
9- CONCLUSIONS et AVIS de la Commissaire Enquêteur 23
9-1 Observations et analyse de la Commissaire Enquêteur concernant le dossier 23
9-2 Bilan de la concertation 23
9-3 Choix de la procédure 24

9-4 Etude du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme..... 24
9-4-1 Cohérence par rapport au objectifs de la communauté d'agglomération 24
9-4-2 Impact du projet de modification : Evaluation environnementale 25
9-4-3 Pertinence du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme..... 26
9-5 Eléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse 28
Conclusion..... 31
GLOSSAIRE..... 33

1- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Procès-verbal en date du 11 mai 2022

Je soussignée, Marie-Isabelle Pérais, demeurant à 35800 Dinard, désignée en qualité de commissaire enquêteur par une décision N°E22000176/35 du 3 novembre 2022 du Tribunal administratif de Rennes , relatif à la déclaration de projet N°6 du PLU de Cancale

Déclare, conformément à cette décision :

- **avoir assuré**, pendant la durée légale de l'enquête **du 5 décembre 2022 au 13 janvier 2023** inclus (soit 38 jours consécutifs) les **permanences** suivantes en Mairie de Cancale:

  - Lundi 5 Décembre 2022 – 08 H 30 à 12 H 30
  - Mercredi 4 Janvier 2023 – 08 H 30 à 12 H 30
  - Vendredi 13 Janvier 2023 – 13 H 30 à 16 H 30

2- Préambule

2.1- Le territoire

Cancale est une commune française située dans le département d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne.

Cancale se situe à l'extrémité ouest de la baie du Mont-Saint-Michel, sur les côtes de l'Ille-et-Vilaine (côte d'Émeraude), à quinze kilomètres à l'est de Saint-Malo. La baie de Cancale est délimitée par la *pointe des Roches Noires* au sud et la *pointe des Crolles* au nord.

Cancale peuplée de 5 226 habitants, est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Saint-Malo qui regroupe 35 communes.

La commune, bordée par la Manche, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral.

Cancale est concernée par le site Natura 2000 des côtes de Cancale à Paramé et par plusieurs

périmètres de protection de monuments historiques.

Les voies rapides à proximité sont la N176 qui longe dans l'ensemble la côte d'émeraude depuis Pontorson jusqu'à la jonction avec la N12, et la D137 qui fait la liaison Saint Malo - Rennes.

La gare SNCF la plus proche est celle de La Gouesnière

D'autre part, la ville de Cancale est également desservie par différents bus du réseau Malo Agglo Transports.

Le maire de Cancale est Pierre-Yves Mahieu depuis 2020. Il est également vice-président de Saint-Malo Agglomération et président du Pays.

2.2- Le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU de Cancale a été approuvé par le conseil municipal le 28 février 2014. Il vise le développement de Cancale dans la préservation de son environnement et sa diversité.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) organise la protection des terres agricoles, les liaisons avec la mer, le développement et le renouvellement urbain par un zonage plus resserré que l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) mais un règlement moins contraignant.

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

Le PADD prévoit :
- une croissance de 1%/an avec un objectif de 6000 habitants en 2029
- la production de 750 logements dont 25% de résidences secondaires
- une enveloppe de 23ha pour les zones à urbaniser

2.3- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) de référence

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été approuvé le 08 décembre 2017 et est exécutoire depuis le **28 mars 2018, il a été** modifié le 6 mars 2020 ;

Par un jugement en date du 9 novembre 2020, le tribunal administratif de Rennes a prononcé une annulation partielle de la délibération approuvant le SCoT. Par délibération du 19 février 2021, les élus délégués au Comité de pays du PETR du pays de Saint-Malo ont prescrit la révision du SCoT**.**

Le SCoT révisé devrait être valide en 2027

Dispositions du SCoT pour Cancale :

La commune de Cancale est identifiée par le SCoT comme **pôle relais** et la ZA de la Bretonnière comme **site de flux commercial**

Le DOO du Scot actuel est divisé en **4 chapitres** :

Chapitre 1 : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :

1.1. Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction :
Pour organiser le développement urbain sur le Pays, le SCOT identifie 4 niveaux de fonctions. Cancale appartient au 2eme niveau de fonction, à savoir les pôles relais, qui au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. La commune se trouve aussi à proximité immédiate du pôle majeur composé des communes de Saint-Malo et Saint-Jouan des Guerets.
1.2. Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements
Le SCOT fixe un objectif démographique global de plus de 200 000 habitants d'ici 2030 à l'échelle du Pays, ce qui équivaut à un taux de croissance annuel de 1,1%.
1.3. Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace.
Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, Cancale est concerné par un objectif de densité de 30 logements/ha.
De plus, le SCOT **fixe des surfaces potentielles maximales** à ne pas dépasser en extension urbaines sur 14 ans (période 2018-2031). Ces superficies sont déterminées par commune, **celle de Cancale est dotée d'un potentiel de 36 ha.**
Pour la commune de Cancale, les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter au minimum 30% des surfaces potentielles d'extension urbaines définies préalablement.

Chapitre 2 : définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.

Chapitre 3 : prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.

Chapitre 4 : assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.

2.4- Consistance du projet

1-Situation actuelle

Le PLU en vigueur a été approuvé par délibération du 28 février 2014.
Le SCoT est opposable depuis 2018.

Depuis 2014 de nouveaux besoins de développement sont apparus en Zone d'activité : l'ensemble des lots réservés sont commercialisés, les besoins en foncier exprimés couvrent environ 1.7ha.

-

2-Descriptif du projet

Le projet a pour objet :
- la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de St Malo,
- divers ajustements du règlement
- l'ouverture d'une zone 2AUA à l'urbanisation dans le secteur de la Bretonnière

3- Mise à l'enquête publique

L'enquête publique objet de l'arrêté municipal de la commune de Cancale est menée pour recueillir l'avis du public sur le dossier de modification du PLU

Elle a été décidée par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2022.

2-5 Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre

Maitre d'ouvrage et Autorité Organisatrice de l'Enquête :

Commune de Cancale
Contact : Maude Korsec conseillère municipale déléguée à l'urbanisme

Elu en charge du dossier : Monsieur le Maire de Cancale

Bureau d'études : Atelier du Canal
16, rue du Bourg Nouveau
CS 33105 – 35031 – Rennes Cedex
Téléphone : 02 99 22 78 00

3- Cadre réglementaire

3.1- Textes de référence

- articles L.103-2 à L.103-6, L.153-36 et suivants notamment L.153-41, L.153-54 à L.153-59, L. 300-6 du Code de l'urbanisme
- articles R153-15 à R153-17 du Code de l'urbanisme
- articles L.123-2 et suivants du Code de l'environnement
- articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement

Rappel du cadre réglementaire de la procédure

Si la réalisation du projet nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en œuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document.

Le champ d'application de la **procédure de modification** du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il y est précisé que :
« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En effet, en vertu de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, dès lors que le projet ne rentre pas dans les dispositions de l'article L153-31 imposant une révision, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification**.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet **d'une évaluation environnementale**.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La commune, bordée par la Manche, est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, au moins sur la bande littorale des 100 mètres.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

La loi littoral limite les nouvelles constructions (articles L. 121-8 et suivants du Code de l'urbanisme: les nouvelles constructions sont interdites dans la bande des 100 mètres du littoral et dans les espaces proches du rivage ; elles doivent permettre d'améliorer l'offre de logements ou d'accueillir des services publics dans les espaces déjà urbanisés et les projets devront être refusés en cas d'atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- **Cancale ne figure pas** dans la liste des villes listées dans le décret du 29 avril 2022 dont l'aménagement doit être adapté aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

-En application de l'Article L132-7
Les sections régionales de la conchyliculture sont associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les communes littorales.

3.2. Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. L'acte approuvant la modification deviendra exécutoire à l'issue de la publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude.

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.
La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

3.3. Procédure utilisée

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme la procédure entre dans le cadre de la modification (cf 3-1).
En effet la procédure n'a pas pour objet de :
- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

En outre la procédure peut être une modification simplifiée car elle :

- Ne majore pas de plus de 20% et ne diminue pas dans une zone les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface de zones urbaine
-

Evaluation environnementale

La MRAE a été consultée le 8 septembre 2021 pour savoir si la modification entrait dans le cadre d'une évaluation environnementale.
La MRAE a répondu le 15 octobre 2021 que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement du fait de l'augmentation de logements et de l'extension et de la densité de l'urbanisation et conclut que les dispositions pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale avait été réalisée en 2014. Une actualisation de celle-ci est présentée dans le dossier

En conclusion
Conformément à la réglementation (point 3-1), la procédure est donc adaptée.

*D*éroulement de la procédure de modification du PLU

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.
La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Durant cette enquête publique, un dossier est mis à la disposition comprenant :
- Le dossier du projet de modification du PLU
- Les avis des personnes publiques ou organismes émis dans le cadre de la consultation que le Maire était tenu d'effectuer
- Le cas échéant, les avis des personnes publiques qui ont émis un avis sur le projet de modification du PLU dans le cadre de la notification pour information, dès lors qu'ils ont été transmis à la commune, avant le début de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal.
Ce dernier est rendu opposable dans un délai de 1 mois après la dernière mesure de publicité (L153-44 du code de l'urbanisme).

4- Étude du Projet de modification du PLU

4-1 –Modifications envisagées- Arguments du dossier

La modification N°6 du PLU est annoncée comme une mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de St Malo.

La modification s'appuie sur les orientations du SCoT :
Cancale est un pôle relais de l'armature territoriale
Le taux de croissance annuel à l'échelle du Pays est fixé à 1,1%
La densité moyenne visée est de 30 logts/ha

La surface en extension urbaine potentielle est de 36ha pour 2018-2031
Les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter 30% minimum de la surface en extension urbaine

Plus précisément les modifications portent sur la :

- Création d'un secteur à l'est et reclassement d'un secteur nord est pour accueillir des activités commerciales, actualisation du classement de la zone urbanisée
- Augmentation de la densité minimale de logements requis sur une zone à urbaniser et sur des dents creuses
- Extension du linéaire de protection commerciale
- Modification du zonage de la Gaudichais pour tenir compte de l'Espace Naturel Remarquable
- Evolution du règlement littéral pour limiter les surfaces d'implantations commerciales et de locaux de vente directe en zone agricole et pour modifier le calcul pour la création de stationnements

La note de présentation reprend tous les éléments du SCoT point par point pour vérifier la compatibilité du PLU actuel et présenter les points conformes et ceux à modifier.

A noter :

- Contexte économique

Cancale souhaite poursuivre le développement de ses zones d'activité. L'ensemble des lots des zones d'activité actuelles sont commercialisés.
Avec 22 demandes d'implantations nouvelles répertoriées depuis 2019 les besoins en foncier exprimés représentent 1,7ha.
Le projet Bretonnière-Quatrevais représente un potentiel de 1,45 ha.

- Contexte de l'habitat

Le projet de développement s'appuie sur un objectif de croissance annuelle de 1% conforme au SCoT.
Après une baisse démographique entre 2011 et 2017, le solde est positif sur les 2 dernières années avec un taux élevé de résidences principales, même si dans le parc privé la demande en résidences secondaires est forte, et une augmentation du parc locatif social et la construction de logements sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux doit atteindre 20% du parc de résidences principales.

La densité moyenne prévue de 24,2logts/ha sur les 17,9ha destinés à l'habitat doit être actualisée pour tenir compte des objectifs du SCoT.
Par contre le potentiel disponible en extension urbaine pour la période 2018-2029 qui est de 30,23ha respecte le maximum calculé au prorata qui est de 31ha.

Les surfaces potentielles de renouvellement urbain représentent 27% de la superficie des zones constructibles en extension urbaine et donc inférieur aux 30% demandés.
Cependant en incluant les opérations programmées la densité moyenne atteindra 37 logts/ha
Les 2 sites de densification de plus de 5000M² respecteront la densité de 15 logts/ha.

La commune répond aux objectifs du ScoT, pour l'offre de logements et les formes urbaines.

Sur les espaces agricoles :
Une réflexion a été menée pour définir une Zone Agricole Protégée.
De nombreuses mesures sont destinées à préserver le potentiel agricole.

Cohérence d'aménagement
La réflexion pour l'opération de restructuration urbaine porte sur les deux ZAC, la zone d'activité et la zone d'équipement en visant une mixité et une complémentarité notamment en matière de déplacement doux ou automobiles et transports en commun ;

Enjeux écologiques et paysagers
Le PLU actuel protège le classement EBC du boisement situé entre les 2 zones de la ZA de la Bretonnière et prévoit la plantation d'un espace vert en rive sud.
Une analyse des espaces proches du littoral et de la zone Natura 2000 a permis d'affiner le classement en zone naturelle
Le PLU prend en compte les enjeux liés aux espaces boisés, zones humides et continuités écologiques

Ressources naturelles
Le projet a été défini en prenant en compte les capacités d'accueil du milieu et la gestion des eaux pluviales

Sobriété énergétique et énergie renouvelable
Des orientations d'aménagement sont données et le règlement ne fait pas obstacle à l'installation d'équipements de production d'énergie

Risques et nuisances
Des dispositions prennent en compte le risque submersion sur le site concerné ;

4-2 – Analyse des impacts sur l'environnement

Consommation de l'espace
La modification en objet ne génère aucune consommation foncière, les 3 zones 2AU ne seront pas ouvertes à l'urbanisation et la consommation foncière est inférieure à la valeur maximale fixée sur la durée du SCoT

Risques
Le seul risque identifié résulte de l'imperméabilisation des sols. Le projet prévoit des régles de gestion des eaux pluviales et des ouvrages de rétention ou de régulation.

Milieux naturels, biodiversité et paysage
Les éléments naturels protégés ne sont pas impactés. La prise en compte de l'étude intercommunale sur les corridors écologiques a permis de formaliser un espace vert au sud de la ZA de la Bretonnière

Climat Energie Qualité de l'air
Le projet augmente la densité et donc l'efficacité énergétique. L'augmentation des émissions est compensée par la réduction du nombre total de logements.

Gestion des déchets
Un programme de sensibilisation a été mis en place par la commune pour la réduction à la source et le tri

Ressource en eau
La capacité de traitement de la station d'épuration, déjà revue en 2018, va être augmentée et le niveau d'équipement répond aux besoins de la population.

4-3 – Pièce 5 du dossier d'enquête : Mémoires en réponse de la commune

La commune a souhaité apporter pendant l'enquête des réponses aux observations des PPA : Avis de la MRAE, Avis de l'Etat et Avis de St Malo Agglomération .
Avec les pièces suivantes :

- Circulaire du ministre de l'environnement du 4 aout 2022 sur l'application du Zéro Artificialisation Nette des Sols
- Accusé réception de St Malo Agglomération de la demande d'extension de la ZA de la Bretonnière

L'objectif est de présenter les arguments de la commune au public.

5- Déroulement de l'enquête

Les étapes prévues par la réglementation ont été respectées

5-1 Information de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur a eu de nombreux échanges avec les élus et le service urbanisme qui ont suivi le déroulement de l'enquête (cf document 1 / 2).

5-2 Pendant le déroulement de l'enquête

Aucune remarque n'est à signaler sur le déroulement de l'enquête.

5-3 Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête est clos par la commissaire enquêteur le 13 janvier 2023 à 16h30.

6- Examen des observations de la MRAe, des PPA et PPC

La commune de Cancale a consulté le 3 aout 2022 la MRAe, les PPA et PPC. Les avis reçus étaient portés au dossier d'enquête.
La liste des Personnes Publiques Associées et l'ensemble des réponses transmises figurent dans le rapport d'enquête.

Seules sont traitées ici les observations ou questions émises.

6-1 Observations formulées par la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

La MRAE a statué par une décision du 15 octobre 2021 relative à la demande d'avis de la commune de Cancale reçue le 8 septembre 2021.
Par cette décision N° 2021-009263 la MRAe demande une évaluation environnementale pour le projet de modification.

Note de la commissaire enquêteur
Il faut noter une coquille dans cet avis qui mentionne par erreur que le projet porte sur une modification N°4 du PLU.
Il s'agit d'une erreur manifeste puisque la modification N°4 date de 2018. Il faut donc bien comprendre modification N°6 du PLU

La MRAe a délibéré par Avis n° 2022-010105 / 2022-AB65 du 17 novembre 2022 en concluant que l'étude environnementale pour la modification n°6 du PLU de Cancale est **insuffisante**, regrette lacunes et incohérences et signale que dans son avis initial en 2021, elle avait fait les mêmes remarques qui n'ont donc pas été prises en compte :

- La création de 84 logements supplémentaires se fait sur une consommation et une artificialisation des espaces naturels et agricoles
- Une analyse doit être présentée de l'évolution démographique et des besoins effectifs en logements pour des résidences principales
- La capacité de la commune pour accueillir de nouveaux habitants doit être vérifiée par rapport aux ressources et fragilités du milieu littoral
- Les incidences sur l'environnement générées par l'extension de la zone commerciale et l'extension à l'urbanisme d'un espace naturel ne sont pas suffisamment prises en compte

6-2 Observations formulées les Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC) et avis de la Commissaire Enquêteur

Pays de St Malo

Dans sa délibération le Pays demande :

- Que l'objectif 4 du DOO détaille comment sera atteint l'objectif de 30 logements/ha si possible dans un tableau récapitulatif et donne la densité moyenne en résultant
- Pourquoi l'objectif 7 du DOO est de 30ha en extension urbaine alors qu'à l'horizon 2029 il devrait être de 28ha
- Que la consommation foncière envisagée pour la ZA de la Bretonnière soit décomptée de l'enveloppe destinée aux sites de proximité prévue par St Malo Agglomération

St Malo Agglomération

Signale que l'attribution des enveloppes pour les futures zones d'activité n'est pas encore définie par le conseil communautaire

Demande que les recommandations pour les espaces verts et les biodiversités, les éléments sur les continuités écologiques, le schéma directeur cyclable, le projet entre La Gouesnière et la Pointe du Grouin, l'inventaire des cours d'eau, les recommandations pour l'assainissement des petites parcelles soient intégrées

Demande la prise en compte les orientations du PLH 2023-2028 intégrant a minima la production de 25% de logements locatifs sociaux et 30% sur l'accession à la propriété.

Préfet des côtes d'Armor/ DDTM

La DDTM donne un avis réservé pour les raisons suivantes :

- L'examen de la compatibilité du PLU avec le SCoT aurait dû intervenir plus tôt notamment pour la mise en compatibilité des enveloppes foncières

-La DDTM formule **8 demandes, 12 recommandations et 8 observations** :

La modification du PLU aurait dû intégrer les enjeux attachés à la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation net).
Des éléments sont demandés sur les projections démographiques, les objectifs de logements aidés, la densité de logements projetée, les surfaces 1 AU non urbanisées, la disponibilité en eau potable, la Trame Verte et Bleue notamment le corridor au nord du bourg, l'identification des zones de crête et les coupures d'urbanisation définies en application de la loi Littoral

Région Bretagne

La Région Bretagne rappelle que le SRADDET est exécutoire depuis le 16 mars 2021 et incite les collectivités à en prendre en compte les objectifs et règles lors de la révision de leur PLU. C'est au SCOT document pivot de les intégrer et territorialiser mais la Région Bretagne souhaite que les communes puissent avoir une démarche volontaire de prise en compte notamment pour l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

ARS

Dans sa décision du 17 novembre 2022 la MRAe mentionne page 2 que l'ARS a fourni une contribution datée du 27 septembre 2022.

Commentaire de la commissaire enquêteur

En conclusion les avis exprimés se rejoignent et portent sur

La définition des enveloppes foncières et de l'enveloppe urbaine

Le calcul des besoins en logement notamment de logements aidés

La définition de la densité de logements

La compatibilité de la Zone d'Activité avec les objectifs de St Malo Agglomération

La définition de coupures d'urbanisation

La mise à jour de la Trame Verte et Bleue

L'identification des lignes de crête

La disponibilité quantitative de la ressource en eau

7- Examen des observations du public

1-Lors des permanences :

10 contributions ont été portées sur le registre lors de l'enquête publique dont 7 hors permanence.

8 contributions ont pour objectif de soutenir le projet

2 contributions demandent des précisions : sur les préemptions par le département à la pointe du Grouin et sur l'évolution de l'offre de transports en commun pour prendre en compte les objectifs Energie-Climat et l'augmentation de population : fréquence, plages horaire et complémentarité des moyens

2- Par courrier électronique :

Une contribution de l'APEME (Association Pays d'Emeraude Mer Environnement) et Eaux et Rivières de Bretagne qui ont donné un avis défavorable pour les motifs suivants :

- Information du public
- Objet de la modification N°6
- Ressource en eau et capacité de réception des effluents traités
- Evolution des risques

8- Réponses aux questions de la commissaire enquêteur

8-1 Procès-verbal de synthèse

La commissaire enquêteur a envoyé à la commune, le 15 janvier 2023, un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête, afin de lui exposer les observations recueillies et d'avoir sa position.

La réponse de M. le maire, datée du 25 janvier 2023, a été envoyée par mail à la commissaire enquêteur.

La commune a répondu aux questions posées et donné les renseignements demandés.

Ces éléments sont présentés dans le rapport d'enquête (document 1 /2)

Les éléments en réponse à l'APEME (Association Pays d'Emeraude Mer Environnement) et Eaux et Rivières de Bretagne rejoignent les questions posées par les PPA et la commissaire enquêteur (cf 8-2, 9-2 et 9-4)

8-2 Mémoire en réponse

Présentation des questions et résumé des réponses (Document complet en annexe)

Q1 - Quelles actions ont été faites pour consulter ou associer le public ?

La commune indique que la concertation menée a conduit à l'organisation de 5 réunions publiques, précédées de la remise en boites aux lettres, en particulier chez les riverains, de supports permettant de solliciter avis et remarques des habitants et d'une exposition de panneaux présentant le projet. Chaque réunion a été suivie d'une restitution publiée sur le site internet de la Ville.

En outre, la newsletter du 26 décembre 2022, adressée aux acteurs économiques, a rappelé l'enquête publique en cours.

Q2- Si les PPA ont été informées, et associés aux travaux préparatoires du projet ?

SAINT MALO agglomération et le Syndicat des Eaux de Beaufort ont été conviées à la réunion publique de 6 octobre 2022 sur la ZAC du Clos Nogain.

Q3 - La MRAe regrette l'absence de scénarii alternatifs, avez-vous fait cette démarche ?

La commune indique que modification n° ne vise pas la refonte des scénarios élaborés dans le cadre du PLU et qu'une révision ultérieure du PLU sera à même de ré examiner les scénarii de prendre en compte les objectifs de la loi « Climat et Résilience », du SRADDET qui sera alors stabilisé et du SCOT qui entretemps aura alors été révisé.

Concernant le secteur de la Bretonnière, le parti-pris a été de concentrer les activités économiques sur un même site existant disposant déjà de voiries suffisamment calibrées sans apporter de nuisance riveraine puisque le secteur n'est pas habité.

Q4 - Quels sont les indicateurs de suivi du PLU actuel ?

Les indicateurs de suivi figurant pages 219 et 220 du Tome 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur.

Q5 - Pouvez-vous apporter des éléments sur notamment la consommation foncière, l'évolution de la population et l'évolution du nombre de logements en résidence principale et secondaires depuis 2014(Cf questions MRAe, Pays de St Malo et DDTM) ?

- *Concernant la consommation foncière,*

La modification n°6 du PLU ne génère aucune consommation foncière supplémentaire par rapport à la trajectoire du PLU, elle réduit même la consommation foncière potentielle en ne procédant pas à une ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU d'habitat qui représentent une surface de 4,41 ha. En sachant que les zones 2AU seront réduites de le cadre de la révision du PLU à venir où il est d'ores et déjà prévu de modérer la consommation foncière.

- *Concernant la population*

La forte dynamique démographique observée depuis 2017 tend à se confirmer. Le taux de croissance annuel moyen sur les 4 dernières années est de 0,94% et respecte donc la trajectoire de 1 % fixée par le PADD et maintenue dans présent projet de modification n°6.

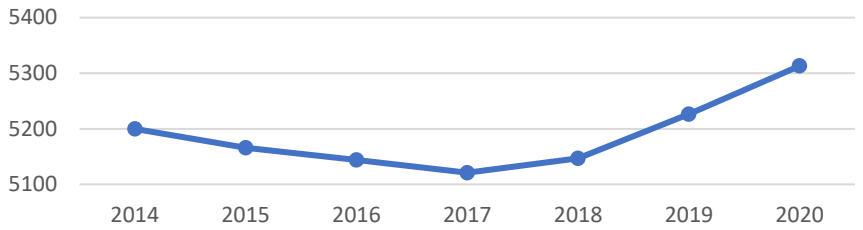
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020

Population municipale	5200	5166	5144	5121	5147	5226	5313

TCAM : 0,31%

TCAM :

TCAM :



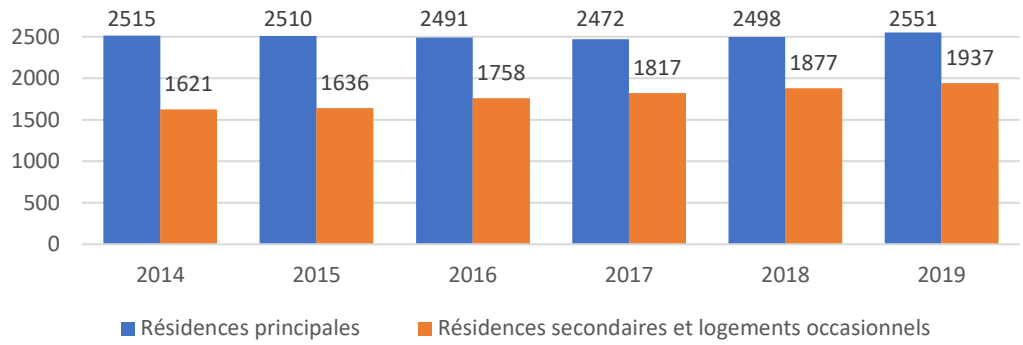
La période 2009-2017 a affiché une diminution de la population cancalaise, c'est pourquoi, entre 2014 (date d'approbation du PLU) et 2020, le taux de croissance annuel moyen n'a été que de 0,31%. L'INSEE recommande de son côté, d'analyser la population sur les 5 dernières années, le taux de croissance annuel moyen serait donc de 0,66 %.
Sur 2018-2020 la population a augmenté de 0, 94%, soit ma même progression que celle du territoire de Saint Malo Agglomération (et de celle du Département de l'Ille et Vilaine)

- *Concernant l'évolution du nombre de logements en résidence principale et secondaire depuis 2014.*

Cet objectif démographique s'accompagnait d'un objectif de construction de 750 logements sur la durée du PLU (15 années), soit une moyenne de 50 logements/an. Pour information, le PLHi 2014-2019 fixait un objectif de production annuelle de 90 logements sur la commune. Est intégrée une possibilité subie de construction de 50 logements par an intégrait un de résidences secondaires au sein des nouvelles constructions, selon la même méthodologie que celle actée dans le cadre du nouveau PLHi adopté en décembre 2022 par Saint Malo Agglomération.

Entre 2014 et 2021 :
Depuis l'entrée en vigueur du PLU (2014), environ 805 logements ont été construits, soit un rythme de 100 logements/an, nettement supérieur à la moyenne retenue par la prospective démographique, mais conforme aux objectifs du PLHi 2014-2019.
Depuis 2019, l'effort constructif important (434 logements autorisés sur 3 ans) a induit la construction d'un nombre important de résidences principales qui ont permis de prolonger le retour de la croissance démographique observée depuis 2017.

L'INSEE affiche entre 2014 et 2019 une croissance annuelle moyenne des résidences secondaires et logements occasionnels de l'ordre de 3,2%, quand celle-ci est 0,24% pour les résidences principales.



Les 316 logements supplémentaires déclarés en résidences secondaire ou occasionnelle entre 2014 et 2019 proviennent largement de l'évolution du parc de logement privé ancien, dont le statut d'occupation évolue. En témoignent les 950 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réceptionnées entre 2013 et 2018, qui correspondent à une formalité imposée aux propriétaires souhaitant vendre sur une zone de préemption, ce nombre élevé soulignant l'importance de la rotation dans le parc privé ancien.

L'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc de logement est un phénomène subi auquel sont confrontées de nombreuses communes littorales bretonnes. La côte d'Emeraude est tout particulièrement concernée compte-tenu de l'attractivité combinée de son littoral de qualité et du dynamisme de l'Ille-et-Vilaine.

En résumé :

La trajectoire de consommation foncière fixée par le PLU en vigueur a été respectée, 39,4% des surfaces prévues en extension ont été consommées. La modification n°6 maintient la trajectoire fixée initialement, en sachant que les zones 2AU seront possiblement réduites ;

La trajectoire démographique fixée à 1% par an, ne s'est pas révélée exacte entre 2014-2017. Néanmoins, depuis 2017 cette croissance à 1% annuel moyen se confirme.

La production des logements prévue au PLU a permis de répondre à un besoin d'accueil sur le territoire. En effet, faisant suite à l'approbation du PLU en 2014, puis à une période correspondant au temps de l'aménagement (2-3 ans), un rebond démographique a eu lieu à partir de 2017. Ce regain démographique sur les 4 dernières années témoigne à la fois de l'attractivité résidentielle cancalaise, mais également d'un besoin en logement pour l'accueil d'une population de résidents permanents, et ce en dépit du phénomène d'accroissement des résidences secondaires qui tend à limiter le nombre de logements disponibles dans l'ancien.

Q6- Le calcul de la densité moyenne à partir des densités calculées par zonage n'est pas cohérent avec l'objectif affiché, pouvez vous présenter un tableau de calcul (Cf questions MRAe, Pays de St Malo et DDTM) ?

Le tableau des densités, initialement issu de la page 27 de la note de présentation a été complété et simplifié. Il présente les densités des secteurs habitat entre 2018 (date d'entrée en vigueur du SCOT) et 2028 avec le projet de modification n°6.

Cette densité moyenne à 33,7 logements/hectare est supérieure aux attentes du Scot de 30 logements/hectare. Elle est améliorée dans le cadre de la présente modification n°6.

Q7- La disponibilité de la ressource en eau a-t-elle été prise en compte

Les modifications apportées au PLU induisent un impact très limité sur ce phénomène, les logements supplémentaires induits par la hausse de la densité urbaine (+ 36 logts sur les zones AU) est largement compensé par le report de l'urbanisation des zones 2AU (- 89 logements). De plus, les équipements de traitement des eaux usées ont été adaptés depuis l'entrée en vigueur du PLU, la station d'épuration étant passée d'une capacité de 12 000 à 18 000 Eh en 2018. »

En complément, il est à noter que lors de l'élaboration du nouveau PLH intercommunal pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2029, le Conseil Communautaire a délibéré en décembre 2022 au terme d'une année de concertation, sur une programmation de 5251 logements au total pour cette période, dont 433 en objectif pour Cancale. Les services de l'Etat n'ont pas manifesté de remarque en rapport avec les capacités en eau du territoire de l'Agglomération.

Toutefois, en novembre 2022, la Ville de Cancale a interrogé St Malo Agglomération sur le point de savoir si des études précises ont été menées à propos de l'alimentation en eau potable, approche qui n'est pertinente que sur l'ensemble du territoire, compte tenu de la répartition entre les bassins de vie et les ressources en eaux.

Q8 - Les volumes d'eaux pluviales et usées engendrées par le projet sont-ils acceptables par le milieu récepteur (cf question MRAe) ? Une étude a-t-elle été menée ? Un bilan de la situation actuelle pour l'acceptabilité du milieu récepteur, les réseaux existants et les infrastructures et de l'évolution envisagée pourrait être présenté.

- *Concernant les eaux usées :*

  L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a été réalisée en analysant une trajectoire portant sur une population de 6000 en 2030 (PADD). Les dimensions du présent projet de modification n°6 sont réduites en termes de population (5904 habitants en 2030) habitants, par rapport à la trajectoire initiale du PLU.

  La STEP de Cancale est apte à accueillir les logements supplémentaires prévus pour la période du PLU.

- *Concernant les eaux pluviales :*

  Dans les futures opérations telles que le Clos Nogain, il est en outre prévu des bassins paysagers de rétention ainsi que, en aval, un stockage des EP en vue de réutilisation.
  La présentation d'une étude en la matière, impossible dans le temps imparti de l'enquête publique, sera à intégrer à la révision du PLU à intervenir au plus tard courant 2027.

  Les dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement sont inscrites dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur

Une traduction plus approfondie des enjeux liés à l'imperméabilisation et au ruissellement sera intégrée aux OAP lors de la prochaine révision du PLU .

- *Concernant les milieux récepteurs et les réseaux de canalisation :*

En prenant en considération les éléments présentés ci-haut, il n'a pas été mené d'études spécifique sur les milieux récepteurs dans le cadre de la présente modification n°6. L'évaluation environnementale du PLU intégrait d'ores et déjà les éléments listés, à savoir une analyse sur les eaux de baignade (la proximité des plages constituant l'un des milieux récepteur), et une analyse des réseaux de canalisation. Aussi, un rappel présentant des cartes présentées dans le rapport de présentation pourrait être intégré.

193

Q9- Les éléments de TVB à restaurer ou préserver en priorité ont-ils été identifiés à partir de l'analyse des milieux naturels(cf MRAe) notamment le corridor au nord du bourg, l'identification des zones de crête et les coupures d'urbanisation définies en application de la loi Littoral (cf DDTM)?
Une carte peut-t-elle être présentée ?

Le PLU en vigueur intègre plusieurs éléments cartographiques identifiant les sous-trames boisements, bocage, cours d'eau, zones humides. Le PADD précise ses options la matière et cartographie également les sous-trames constituant la trame verte et bleue.

Le note de présentation répond (p.61) à la prise en compte de l'objectif 83 du SCoT. Il est précisé que les lignes de crête secondaires ont été identifiées dans le diagnostic du PLU en vigueur (page 39 du tome 1). Concernant les 3 cônes de covisibilité identifiés au SCoT, il est précisé que le zonage NL est conservé pour éviter toute nouvelle urbanisation.

Par ailleurs, l'objet de la présente modification n°6 concerne la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, en ce sens, l'intégration de nouveaux éléments concernant l'analyse fonctionnelle des milieux à l'analyse environnementale du PLU en vigueur n'a pas été prévue. Toutefois, une révision ultérieure du PLU intégrera cette analyse.

Une OAP thématique « trame verte et bleue » sera créée afin de traduire les enjeux liés à la trame verte et bleue. Cependant, afin de présenter un projet d'OAP abouti, qui associe le public, et qui prenne en compte les corridors intercommunaux, il apparaît préférable d'opter pour une procédure dédiée ou une révision de PLU. Il en va de même pour l'examen et l'identification approfondie des lignes de crêtes et cônes de co-visibilité associés seront réalisés lors de la prochaine révision du PLU.

Il est à noter que la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est largement intégrée au sein des zones naturelles et agricoles du PLU, des secteurs où la constructibilité est fortement limitée. De plus le règlement du PLU protège de nombreux éléments spécifiques des sous-trames : haies, zones humides, espaces boisés classés. Dans ce contexte, les éléments de la trame verte et bleu sont d'ores et déjà largement protégés et non-menacés dans le cadre du présent PLU en vigueur. Par ailleurs, il est rappelé que la prochaine révision du PLU sera amenée à intervenir au plus tard en 2027 et que la TVB en vigueur est compatible avec le SCOT.

9- CONCLUSIONS et AVIS de la Commissaire Enquêteur

9-1 Observations et analyse de la Commissaire Enquêteur concernant le dossier

Le dossier initial, composé pour la partie technique d'une note de présentation, expose :
- pour la compatibilité avec le SCoT, pour chaque chapitre les éléments du PLU et une note de lecture
- pour chaque thème du PLU les éléments du PLU existant, puis un encart couleur bleue avec l'évolution

Cette présentation ne permet pas une présentation nette du projet noyée dans les éléments non modifiés.
Par exemple, le sommaire annonce p83 les modifications apportées au PLU mais le nouveau zonage n'est pas présenté avec le code couleur bleue et pour le règlement des éléments présentés dans l'encart sont barrés. Pour les OAP le nombre d'OAP modifiées est incompréhensible.

La note de présentation n'est pas structurée. Elle entre d'emblée dans le détail des modifications envisagées sans en présenter les grandes lignes.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
La présentation du dossier n'était pas adaptée pour permettre la compréhension.
Ce constat est partagé par la MRAe et L'APEME avec ERB.
La commune a pris conscience du manque de clarté de la présentation des évolutions projetées et a présenté dans son mémoire en réponse un document de 16 pages plus pédagogique.
Ce document devra cependant être réinséré dans une note de présentation restructurée.

9-2 Bilan de la concertation

La commissaire enquêteur avait questionné la commune sur le bilan de la concertation (cf Note préparatoire du 17 novembre 2022) mais la commune avait considéré n'avoir pas assez d'éléments à produire pour les mettre dans le dossier d'enquête.

La réponse aux questions posées (cf 8-4) met en évidence qu'une concertation a bien été organisée.
La commune de Cancale a indiqué avoir convié à une réunion publique SAINT MALO agglomération et le Syndicat des Eaux de Beaufort mais n'a pas organisé de réunion de présentation du projet aux PPA.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
Il est dommage que les actions de communication qui ont été organisées n'aient pas été présentées.

Le manque de concertation préalable explique sans doute les réponses réservées des PPA. Cette concertation aurait peut-être permis d'attirer l'attention de la commune sur les points à préciser et d'avoir une note de présentation du projet plus pertinente.

9-3 Choix de la procédure

Quelques points ont été vérifiés par la CE avant l'enquête (cf 3-1 et 3-2) :

L'autorité environnementale consultée le 8 septembre 2021 précise dans son avis N° 2021-009263, que le projet de modification du PLU est soumis à évaluation environnementale en application du livre 1Chapitre IV du code de l'urbanisme. L'enquête ne peut donc être menée sur 15 jours.

La procédure retenue détaillée au point 3-3 est la modification.

Cependant les modifications présentées ont été jugées insuffisantes par les PPA et les associations et une révision a été réclamée.
La commune a justifié sa position en présentant ses arguments :

> *…il a été estimé que la procédure de modification était plus appropriée, car plus rapide, et ce en vue d'assurer la mise en compatibilité demandée par l'autorité préfectorale.*
> *Le choix de cette procédure de modification, de droit commun, a donc été motivé par la nécessité d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT dans des délais acceptables, aucune disposition ne plaçant en outre les Communes dans l'obligation de procéder en la matière par la voie de la révision.*

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :

La procédure retenue détaillée au point 3-3 est conforme à la réglementation.

9-4 Etude du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

9-4-1 Cohérence par rapport au objectifs de la communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération a été consultée et ses objectifs pris en compte

Remarque de la CE
L'arrêté prescrivant la modification N°6 du PLU de Cancale date du **9 mai 2022**.
St Malo agglomération a précisé dans son courrier du 25 novembre 2022 que le PLH n°3 qui donne les orientations 2023-2028 a été validé par le comité de pilotage du **22 juin 2022**.

La commissaire enquêteur reconnait la difficulté exprimée par la commune, de définir un projet qui prenne en compte l'ensemble des réglementations et des documents de référence en cours d'évolution.

9-4-2 Impact du projet de modification : Evaluation environnementale

Consommation d'espace et artificialisation des sols
L'objectif de consommation foncière inscrit dans le SCoT est respecté.
La commune affiche une réduction de la surface des secteurs d'urbanisation prévus dans la pièce 5 en réponse à la MRAE.

Risques
Le seul risque identifié résulte de l'imperméabilisation des sols. Le projet prévoit des régles de gestion des eaux pluviales et des ouvrages de rétention ou de régulation mais indique qu'ils seront **éventuellement** obligatoires.
La rédaction doit être plus précise.
Les activités prévues sur la ZA de la Bretonnière pourraient faire l'objet d'une étude d'impact en terme de Bruit, Odeurs, Santé.

Milieux naturels, biodiversité et paysage
L'intérêt de l'actualisation de l'étude environnementale est bien d'exposer les nouveaux éléments à prendre en compte. A priori l'étude intercommunale sur les corridors écologiques citée est récente et mériterait d'être présentée en terme de contenu avec une analyse des éléments à prendre en compte.
Les sites Natura 2000 ne sont pas impactés par le projet de modification

Transports déplacements nuisances sonores
La densification génère automatiquement des nuisances mais la localisation au sein du centre-ville, des secteurs de projet limite les nuisances du fait qu'ils permettent une mobilité douce dans la commune et sont desservis par une ligne de bus.

Sécurité
Les nuisances potentielles pour les habitants semblent limitées, la zone d'activité est identifiée car les activités sont regroupées.

Climat Energie Qualité de l'air
L'augmentation des risques liés au changement climatique se sont pas abordés(argile, zone inondable…) pour les secteurs en projet.
La limitation de la consommation d'énergie est abordée sous l'angle RT 2020 mais les dispositions potentielles pour favoriser le recours aux énergies renouvelables ne sont pas abordées

Gestion des déchets
Le potentiel d'accueil des volumes engendrés par le projet aurait pu être vérifié

Ressource en eau
Le dossier indique que le niveau d'équipement(station, réseau captage) répond aux besoins de la population.
Il aurait été intéressant de préciser si la question a été posée aux gestionnaires de l'impact de la densification des zones en projet sur la capacité des réseaux et la disponibilité de la ressource
La commissaire enquêteur comprend l'argument de la commune : la commune considère que ces éléments ont été pris en compte pour la définition du SCoT et que les objectifs du SCoT sont respectés. Mais la disponibilité de la ressource évolue et la capacité des réseaux doit être vérifiée, le SCoT n'entrant pas dans le détail local.

Paysage et valeur patrimoniale
Le thème n'a pas été abordé

9-4-3 Pertinence du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de modification N°6 est de rendre le PLU de Cancale approuvé en 2014 compatible avec le SCoT du Pays de St Malo exécutoire depuis 2018.

Compatibilité avec le SCoT

La modification N°5 qui date de 2021 aurait pu avoir également un objectif de compatibilité avec le SCoT.
On peut regretter que la commune ait tardé à mette son PLU en conformité avec le SCOT.

Réponse apportée par la Ville de Cancale :

Le PLU de Cancale et le SCOT du Pays de Saint-Malo ont été approuvés respectivement le 28 février 2014 et le 8 décembre 2017.
Les communes du périmètre auraient dû et pu mettre leurs PLU en compatibilité avec ce SCOT pour celles des dispositions le nécessitant, si en 2017, le SCOT approuvé n'avait pas été déféré devant le tribunal administratif. De ce fait, les opérations de mise en compatibilité ont été différées, dans l'attente de la décision en première instance de la juridiction administrative.
Cette décision du tribunal administratif est intervenue le 9 novembre 2020, portant annulation partielle du SCOT.
Les communes en attente de mise en compatibilité ont été dans la foulée relancées à cet effet par Monsieur le Préfet, dont Cancale et ce par courrier décembre 2020, demandant qu'il y soit procédé par le moyen de la mise en compatibilité avec les SCOT.
L'analyse préalable des clauses du PLU à rendre compatibles avec le Scot a été lancée le 1er avril 2021.
Il est ressorti de cette analyse la nécessité de procéder à la mise en compatibilité sur 7 points du PLU en vigueur (cf doc « Avis et remarques sur les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°6).

Cette argumentation n'est pas tout à fait appropriée car les modifications portent sur 15 points alors que seulement 7 sont évoqués.

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale, en application de l'article R414-23 du code de l'environnement, est proportionnée à l'importance du document, aux effets de sa mise en œuvre et aux enjeux environnementaux de la zone.

La commune est surprise des éléments demandés pour une simple modification et pense que l'évaluation demandée n'est pas *proportionnée à l'importance du document, aux effets de sa mise en œuvre*.

La commissaire enquêteur pense que la manque de clarté dans la présentation du projet ne permet pas d'en apprécier l'ampleur et conduit à en surestimer l'impact.
Cependant l'évaluation environnementale doit être *proportionnée …aux enjeux environnementaux de la zone.*

Modification ou révision

La mise en compatibilité avec le SCoT intervient tardivement et la commissaire enquêteur regrette qu'une révision n'ait pas été envisagée directement à ce stade.

La commune considère qu'une modification est justifiée
Compte tenu :

- *du caractère limité des points à mettre en compatibilité ou à mettre à jour*
- *de la portée technique de ces points*
- *de l'absence d'impact négatif du PLU en vigueur et des modifications envisagées sur la préservation des espaces naturels et du patrimoine*
- *des améliorations apportées par le projet de modification, notamment sur densités*
- *des protections zonales fortes qui interdisent ou limitent déjà les constructions et les aménagements à Cancale d'où il ressort que près de 65% de territoire de Cancale n'est pas constructible*
- *du lancement de la révision du Scot en 2021*
- *du SRADDET-2 à venir au printemps 2023, et de ses incidences sur la révision du Scot,*

Conclusion de la commissaire enquêteur

La présentation des objectifs a été reprécisée

L'intitulé de la modification N°6 n'est peut-être pas adapté à la présentation des objectifs
Il ne s'agit pas en définitive de la mise en compatibilité avec le SCOT mais de modifications précises qui pour la commune ne peuvent attendre une révision.

Cependant la commune n'a pas assez argumenté son projet sur les aspects environnementaux particuliers de cette zone littorale.

9-5 Eléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse

La commune a transmis 3 documents :

- Une nouvelle rédaction des modifications du PLU en objets dans le projet de modification N°6
- Un document de réponse, complété, aux questions de la CE et aux questions du public
- Un document de réponse, complété, aux questions des PPA

9-5-2 Synthèse des objectifs

Cette nouvelle rédaction était attendue du fait de la présentation peu claire de la note de présentation du dossier soumis à l'enquête.

Le document reprend les objectifs :

1 SECTEUR DE LA BRETONNIERE .....
2 SECTEURS CONCERNES PAR L'INSTAURATION D'UNE REGLE DE DENSITE MINIMALE (LA LORANDIERE ET LA COUR-ES-GIRARD) .....
3 EXTENSION DE LA TRAME DE PROTECTION AUX COMMERCES : .....
4 CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE LIEU-DIT « LA GAUDICHAIS » : .....
5 MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT DANS LES ZONES UC.....
6 MODIFICATION DES REGLES ENCADRANT LES IMPLANTATIONS DES COMMERCES
7 CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UAC.....
8 ENCADREMENT DES NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DANS LES ZONES URBAINES UC, UB, UE ET US .....
9 ENCADREMENT DES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE LOCAUX DE VENTE DIRECTE DANS LES ZONES AGRICOLES A.....
10 MISE A JOUR DES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DENSITES MINIMALES ET LA MIXITE SOCIALE .....
11 MISE A JOUR DES OAP SECTORIELLES SUR LE SECTEUR DE LA BRETONNIERE.....
12 MODIFICATION DU ZONAGE SUR LE QUARTIER DES RIMAINS .....
13 MODIFICATION DU REGLEMENT CONCERNANT LES CLOTURES SUR VOIE.....
14 MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (INTEGRATION DU CLASSEMENT DE LA MALOUINIERE DE LA MOTTE JEAN AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES).....
15 MISE A JOUR DU PERIMETRE DE LA ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES.

Le sommaire précise :

Sur ces 15 points, 7 relèvent de la mise en compatibilité avec le Scot : les points 4, 5, 7, 6, 7, 8, 9 et 10, ce dernier ayant fait l'objet d'observations des institutions consultées.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :

Ce document permet de rendre plus clairs les objectifs du présent projet de modification.
Su 15 objectifs seulement 7 relèvent de la mise en compatibilité avec le SCoT.
Une note d'introduction de l'ensemble des objectifs sera nécessaire pour expliquer en le contexte.

9-5-2 Synthèse des éléments apportés par thémes (cf point 6-):

La définition des enveloppes foncières et de l'enveloppe urbaine (cf Q5 point 8-2)

La commune indique être vigilante sur la consommation d'espace, les nouveaux éléments donnés porteraient la consommation d'espace prévue en extension aux environs de 27-28 ha au lieu de 30.
A la Gaudichais, 3,5 ha sont rajoutés en zone NhL.
Une réflexion spécifique a été menée pour prédéfinir la création d'une Zone Agricole Protégée. La carte associée préfigure ces limites au développement urbain, rendant donc le PLU en vigueur compatible avec la disposition du SCOT.

La compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera réalisée par la prise en compte des zones humides de la ZAC du Clos Nogain.

L'identification précise des limites durables devront faire l'objet d'une réflexion plus poussée, qui associe et prenne en compte l'ensemble des enjeux attendus par la loi « climat et résilience »

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
*Effectivement la commune répond aux questions posées sur la consommation d'espace et la commissaire enquêteur note que l*es modifications seront apportées au dossier après l'enquête publique.

Cependant la commune a limité sa modification N°6 au minimum.

Le calcul des besoins en logement notamment de logements aidés (cf Q6 point 8-2)

La commune donne une argumentation détaillée sur la croissance démographique, conclut que le taux de croissance respecte la trajectoire de 1 % fixée par le PADD et la maintient dans le projet de modification n°6.

La commune donne des chiffres sur la part de résidences secondaires et des arguments sur sa politique de limitation.

La commune se réfère au nouveau PLHi pour le territoire de St Malo Agglomération concernant la période 2023 à 2029, de décembre 2022 : la programmation respecte les objectifs pour Cancale.

Un bilan des logements aidés est présenté.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
Effectivement ces données d'évolution sont cohérentes avec celles constatées sur les communes littorales de la région et les calculs conformes avec le PLHi.

La modification respecte le PADD pour les logements aidés

La définition de la densité de logements (cf Q6 point 8-2)

Des éléments chiffrés sont détaillés : La densité moyenne minimale affichée par la modification n°6 est de 33,7 logements/ha depuis 2018, date d'entrée en vigueur du SCOT. La densité du projet est donc compatible avec l'objectif de densité moyen fixé par le SCOT à 30 logements / ha à partir de son entrée en vigueur.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
Les données chiffrées attendues sont données

La compatibilité de la Zone d'Activité avec les objectifs de St Malo Agglomération

La commune indique que Saint-Malo Agglomération a répondu que l'attribution des surfaces encore disponibles (10,4 ha) sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire en début d'année 2023 et que les disponibilités foncières allouées aux activités économiques sur la zone de la Bretonnière ne pourront dépasser l'enveloppe qui sera fixée par SMA.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
La commune a limité sa modification N°6 au minimum dont elle avait besoin.

La définition de coupures d'urbanisation(cf Q9 point 8-2)

La commune indique que la coupure d'urbanisation située entre la limite ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée sera élargie

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
La cartographie des coupures d'urbanisation sera modifiée après l'enquête publique.

La mise à jour de la Trame Verte et Bleue (cf Q9 point 8-2)

La commune indique que le règlement du PLU protège de nombreux éléments spécifiques des sous-trames : haies, zones humides, espaces boisés classés. Dans ce contexte, les éléments de la trame verte et bleu sont d'ores et déjà largement protégés et non-menacés dans le cadre du présent PLU en vigueur.
L'objet de la présente modification n°6 concerne la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, en ce sens, l'intégration de nouveaux éléments concernant l'analyse fonctionnelle des milieux à l'analyse environnementale du PLU en vigueur n'a pas été prévue. Toutefois, une révision ultérieure du PLU intégrera cette analyse.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
La commune a limité sa modification N°6 au minimum dont elle avait besoin.

L'identification des lignes de crête (cf Q9point 8-2)

L'examen et l'identification approfondie des lignes de crêtes et cônes de co-visibilité associés seront réalisés lors de la prochaine révision du PLU.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
La commune a limité sa modification N°6 au minimum dont elle avait besoin.

La disponibilité quantitative de la ressource en eau (cf Q7 point 8-2)

La commune a demandé à Saint-Malo Agglomération de mener une expertise approfondie quant aux disponibilités en eau potable à l'échelle intercommunale.

Analyse et commentaires de la commissaire enquêteur :
Cette question aurait dû être abordée lors de la préparation du dossier.

La commissaire enquêteur comprend l'argument de la commune qui considère que la ressource étant communautaire, cette question est prise en compte avec le respect du SCoT mais aurait pu être soulevée lors de l'étude.

Conclusion de la commissaire enquêteur :

La commune a apporté des réponses aux questions des PPA sur tous les points (Prise en compte des Risques, de la gestion des eaux usées et des déchets, de la mobilité, des enjeux énergie et du changement climatique) notamment la consommation foncière, la démographie, la densité de logements et les questions liées au logement et a indiqué qu'après l'enquête publique, les principaux paragraphes en matière d'orientations du projet et de ses conséquences en matière de production de logements et de consommation foncière seront rédigés avec plus de clarté.
Les indicateurs de suivi du PLU ont bien été présentés en réponse aux questions mais le suivi n'est pas fait a priori puisque les données ne sont pas fournies.

Cependant, la commune a limité sa modification N°6 au minimum :
Le rapport de présentation du PLU en vigueur développe et analyse des scénarios de développement et justifie les choix retenus par le PADD au regard de ces derniers. Cependant, la présente modification n°6 a pour objet la mise en compatibilité du PLU de Cancale avec le SCOT du Pays de St-Malo, et à ce titre, elle n'ambitionne pas la refonte des scénarios élaborés dans le cadre du PLU desquels découlent les choix du PADD.

C'est justement le manque d'ambition de cette modification N°6 qui est regretté

***

Conclusion

Au vu de l'ensemble des documents présentés, du dossier d'enquête, des informations fournies, de la réponse de synthèse faite par M. le maire de Cancale, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, au vu des résultats de l'enquête menée du 5 décembre 2022 au 13 janvier 2023 et des arguments développés ci-dessus

la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Cancale
- est conforme aux orientations du SCOT et à celles du PLU,
- les modifications présentées ne sont pas a priori susceptibles d'avoir des incidences notables ni sur l'environnement, ni sur la santé humaine .

La commissaire enquêteur regrette que la mise en conformité avec le SCoT ne soit que partielle et ne prenne pas suffisamment en compte les aspects environnementaux particuliers de cette zone littorale.

Cependant la commissaire enquêteur prend en compte :

- le calendrier de la révision du SCoT et l'engagement de la commune pour procéder à une révision rapide du PLU
- l'attente du public pour la zone d'activité et l'évolution du centre bourg
- l'ampleur limitée de l'impact des modifications proposées
- la conformité de la modification avec la réglementation
- les arguments apportés aux questions posées et aux demandes des PPA

La commissaire enquêteur donne un avis favorable
pour la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Cancale(35)

Avec les 3 réserves suivantes :

- L'accord de St Malo Agglomération devra avoir été obtenu pour l'extension de la zone de la Bretonnière sur 2,4ha
- Les données des indicateurs de suivi du PLU devront être complétées
- Le dossier sera entièrement revu avec un titre plus conforme aux réels objectifs de cette modification, une note de présentation restructurée et complétée avec les données chiffrées et tous les éléments sur lesquels la commune s'est engagée.

Fait à Dinard le 31 janvier 2023
La Commissaire enquêteur

Marie-Isabelle Pérais

Ce rapport a fait l'objet d'une présentation le 9 février 2023 à M. le maire de Cancale lors d'une réunion en mairie en présence de la conseillère municipale déléguée à l'urbanisme, du directeur et son assistante du service urbanisme

.

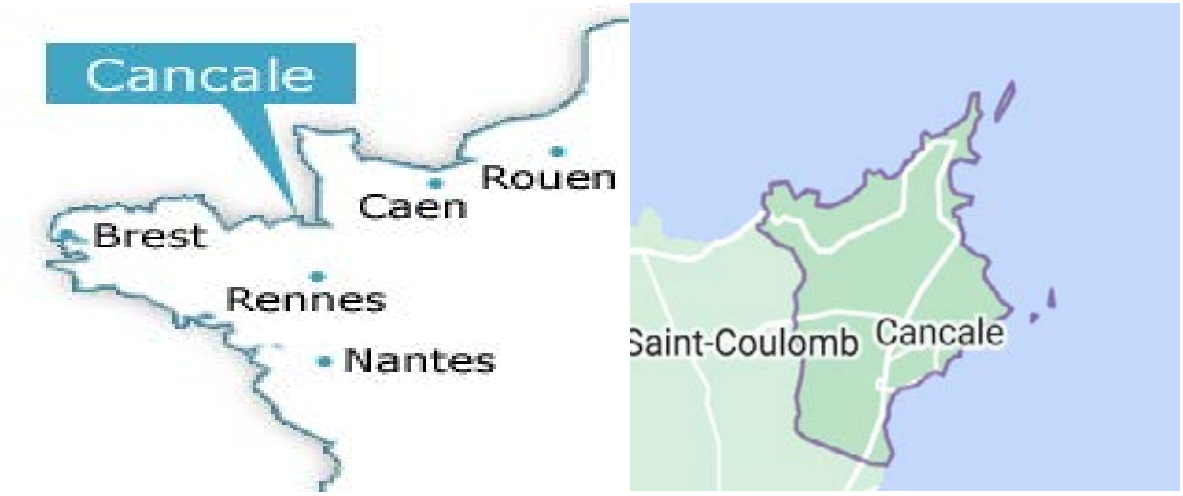
GLOSSAIRE

AE : AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
CDNPS : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES PAYSAGES ET DES SITES
CDPENAF : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DDTM : DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
DOO : DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS
EIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
ENR : ENERGIES RENOUVELABLES
EPCI : ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE
MRAE : MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
OAP : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION
PADD : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PLU : PLAN LOCAL DE L'URBANISME
PLUI : PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL
POA : PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS
PPA ; PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
SAGE : SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
SCOT : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
SDAGE : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
SRADDET : SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES
TERRITOIRES
TVB : TRAME VERTE ET BLEUE
ZAE : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de Cancale

ENQUÊTE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION

Rapport d'enquête
menée en mairie de Cancale
du 5 décembre 2022 au 13 janvier 2022



Document ½

Marie-Isabelle Pérais - Commissaire enquêteur
Désignée par le tribunal administratif de Rennes le 3 novembre 2022

Sommaire

ENQUÊTE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION 1
1- Objet de l'enquête 4
2- Cadre juridique 4
3- Préparation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE 5
3-1 Déroulement de la procédure 5
3-2 Interlocuteurs en charge du dossier 5
3-3 Désignation de la commissaire enquêteur 6
3-4 Modalités de l'enquête 6
3-5 Information du public 6
3-6 Information particulière des riverains 7
3-7 Composition du dossier d'enquête 8
4- Visite des lieux par la commissaire enquêteur 9
5- Consultation de l'Autorité Environnementale (AE) et des Personnes Publiques Associées (PPA) 10
6- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur 12
6-1 Qualité du dossier d'enquête 12
6-2 Organisation de l'enquête 12
6-3 Information de la commissaire enquêteur 12
6-4 Questions de la commissaire enquêteur 13
7- Déroulement de l'enquête 14
7-1 Accueil du public 14
7-2 Communication du dossier de l'ENQUÊTE PUBLIQUE 14
7-3 Observations lors du déroulement de l'ENQUÊTE PUBLIQUE 14
7-4 Déroulement des permanences 15
7-5 Entretien avec M. le Maire et ses adjoints 15
8- Registre de l'ENQUÊTE PUBLIQUE : Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur. 16
8-1 Observations recueillies sur le registre d'enquête 16
8-3 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête 19
8-4 Procès-verbal de Synthèse 20
8-5 Réponses apportées par la commune aux questions posées pendant l'enquête 20
Conclusion de l'enquête 23
Table des ANNEXES 24

1- Objet de l'enquête

La modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCOT du Pays de Saint-Malo,
- l'anticipation de l'installation de nouveaux artisans par l'ouverture de la zone 2AUA sise à l'extrémité sud Rue de la Bretonnière,
- la nécessité d'ajuster à la marge son règlement.

2- Cadre juridique

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants ;
articles L.153-54 à L.153-59, L.103-2 à L.103-6 et R153-15 à R153-17 ;
Vu les articles L.123.2 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;
Code de l'urbanisme, articles L.104-1 à 104-8, R.104-1 et suivants;
Code de l'urbanisme, articles L.123-10 et suivants, L.123-6 et L.300-2 ;
Code général des collectivités locales ;
Loi N° 2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains ;
Décret N°2001-260, du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation ;
Loi N° 2003-590, urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;
Loi N° 2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « ENE »;
Décret n°2011-2018, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;
Ordonnance N° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le Décret N° 2017-626 du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes
Délibération du conseil municipal de la commune de Cancale du 4 juillet 2022 prescrivant la modification n°6 du PLU
Décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2022
Décision N° E22000176 / 35 du 3 novembre 2022, du président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Marie-Isabelle Pérais en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande du Maire de Cancale pour procéder à une enquête publique ayant pour objet *la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cancale.*
Arrêté municipal du maire de Cancale du 17 novembre 2022

3- Préparation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

3-1 Déroulement de la procédure

Une première réunion de présentation du projet à la commissaire enquêteur par Mme Korsec, conseillère municipale déléguée à l'urbanisme a eu lieu à la mairie de Cancale le 17 novembre 2022. Mme Korsec précise que le projet date de 2020 et est motivé par le souhait de la commune de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT et de permettre l'évolution de la zone d'activité.
Cette réunion a permis de fixer les étapes et dates de l'enquête.

Une deuxième réunion a été organisée par Mme Korsec, conseillère municipale déléguée à l'urbanisme en mairie de Cancale le 30 novembre 2022, pour finaliser le dossier d'enquête et signer les pièces

En fin de réunion une visite de présentation des principaux sites cités dans le dossier a eu lieu avec M. le directeur de l'urbanisme.
Cette visite a permis de visualiser le projet.

3-2 Interlocuteurs en charge du dossier

Maude Korsec conseillère municipale déléguée à l'urbanisme
François Lavoute directeur du service urbanisme
Jocelyne Ladam Assistante du directeur du service urbanisme
Marie-Isabelle PERAIS Commissaire enquêteur

-Maitre d'Ouvrage (Porteur du projet) :
Autorité Organisatrice de l'Enquête : Commune de Cancale

Hôtel de Ville
48 rue du Port
35260 CANCALE

- Du Lundi au Jeudi : 8 H 30 à 12 H 30 – 13 H 30 à 17 H 30 (DAU)
- Le vendredi : 8 H 30 à 12 H 30 – 13 H 30 à 16 H 30 (DAU)
- Le samedi : 9 H 00 à 12 H 00. (MAIRIE)

3-3 Désignation de la commissaire enquêteur

Par une décision N°E22000176/35 du 3 novembre 2022, le tribunal administratif a désigné Mme Marie-Isabelle Pérais en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête (annexe).

3-4 Modalités de l'enquête

L'enquête a été décidée par délibération du conseil municipal de Cancale du 4 juillet 2022 et prescrite par arrêté **du maire de Cancale N° 22-AR-2022611-1060-DAU12** du 21/06/2022 (annexe).

- L'enquête aura lieu pour une durée de 38 jours consécutifs
du Lundi 5 décembre 2022 - 8 H 30 au Vendredi 13 Janvier 2023 inclus -16 H 30,
La mairie étant fermée au public les samedis 24 et 31 Décembre 2022, M. le maire a souhaité aller au-delà du délai légal de 30 jours pour tenir compte du fait que l'enquête se déroule pendant les congés scolaires et les fêtes de fin d'année

- L'enquête aura lieu à la mairie de Cancale
- L'affichage sera fait en mairie et sur le site de la Bretonnière
- Une parution de l'avis sera faite dans 2 journaux locaux.

- Avant le début de l'enquête

Des points ont été faits par échanges de mails.

Un point d'étape avec calendrier prévisionnel et questions diverses sur l'organisation matérielle a été préparé par la commissaire enquêteur et envoyé à la mairie le 17 novembre 2022.

- Permanences en mairie
3 permanences de la commissaire enquêteur ont été fixées en mairie de Cancale :

- Lundi 5 Décembre 2022 – 08 H 30 à 12 H 30
- Mercredi 4 Janvier 2023 – 08 H 30 à 12 H 30
- Vendredi 13 Janvier 2023 – 13 H 30 à 16 H 30

Ces permanences se sont déroulées pendant la durée légale de l'enquête soit du 5 Décembre 2022 au 13 Janvier 2022 inclus en Mairie de Cancale.

3-5 Information du public

Publicité dans la presse

Conformément à l'arrête municipal du 17 novembre 2022, l'avis d'ouverture d'enquête est paru avant l'ouverture de l'enquête, 18 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants, diffusés dans le département :

- Ouest-France le 17 novembre 2022
- Le Pays Malouin le 17 novembre 2022

Publicité municipale
Le dossier sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie : www.ville-cancale.fr.

Publicité par voie d'affichage
L'affichage de l'arrêté du 17 novembre 2022 a été fait à la mairie, à la Direction Aménagement Urbanisme (DAU) et sur le site de la Bretonnière. Ce qui fait donc 3 exemplaires de l'arrêté affichés.
Cet affichage est confirmé par un certificat signé de M. le maire (Annexe)

Contributions du public
Le registre d'enquête est resté ouvert en mairie ou à la DAU, pendant les horaires d'ouverture pour consigner les contributions du public.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra connaissance du dossier.
- Il sera mis en ligne sur le site internet de la mairie www.ville-cancale.fr.
- Un accès gratuit au dossier sera garanti sur un poste informatique situé au secrétariat de la Mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

Le public pourra consigner ou envoyer ses observations, propositions et contre-propositions :
- sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à l'adresse suivante : Mairie de Cancale – 48 rue du Port ou DAU résidence Bel Event
- par courrier à la commissaire-enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie de Cancale – 48 rue du Port – 35260 Cancale
- par voie électronique à l'adresse suivante : accueil.dau@ville-cancale.fr

3-6 Information particulière des riverains

Lors de la réunion de travail du 17 novembre 2022 la mairie avait mentionné qu'aucune information particulière n'avait été faite hormis une réunion du 10 juin 2022.
La commissaire enquêteur avait indiqué qu'un bilan de la concertation devait figurer dans le dossier d'enquête.
Aucun bilan n'ayant été présenté la commissaire enquêteur a posé la question a la commune (cf 6-4).

3-7 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été déposé en mairie au début de l'enquête dans une chemise sur laquelle figure la liste des pièces :

1 - Ouverture de l'enquête publique prescrivant la modification n° 6 du PLU

1.1 – Arrêté n° 22-AR-2022-05-0570-DAU (1 page)
1.2 – Délibération n° 21-DEL-2022-07-078-DAU (3 pages)
1.3 – Arrêté n° 22-AR-2022-11-1060-DAU (3 pages)
1.4 – Ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes n° E22000176/35
1.5 – MRAe : Décision n° 2021DKB100/2021-00963 du 15 Octobre 2021.

2 - Note de Présentation (116 pages).

3 - Avis de presse, de publicité, certification d'affichage

3.1 – Avis de presse :
3.1.1 – Ouest-France (1 page)
3.1.2 – Le Pays Malouin (1 page)

3.2 – Avis de publicité : Avis affiché + Arrêté n° 22-AR-2022-11-1010-DAU (5 pages)

3.3 – Certificat d'affichage (4 pages)

4 - Avis des personnes publiques associées :

4.1 – MRAe (9 pages)
4.2 – Région Bretagne (1 page)
4.3 – Préfecture d'Ille et Vilaine : CDPENAF (1 page)
4.4 – Préfecture d'Ille et Vilaine : DDTM (10 pages)
4.5 – Département d'Ille et Vilaine (1 page)
4.6 – Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page)
4.7 – Pays de St Malo (5 pages)
4.8 – Saint Malo Agglomération (6 pages)

5 – Mémoires en réponse de la mairie :

5.1 – Réponse à l'avis de l'autorité environnementale MRAe (12 pages)
5.2 – Réponse à l'avis de l'état et des personnes publiques associées (14 pages)
5.3 - Annexes : Réponse à l'avis de l'état et des personnes publiques

Associées (9 pages).

Ces pièces ont été visées, cotées et paraphées, par les soins de la Commissaire Enquêteur (CE) à l'occasion de la réunion avec Mme Korsec et la direction de l'urbanisme le 30 novembre 2022.

4- Visite des lieux par la commissaire enquêteur

Une visite a eu lieu sur place le 30 septembre 2022 en présence de M. Lavoute directeur de l'urbanisme.

ZAC du Clos Nogain
Vue du secteur N du projet et vue arrière

Vue de la partie sud
Vue du projet et vue arrière : rue P et M Curie

Zone de la Bretonnière
Zone de projet et vue arrière: la zone de commerces et d'activité existante

Opération récente avec objectif de densification de l'habitat

5- Consultation de l'Autorité Environnementale (AE) et des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'autorité environnementale consultée le 8 septembre 2021 précise dans son avis N° 2021-009263, que le projet de modification du PLU est soumis à évaluation environnementale en application du livre 1Chapitre IV du code de l'urbanisme.

Note de la commissaire enquêteur
Il faut noter une coquille dans cet avis qui mentionne par erreur que le projet porte sur une modification N°4 du PLU.
Il s'agit d'une erreur manifeste puisque la modification N°4 date de 2018. Il faut donc bien comprendre modification N°6 du PLU

Procédure de notification

Conformément aux dispositions des articles L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire a bien notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

La commune a envoyé un courrier le 3 aout 2022 aux PPA de la liste ci-dessous :

PPA consultées	Consultation envoyée	Réponse reçue	Avis
DDTM 35 - **CDPENAF** Service Espace habitat et Cadre de Vie 12 Rue Maurice Fabre CS 23167 35031 RENNES Cedex	04/08/2022	22/09/2022	Pas concernée par cette modification
DDTM 35 Service Aménagement des Territoires et Transition 12 rue Maurice Fabre CS 23167 35031 RENNES Cedex	04/08/2022	07/10/2022	Avis réservé
INAO Institut National des Appelations d'Origine 6 Rue Augustin Fresnel 14000 CAEN	04/08/2022		
Section Régionale de Conchyliculture 2 Rue du Parc au Duc 67118 29671 MORLAIX Cedex	04/08/2022		
Saint-Malo Agglomération 6 Rue de la Ville Jégu BP 11 35260 CANCALE	04/08/2022	28/11/2022	Une remarque 5 suggestions
Conseil Général d'Ille et Vilaine 1 Avenue de la Préfecture 35042 RENNES Cedex	04/08/2022		
Conseil Départemental d'ille et Vilaine 1 Avenue de la Préfecture 35042 RENNES Cedex	04/08/2022	04/10/2022	Pas d'observations
Conseil Régional de Bretagne 283 Avenue du Général Patton CS 21101 35711 RENNES Cedex	04/08/2022	10/10/2022	Le Conseil Régional demande que la commune prenne en compte le SRADDET.
Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine Rond-Point Maurice Le Lannou Technopole Atalante-Champeaux CS 14226 35042 RENNES Cedex	04/08/2022		
Préfecture d'Ille et Vilaine DDED 3 Avenue de la Préfecture 35026 RENNES Cedex 9	04/08/2022		
Chambre des métiers d'Ille et Vilaine 2 Cours des Alliés 35000 RENNES	04/08/2022	11/08/2022	Pas d'observations
EPI SCOT du Pays de St Malo 23 Avenue Anita Conti 35400 SAINT MALO	04/08/2022	11/10/2022	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie 4 Avenue Louis Martin BP 185 35409 SAINT MALO Cedex	04/08/2022		
MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale 10 Rue Maurice Fabre - 35065 RENNES	29/08/2022	17/11/2022	Questions sur la pertinence des objectifs

6- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur

6-1 Qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui a été remis à la commission d'enquête et proposé à l'enquête publique était structuré pour l'information du public.
La commune a souhaité mettre à disposition du public un premier mémoire en réponse aux questions des PPA.

Deux plans (plan général et plan de balayage) ont été affichés pour une bonne compréhension du public.

6-2 Organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en concertation avec Maude Korsec conseillère municipale déléguée à l'urbanisme et le directeur du service urbanisme

La durée de l'enquête, dates et lieux de permanences avaient été discutées lors de la réunion de travail le 17 novembre 2022 en Mairie de Cancale.

Le public pouvait formuler ses observations :

- Sur le registre mis à disposition dans la mairie pendant l'enquête
- En adressant un courrier à Madame la commissaire enquêteur, au siège de l'enquête
- Par voie électronique sur le site internet de la Mairie

6-3 Information de la commissaire enquêteur

Des points téléphoniques ou par mail ont été faits pendant toute la durée de l'enquête avec l'assistante du directeur du service urbanisme.
Des entretiens ont eu lieu entre Mme Korsec et la commissaire enquêteur le 30 novembre, à l'ouverture de l'enquête le 5 décembre 2022 et lors de la clôture de la permanence le 13 janvier 2023.

Lors de la permanence du 4 janvier, M. Mahieu maire de Cancale, Mme Korsec et M. Lavoute se sont présentés lors de la permanence. Ils se sont enquis du déroulement de l'enquête et M. le maire a présenté l'historique du projet et ses objectifs.

Le 30 novembre, la commissaire enquêteur a proposé à Mme Korsec de présenter les premières questions pour permettre à la mairie de préparer les réponses avant le début de l'enquête et de disposer des réponses pour l'information du public

Une liste de questions a été envoyée le 14 décembre par la commissaire enquêteur à la mairie.

Ces questions ont fait l'objet d'un échange oral lors de la permanence en mairie le 13 janvier 2023.

6-4 Questions de la commissaire enquêteur

Communication et information du public

Q1- Quelles actions ont été faites pour consulter ou associer le public ?
Q2- Si les PPA ont été informés et associés aux travaux préparatoires du projet ?

Justification des choix liés à l'urbanisation

- Q3- La MRAe regrette l'absence de scénarii alternatifs, avez-vous fait cette démarche ?
- Q4- Quels sont les indicateurs de suivi du PLU actuel ?
- Q5- Pouvez-vous apporter des éléments sur notamment la consommation foncière, l'évolution de la population et l'évolution du nombre de logements en résidence principale et secondaires depuis 2014 (Cf questions MRAe, Pays de St Malo et DDTM) ?
- Q6- Le calcul de la densité moyenne à partir des densités calculées par zonage n'est pas cohérents avec l'objectif affiché, pouvez vous présenter un tableau de calcul (Cf questions MRAe, Pays de St malo et DDTM) ?

Ressources et milieu naturel

- Q7- La disponibilité de la ressource en eau a-t-elle été prise en compte
- Q8- Les volumes d'eaux pluviales et usées engendrées par le projet sont-ils acceptables par le milieu récepteur(cf question MRAe) ? Une étude a-t-elle été menée ? Un bilan de la situation actuelle pour l'acceptabilité du milieu récepteur, les réseaux existants et les infrastructures et de l'évolution envisagée pourrait être présenté.

Trame verte et bleue

Q9- Les éléments de TVB à restaurer ou préserver en priorité ont-ils été identifiés à partir de l'analyse des milieux naturels (cf MRAe) notamment le corridor au nord du bourg, l'identification des zones de crête et les coupures d'urbanisation définies en application de la loi Littoral (cf DDTM)?
Une carte peut-t-elle être présentée ?

7- Déroulement de l'enquête

7-1 Accueil du public

Les conditions d'accueil du public à l'accueil de la mairie et dans la salle de réunion étaient correctes.

Les responsables du service urbanisme se sont montrés attentifs au bon déroulement de l'enquête et à l'accueil du public.

La réception du public s'est déroulée dans des conditions adaptées en prenant en compte la situation sanitaire.
La commissaire enquêteur a demandé aux personnes présentes si elles souhaitaient qu'elle porte un masque. Du gel désinfectant était mis à disposition des visiteurs.

7-2 Communication du dossier de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 3 janvier 2023 L'Animatrice vie associative Marches de Bretagne Chargée de mission Politique de l'eau a demandé, par mail, à disposer des avis de presse, avis des personnes publiques associées et les mémoires en réponses de la collectivité du dossier de modification n°6 du PLU non joints au dossier en ligne.

Le 4 janvier 2023 la mairie a répondu que les documents demandés relatifs à la modification n° 6 du PLU ont été mis en ligne. La mairie a précisé qu'elle s'excusait pour ce contre-temps et que ces pièces n'étant pas généralement consultées par le public, seuls les documents techniques ont été publiés sur le site.

7-3 Observations lors du déroulement de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Trois mentions ont été portées sur le registre en dehors des permanences entre le 5 décembre et le 4 janvier sans mention de date.

Quatre mentions ont été portées sur le registre en dehors des permanences entre le 4 janvier et le 13 janvier : le 5, le 10, le11 et la dernière sans mention de date.

En dehors des heures de permanence, la mairie a indiqué :

- Aucune observation sur la page facebook
- Aucun courrier postal reçu
- Un mail reçu le 13 janvier 2023 à 15h39 de l'APEME (Association Pays d'Emeraude Mer Environnement) et de Eaux et Rivières de Bretagne

7-4 Déroulement des permanences

Les 3 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions :

Une visite sans mention dans le registre à 11h45 le 5 décembre 2022. Une élue de Cancale a souhaité apporter une contribution (cf 9-1).

Une visite sans observation a eu lieu à 14h45 le 13 janvier 2023. Un représentant de l'association Port Mer-Pointe du Grouin qui n'a pas souhaité s'exprimer car un autre représentant de l'association l'avait précédé.

- Le 5 décembre 2022 visite de 1 personne
- Le 13 janvier 2023 visite de 4 personnes

Le climat des interventions du public a été calme et serein.

7-5 Entretien avec M. le Maire et ses adjoints

Lors de la permanence du 5 décembre, Mme Mainguy a souhaité apporter une contribution et faire part de son expérience d'élue à Cancale.

Mme Maingy pense que le projet prévu et les objectifs visés par la municipalité ont été mal présentés entrainant les réponses mitigées de la MRAe et de la DDTM.

Lors de la permanence du 4 janvier, M. Mahieu maire de Cancale, Mme Korsec et M. Lavoute se sont présentés lors de la permanence. Ils se sont enquis du déroulement de l'enquête et M. le maire a présenté l'historique du projet et ses objectifs.

M. le maire rappelle l'objectif de mise en compatibilité avec le SCoT et souligne que sur 12 objets de modification, 10 n'appellent pas de remarque des PPA. Il demande que soit pris en compte l'évolution de la demande pour l'installation d'activités liée à la pression démographique (5226 habitants en 2019, 5313 en 2020 et environ 5500 en 2022 avec 48 naissances)

8- Registre de l'ENQUÊTE PUBLIQUE : Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur.

8-1 Observations recueillies sur le registre d'enquête

Observations recueillies hors des permanences

Trois mentions ont été portées sur le registre en dehors des permanences entre le 5 décembre et le 4 janvier sans mention de date :

1HP- Une commerçante souhaiterait disposer d'un terrain pour pouvoir installer un nouveau service à caractère social sur le territoire, en lien avec son activité actuelle (Information de la mairie : coiffure esthétique). Elle souligne que cette activité contribue à la venue de familles avec enfants

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

2HP- Un thérapeute installé à St Méloir des Ondes souhaiterait installer un cabinet sur la commune car il y intervient déjà régulièrement.

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

3HP- Une élue adjointe aux affaires scolaires depuis 2008 souligne la demande en hausse d'installation de nouvelles familles

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

Quatre mentions ont été portées sur le registre en dehors des permanences entre le 4 janvier et le 13 janvier : le 5, le 10, le11 et la dernière sans mention de date :

4 HP- Le 05/01/23- Le représentant légal du SuperU de Cancale demande que l'accueil de nouvelles entreprises se poursuive et transmet les chiffres mesurés en interne : croissance des ventes hors période touristique de 15 à 20% sur la période 2017-2022 par des clients résidants à 75% sur Cancale.

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

5HP- Le 10/01/23- Un représentant de l'association Port-Mer Pointe du Grouin demande quelle zone de préemption existe ou est prévue par le département sur le site du Grouin

Question de la Commissaire Enquêteur

Des précisions peuvent-elles être apportés sur les préemptions par le département ?

6HP- Le 11/01/236- L'élue de Cancale adjointe en charge du logement rappelle l'action de la commune pour créer des logements sociaux et la politique volontariste pour la rénovation urbaine

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

7HP- L'élu de Cancale premier adjoint précise qu'une simple modification est envisagée motivée par la demande d'installation d'entreprises

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

Observations par des visiteurs lors des permanences

1P – Le 13/01/23 14h30 Association Port-Mer- Pointe du Grouin- Cancale

L'association souligne que le secteur bien que non concerné par la modification en projet, est sensible, proche du littoral et visible de la mer. Elle déplore que la carte P78 de la note de présentation ne soit pas claire.

Il est demandé si les N° 18 et 19 sont constructibles.

Remarque de la Commissaire Enquêteur

La Commissaire Enquêteur a pris note de l'annonce de la prise en compte par la mairie de cette remarque pour la présentation des limites d'extension d'urbanisation

Question de la Commissaire Enquêteur

Les N°18 et 19 à Port Mer sont-ils constructibles ?

2P – Le 13/01/23 14h30 L'élue adjointe à la Petite Enfance sur Cancale demande que soit prise en compte la liste d'attente pour la crèche municipale complète actuellement. Elle craint le départ des familles si ce service fait défaut. Elle indique qu'une entreprise Cancalaise prévoit 50 à 60 emplois d'ici 2019 et est en attente de structures d'accueil.

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention a pour objectif de soutenir le projet

3P – Le 13/01/23 14h30 L'intervenant déplore que la densification ne soit pas assortie d'une augmentation de l'offre de transports publics

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Cette intervention est favorable au projet.

Question de la Commissaire Enquêteur

L''offre de transports en commun va-t-elle évoluer pour prendre en compte les objectifs Energie-Climat et l'augmentation de population : fréquence, plages horaire et complémentarité des moyens

8-2 Observations recueillies par mail

Le 3 janvier 2023, l'Animatrice vie associative Marches de Bretagne Chargée de mission Politique de l'eau a demandé, par mail, à disposer de pièces complémentaires (cf 7-2).

Le 13 janvier 2023 à 15h39 l'APEME (Association Pays d'Emeraude Mer Environnement) et Eaux et Rivières de Bretagne ont donné un avis défavorable pour les motifs suivants :

- Information du public

L'association déplore l'absence d'information dans les outils d'information municipale et l'absence de réunion publique et souligne que le dossier est trop confus pour une bonne information.

- Objet de la modification N°6

Les associations apprécient le reclassement de la Gaudichais mais considèrent qu'une révision aurait été plus adaptée et qu'il est inacceptable que la thématique trame verte et bleue ne soit pas abordée et que la trame Noire soit oubliée. Elles souhaitent que le contour de l'enveloppe urbaine soit défini.

- Ressource en eau et capacité de réception des effluents traités

Les associations regrettent que l'impact du projet ne soit pas précisé

- Evolution des risques

Les associations souhaitent une étude de risque liés au changement climatique pour les équipements situés à proximité du littoral

Remarque de la Commissaire Enquêteur

Des précisions sur l'information du public doivent bien être apportées.

L'impact du projet sur la ressource en eau et la capacité de réception des effluents traités doit effectivement être pris en compte.

Question de la Commissaire Enquêteur

Pourquoi ne pas avoir envisagé une révision complète du PLU pour prendre en compte tous les enjeux pour l'évolution de la commune dès ce projet?

Une étude de risque liés au changement climatique pour les équipements situés à proximité du littoral a-t-elle été réalisée ?

8-3 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête

10 contributions ont été portées sur le registre lors de l'enquête publique dont 7 hors permanence.

8 contributions ont pour objectif de soutenir le projet

1 contribution demande que le choix d'une simple modification ne prenant pas en compte la Trame Verte et Bleue soit argumenté.

8-4 Procès-verbal de Synthèse

La commissaire enquêteur a envoyé un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête à la mairie le 15 janvier 2023(Annexe).
Le mémoire en réponse de la commune a été transmis à la commissaire enquêteur le 25 janvier 2023.
Cette pièce fait l'objet d'une analyse dans le document 2/2.

8-5 Réponses apportées par la commune aux questions posées pendant l'enquête

5HP- Le 10/01/23- Un représentant de l'association Port-Mer Pointe du Grouin demande quelle zone de préemption existe ou est prévue par le département sur le site du Grouin

Réponse apportée par la Ville de Cancale :
Les secteurs concernés par l'évolution de la délimitation des ENS inscrite dans le PLU Sont présentés sur une carte

1P – Le 13/01/23 14h30 Association Port-Mer- Pointe du Grouin- Cancale :
L'association souligne que le secteur bien que non concerné par la modification en projet, est sensible, proche du littoral et visible de la mer. Elle déplore que la carte P78 de la note de présentation ne soit pas claire.

Il est demandé si les N° 18 et 19 sont constructibles.

Remarque de la Commissaire Enquêteur

La Commissaire Enquêteur a pris note de l'annonce de la prise en compte par la mairie de cette remarque pour la présentation des limites d'extension d'urbanisation

Question de la Commissaire Enquêteur

Les N°18 et 19 à Port Mer sont-ils constructibles ?

Réponse apportée par la Ville de Cancale :
La parcelle AB n°18 figure pour partie en zone Nh, de constructibilité très limitée.
Les parcelles AB n°18 (partie Ouest) et n°19 figurent en zone NPa, inconstructibilité.
Les règlement écrit du PLU en vigueur décline les possibilités pour les deux zones citées.

3P – Le 13/01/23 14h30 L'intervenant déplore que la densification ne soit pas assortie d'une augmentation de l'offre de transports publics

Réponse apportée par la Ville de Cancale :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant les zones de développement à proximité de la desserte actuelle par le réseau de bus.

Ces secteurs sont localisés en continuité de l'aire agglomérée et de sa proche périphérie pour permettre de rejoindre le coeur de ville mais aussi les principaux équipements publics (collège, salle des fêtes...) à pied ou en vélo. Des liaisons piétonnes existantes seront prolongées dans les futures opérations. Ce développement urbain compact de l'agglomération est favorable aux déplacements doux, le PLU prend des dispositions dans son zonage (emplacements réservés) et dans ses OAP pour renforcer et préserver le maillage existant.

De plus, les nouveaux quartiers bénéficieront d'une très bonne accessibilité au réseau de transport en commun, la ligne 5 reliant Cancale à St Malo passant à proximité de chaque site. Les autres sites de développement localisés au sud-ouest de l'agglomération bénéficient du passage de la ligne 15 qui irrigue toute l'agglomération de Cancale et se connecte à la ligne précédente

En particulier, le futur quartier du Clos Nogain est en position de centralité qui permet l'accès à moins de 10 mn à pied (5 mn en vélo) des écoles, des collèges, des équipements sportifs et culturels, des autres services publics, des commerces et du Port et de ses plages, ainsi que des réseaux de bus avec la ligne 5 reliant Cancale au centre-ville de Saint-Malo. Le projet d'aménagement concerté avec les habitants au terme de 5 réunions publiques, sera doté de voies douces piétons/vélo pour tous ces déplacements locaux.

Les dessertes actuelles sont donc compatibles avec les évolutions envisagées.

Concernant la complémentarité des moyens :

- *covoiturage : il n'existe pas de problématique de covoiturage sauvage sur la commune, cette pratique se réalise sur les espaces existants de stationnement. Toutefois, un parking relais est programmé sur le site de la Ville-Ballet, en tant que de besoin.*

- *plan vélo : la Commune travaille d'ores et déjà sur la liaison cycle entre La Gouesnière et Cancale. A cet effet, en 2022, Cancale a passé avec Saint-Malo Agglomération et le Département de l'Ille-et Vilaine une convention tripartite en vue de la réalisation de cette voie verte. En outre, par anticipation, le projet Clos Nogain intègre la bande roulante nécessaire sur la section correspondante de la route départementale. Et le projet de requalification de la rue des Français Libres concerté avec les riverains intègre également une voie cycle propre qui desservira les quartiers sud de Cancale.*

Mail du 13 janvier 2023 de l'APEME (Association Pays d'Emeraude Mer Environnement) et Eaux et Rivières de Bretagne ont donné un avis défavorable pour les motifs suivants :

- Information du public

L'association déplore l'absence d'information dans les outils d'information municipale et l'absence de réunion publique et souligne que le dossier est trop confus pour une bonne information.

- Objet de la modification N°6

Les associations apprécient le reclassement de la Gaudichais mais considèrent qu'une révision aurait été plus adaptée et qu'il est inacceptable que la thématique trame verte et bleue ne soit pas abordée et que la trame Noire soit oubliée. Elles souhaitent que le contour de l'enveloppe urbaine soit défini.

- Ressource en eau et capacité de réception des effluents traités

Les associations regrettent que l'impact du projet ne soit pas précisé

- Evolution des risques

Les associations souhaitent une étude de risque liés au changement climatique pour les équipements situés à proximité du littoral

Réponse apportée par la Ville de Cancale :

Le projet de modification du PLU de Cancale inclut au titre de la mise en compatibilité un ajustement de l'OAP n°6 portant sur le projet d'habitat « ZAC du Clos Nogain », qui a été créée en 2005. En effet, le projet de l'époque prévoyait un minimum de 150 à 170 logements. La relance de ce projet amenant à envisager plus de logements, en vue de majorer la densité, il est prévu une modification de l'OAP portant ce nombre à un minimum de 180 à 207.

La concertation menée à cet effet a conduit à l'organisation de quatre réunions publiques en 2022, les 23 avril, 23 juin et 6 octobre. Elles ont été précédées de la remise en boites aux lettres, en particulier chez les riverains, de supports permettant de solliciter à l'avance avis et remarques des habitants. L'une de ces réunions a par ailleurs été spécifiquement consacrée aux acteurs économiques et associatifs de la Ville. Enfin, une exposition de 6 panneaux présentant le projet, installée successivement à l'Amérance puis en Mairie, a été organisée depuis la mi-novembre 2022, avec un registre pour y consigner toute observation. La presse n'a pas manqué non plus d'en faire l'écho, et ce encore tout dernièrement puisqu'une cinquième réunion publique est prévue le 18 janvier 2023.
En outre, le FILECO du 26 décembre 2022, newsletter adressée aux acteurs économiques, a rappelé l'enquête publique en cours.

La ressource en eau et la capacité de réception des effluents traités ont fait l'objet d'une réponse aux questions Q7 et Q8.

Le PLU de Cancale et le SCOT du Pays de Saint-Malo ont été approuvés respectivement le 28 février 2014 et le 8 décembre 2017.
Les communes du périmètre auraient dû et pu mettre leurs PLU en compatibilité avec ce SCOT pour celles des dispositions le nécessitant, si en 2017, le SCOT approuvé n'avait pas été déféré devant le tribunal administratif. De ce fait, les opérations de mise en compatibilité ont été différées, dans l'attente de la décision en première instance de la juridiction administrative.
Cette décision du tribunal administratif est intervenue le 9 novembre 2020, portant annulation partielle du SCOT.
Les communes en attente de mise en compatibilité ont été dans la foulée relancées à cet effet par Monsieur le Préfet, dont Cancale et ce par courrier décembre 2020, demandant qu'il y soit procédé par le moyen de la mise en compatibilité avec les SCOT.
L'analyse préalable des clauses du PLU à rendre compatibles avec le Scot a été lancée le 1er avril 2021.
Il est ressorti de cette analyse la nécessité de procéder à la mise en compatibilité sur 7 points du PLU en vigueur (cf doc « Avis et remarques sur les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°6).

Compte tenu :

- *du caractère limité des points à mettre en compatibilité ou à mettre à jour*
- *de la portée technique de ces points*
- *de l'absence d'impact négatif du PLU en vigueur et des modifications envisagées sur la préservation des espaces naturels et du patrimoine*
- *des améliorations apportées par le projet de modification, notamment sur densités*
- *des protections zonales fortes qui interdisent ou limitent déjà les constructions et les aménagements à Cancale (loi Littoral, zones agricoles, zones naturelles, Espaces Naturels Sensibles, Natura 2000 notamment) d'où il ressort que près de 65% de territoire de Cancale n'est pas constructible*
- *du lancement de la révision du Scot en 2021*
- *du SRADDET-2 à venir au printemps 2023, et de ses incidences sur la révision du Scot,*

il a été estimé que la procédure de modification était plus appropriée, et a été décidée par arrêté du maire de Cancale le 9 mai 2022, car plus rapide, et ce en vue d'assurer la mise en compatibilité demandée par l'autorité préfectorale.
Le choix de cette procédure de modification, de droit commun, a donc été motivé par la nécessité d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT dans des délais acceptables, aucune disposition ne plaçant en outre les Communes dans l'obligation de procéder en la matière par la voie de la révision.

Le présent dossier comporte une analyse des incidences sur l'environnement complété par une évaluation environnementale, c'est pourquoi la production d'une étude supplémentaire concernant les risques liés aux changement climatique pour les équipements situés à proximité du littoral n'a pas été réalisée.
Le Code de l'Environnement encadre l'évaluation environnementale (Article R122-17 à R122-23), laquelle fait notamment figurer une analyse des risques, qui inclut notamment le risque d'inondation submersion marine.

Par ailleurs, l'article R-122-20 du Code de l'Environnement, précise que « L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. ».
L'évaluation environnementale proposée est donc proportionnée au cadre d'une modification de droit commun, et n'inclut pas une analyse aussi large et variée qu'elle pourrait être lors d'une révision générale ou élaboration de PLU.

***

Conclusion de l'enquête

L'objectif de cette enquête est atteint : le public a été informé et a pu s'exprimer librement.

Fait à Dinard le 31 janvier 2023
La commissaire enquêteur

MI Pérais

Table des ANNEXES

Projet de révision N°6 du Plan Local d'Urbanisme de Cancale

- 1- Rapport de présentation
-2- Réglement graphique
-3- Orientations d'aménagement et de programmation
-4- Délibération du 21 février 2022
-5- Arrête d'enquête du 15 mars 2022
- 6- Avis des PPA
- 7- Tableau des PPA
- 8- Plan parcellaire extrait cadastral
- 9- Réponse de la MRAE
- 10- Publications de l'avis dans la presse
- 11- Publications de l'avis dans la presse
- 12- Publication dans l'Echo
- 13- Procès verbal de synthèse
- 14- Réponse au procès verbal de synthèse
- 15- Décision du tribunal
- 16- Avis d'enquête
- 16- certificat d'affichage