



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne sur le projet  
de zone d'aménagement concerté du Clos Nogain  
à Cancale (35)**

n° MRAe : 2023-010542

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 11 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de zone d'aménagement concerté du Clos Nogain à Cancale (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Florence Castel, Audrey Joly, Sylvie Pastol, Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Cancale pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 mars 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.**

**L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).**

**Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.**

# Synthèse de l'avis

À l'ouest du centre-ville, la commune de Cancale prévoit la construction de 215 logements sur la ZAC du Clos Nogain afin d'accueillir 500 à 700 personnes supplémentaires. Le site est qualifié d'entrée de ville et se situe au carrefour de deux voies très fréquentées, dont l'avenue de Scissy (RD 201). Le site de la future ZAC, d'une superficie de 6,3 ha, est constitué principalement de terres agricoles, dont 95 % (6 ha) consistent en des espaces non artificialisés (terres cultivées, arbres et bosquets, lieux de nidification et de nourrissage pour la faune locale).

Les principaux enjeux environnementaux du projet de création de la ZAC du Clos Nogain, identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la consommation des espaces agricoles et naturels**, dans un contexte de fort développement urbain porté par le PLU actuel et dans une commune littorale où se concentrent de nombreuses résidences secondaires (41 % du parc de logement environ),
- **la préservation de l'harmonie paysagère, de la biodiversité et des habitats naturels**,
- **la gestion des eaux et la préservation qualitative et quantitative des milieux récepteurs** en raison de la présence de 0,95 ha de zones humides sur la zone de projet et de la sensibilité du milieu littoral,
- **la gestion des mobilités et ses enjeux associés en termes de qualité de l'air, de contribution au changement climatique et de nuisances sonores.**

Le projet de ZAC intègre des mesures sur la préservation de la biodiversité (parc en secteur nord et aménagements spécifiques) et sur la gestion des milieux humides (eaux pluviales, zones humides). La densité de logements envisagée permet de modérer la consommation d'espace et des cheminements doux seront aménagés, qu'il conviendra toutefois de relier à des itinéraires piétons et cyclables à l'échelle de la commune. **L'analyse reste à conforter sur certains points, notamment la question de la fonctionnalité des zones humides pour déterminer l'emplacement des bâtiments sans risque d'assèchement de ces zones, et la qualité paysagère de l'opération (cohérence architecturale, matériaux utilisés, description du parvis etc.).**

**L'approche des effets cumulés du projet de ZAC avec les nombreux autres projets d'urbanisation menés dans la commune et alentour doit être, par ailleurs, significativement renforcée. Ces différents projets, dont la ZAC du Clos Nogain n'est pas le moindre, auront en effet des répercussions en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, de développement des résidences secondaires, d'incidences sur les milieux récepteurs liés à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, et de déplacements motorisés (pollution de l'air, nuisances sonores et réchauffement climatique).**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Sommaire

<b>1 Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux associés.....</b>	<b>5</b>
1.1 Contexte et localisation du projet.....	5
1.2 Présentation du projet.....	6
1.3 Procédures et documents de cadrage.....	7
1.4 Enjeux environnementaux liés au projet.....	8
<b>2 Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1 Qualité formelle du dossier.....	8
2.2 Qualité de l'analyse.....	8
<b>3 Prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>9</b>
3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
3.2 Préservation de la biodiversité terrestre.....	9
3.3 Gestion des eaux et milieux aquatiques.....	10
3.4 Paysage et qualification de l'entrée de ville.....	12
3.5 Déplacements.....	12
3.6 Changement climatique et énergie.....	13

## 1 Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux associés

### 1.1 Contexte et localisation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Clos Nogain se situe dans le département de l'Ille-et-Vilaine, dans la commune littorale et touristique de Cancale. Celle-ci bénéficie d'un espace littoral naturel préservé concerné par plusieurs sites naturels d'intérêt communautaire (Natura 2000). Le paysage communal comprend une façade littorale vallonnée, boisée et assez urbanisée. La population de Cancale (5 226 habitants en 2019<sup>1</sup>) semble se stabiliser après avoir connu une baisse continue depuis 2008. La commune est très fréquentée en période estivale.



Localisation du projet de la ZAC du Clos Nogain (en rouge sur la carte).  
Source : étude d'impact.

Le plateau agricole de Cancale est un paysage ouvert, au relief peu marqué, principalement dédié aux activités maraîchères, comprenant quelques haies, boisements et bosquets. La tache urbaine de Cancale est composée du centre-bourg et de hameaux historiques, d'extensions pavillonnaires plus récentes et de zones d'activités. Le site de la future ZAC se trouve à l'ouest du centre-bourg dans un secteur qui marquait, il y a encore quelques années, la limite avec la campagne. Il se situe dans la partie haute de la ville, à environ dix minutes à pied des commerces et équipements et à 15 minutes du port.

1 Source : INSEE, Comparateur des territoires.



Périmètre du projet (source : étude d'impact.)

Situé en « dent creuse »<sup>2</sup>, au sein de la tache urbaine, le secteur est qualifié d'entrée de ville par la présence de l'avenue de Scissy (RD 201) qui la borde à l'ouest (direction Rennes) et de l'avenue du Général de Gaulle au nord de la zone (direction Saint-Malo). Le site de la future ZAC (6,3 Ha) est composé principalement de terres agricoles. Il comprend 6 ha d'espaces non artificialisés tels que des terres cultivées, de la prairie de fauche (nord-est du site), un alignement de vieux arbres (nord), un petit boisement près de la rue des lavandières (bosquets). La zone compte presque 1 ha de zones humides réparties en trois zones. Seulement 5 % du périmètre de la future ZAC sont ainsi déjà artificialisés : la rue Pierre et Marie Curie, la rue des Lavandières et deux parkings.

Le site est visible depuis les axes de circulation et se trouve à proximité immédiate de lotissements et de maisons plus anciennes. Le terrain est légèrement en pente, en promontoire entre deux micro-vallées descendant vers la baie du Mont-Saint-Michel (sud vers la Houle et nord-est).

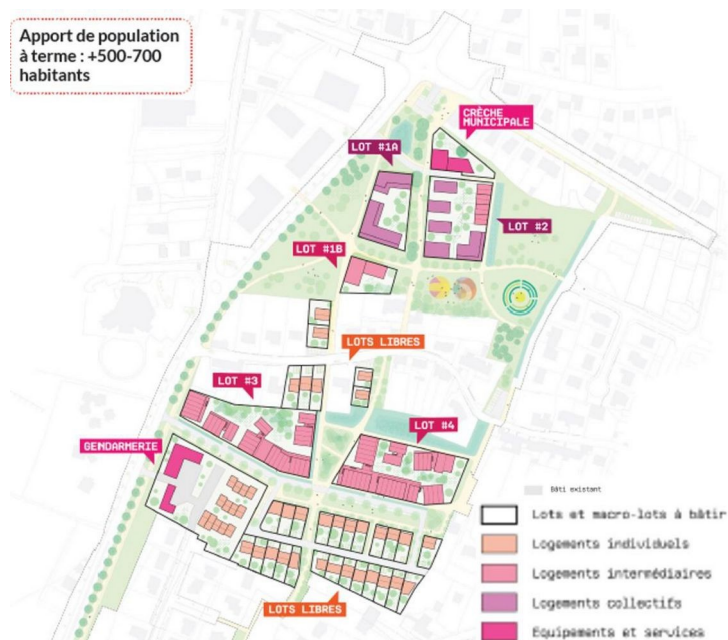
## 1.2 Présentation du projet

Le projet de ZAC du Clos Nogain en est au stade de sa création. Il constitue une évolution du projet de ZAC initial conçu en 2005, revu en 2012. L'étude d'impact expose les ambitions, les grands principes d'organisation spatiale et urbaine du projet, et les illustre par des intentions ou images de référence.

À travers ce projet, la commune de Cancale prévoit la construction de 215 logements sur la ZAC du Clos Nogain dont 31 lots libres de constructeurs<sup>3</sup>. Au total, la commune souhaite accueillir 500 à 700 personnes supplémentaires (soit une augmentation de population de 10 à 13 % par rapport à la référence 2019 de l'INSEE). La construction d'une crèche municipale sur 600 m<sup>2</sup> est prévue au nord de la zone ainsi qu'un parvis visant à qualifier le paysage d'entrée de ville, au niveau du carrefour des Petites Croix. La nouvelle gendarmerie et ses 15 logements ont vocation à s'étendre sur 5 160 m<sup>2</sup>, au sud-ouest. La densité brute de l'opération est de 36,5 logements par hectare<sup>4</sup>. Le projet a été pensé afin de favoriser une mixité sociale, en comprenant notamment 30 % de logements sociaux.

<sup>2</sup> En matière d'urbanisme, une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties.

<sup>3</sup> 215 logements collectifs et intermédiaires pour une surface plancher de 17 590 m<sup>2</sup> environ, soit 36 maisons individuelles mitoyennes sous la forme de lots libres, 110 logements intermédiaires « retrouvant les qualités de la maison individuelle dans des formes plus collectives », 84 logements collectifs placés à distance de l'avenue de Scissy et des habitations existantes.



Aménagements envisagés (source : étude d'impact)

Le schéma d'aménagement de la ZAC intègre un parc dans toute la partie nord du site, en lien avec la présence des zones humides et de la végétation existante. L'alignement d'arbres en frange ouest sera conservé. Des promenades plantées seront créées dans la partie sud, et le hameau du Puits Collet sera densifié. Ce dernier est situé au centre de la ZAC, le long de la rue Pierre et Marie Curie et comporte une vingtaine de maisons. Il sera intégré au nouveau quartier. Les bâtiments les plus hauts seront plutôt implantés en frange ouest et le long de la rue Curie.

Les eaux pluviales seront gérées sur site, par infiltration (noues paysagères, bassins de rétention). L'alignement de chênes, le roncier le long de l'avenue de Scissy, et le bosquet de la rue des Lavandières seront conservés au profit des espèces qui les fréquentent. Le projet intègre une superficie d'espaces verts communs de 3 ha environ, qui comporteront des secteurs favorables à la biodiversité (prairie fleurie, verger, noues...).

Enfin, l'accès à la ZAC se fait via l'avenue de Scissy (carrefours avec « stop ») et des cheminements doux sont prévus pour relier la ZAC aux quartiers résidentiels voisins. Une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle, sera implantée le long de l'avenue de Scissy.

### 1.3 Procédures et documents de cadrage

La commune 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 SCoT prévoit un objectif de densité brute moyenne en renouvellement urbain et en extension urbaine de 30 logements/ha pour la commune de Cancale.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Cancale en vigueur a été approuvé le 28 février 2014. Ce dernier a été modifié (modification n° 6) dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, notamment sur les enveloppes foncières.

Le projet d'aménagement du site le Clos Nogain a été initié en 2005, sans aboutir à cette époque. De nouvelles études ont été lancées en 2012, pour définir les principes de la composition urbaine du secteur.

4 La densité brute, au contraire de la densité nette, intègre les équipements et les espaces publics ou non directement dédiés à l'habitat. La densité nette de l'opération (hors gendarmerie, parc...) est ici de 70,8 logements/hectare.

Celui-ci fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au sein du plan local d'urbanisme (PLU) de Cancale pour l'aménagement d'une ZAC à dominante de logements de 8,3 ha. Le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbanisable 1AUZ<sup>5</sup>, à l'exception de la rue Pierre et Marie Curie qui figure, pour partie en zone UEa<sup>6</sup>. Le site n'est pas inclus dans les espaces proches du rivage.

Enfin, le projet est concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Il est situé sur le territoire du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) des Bassins Côtiers de la Région Dol-de-Bretagne.

## 1.4 Enjeux environnementaux liés au projet

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de création de la ZAC du Clos Nogain sur la commune de Cancale, identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la consommation des espaces agricoles et naturels** en raison de la consommation de près de 6 ha de terres agricoles dans un contexte de fort développement urbain porté par le PLU actuel et dans une commune littorale où se concentre un grand nombre de résidences secondaires ;
- **la préservation de l'harmonie paysagère, de la biodiversité et des habitats naturels** dans un secteur qualifié d'entrée de ville et comportant des espaces agricoles et boisés ;
- **la gestion des eaux et la préservation qualitative et quantitative des milieux récepteurs** en raison, notamment, de la présence de zones humides sur près de 0,95 ha au sein de la ZAC ;
- **la gestion des mobilités et par conséquent les enjeux associés en termes d'impact sur la qualité de l'air, de la contribution au changement climatique et des nuisances sonores engendrées** par les flux de déplacements motorisés pour l'accueil d'une population supplémentaire.

## 2 Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier d'évaluation environnementale comprend l'étude d'impact, son résumé non technique, un rapport de présentation auxquels sont ajoutés des études en annexe (étude acoustique, analyse du trafic routier, étude géotechnique, etc.) ainsi que des plans complémentaires.

Les documents sont globalement bien structurés et détaillés. Les cartographies nombreuses et claires permettent une bonne lisibilité du projet de ZAC par le public.

### 2.2 Qualité de l'analyse

L'étude d'impact est globalement fournie, notamment sur la thématique du paysage grâce aux nombreuses photos qui rendent compte des paysages ouverts, des covisibilités et des incidences du projet sur le paysage et le cadre de vie. Les enjeux liés au projet de ZAC sont appréhendés par les différents documents. Ces

- 
- 5 La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants sont en capacité de desservir à court terme les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. En zone 1AUZ, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux est requis.
- 6 La zone UE correspond aux extensions de la ville les plus récentes accueillant essentiellement de l'habitat. Elle comprend 3 secteurs indicés qui correspondent à des hauteurs maximales des bâtiments et des densités minimales de construction adaptées aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville : la zone UEa est la zone qui pourra être la plus haute (sans dépasser R+1+combles).



derniers sont nombreux et comportent une multitude d'informations qu'il conviendrait de synthétiser pour une lecture plus directe des enjeux et des mesures de prise en compte de l'environnement par le projet.

**La caractérisation des zones humides présentes dans le périmètre de la ZAC mériterait d'être renforcée en ce qui concerne leur alimentation en eau et les potentiels liens entre elles.** En effet, les futures constructions pourraient contribuer à l'assèchement du milieu humide, compte tenu de l'imperméabilisation des sols alentour. Une analyse plus approfondie des zones humides permettrait d'adapter les choix de localisation des constructions en fonction de cet environnement (marge de recul).

**De manière plus générale, l'étude d'impact devrait prendre en compte les effets cumulés (eaux usées, consommation d'espace agricole et naturel, déplacements, etc.) au regard des nombreux projets d'urbanisation en cours ou à venir sur le territoire de Cancale et à proximité.** En effet, trop souvent, l'analyse se limite au strict périmètre du site du Clos Nogain.

## 3 Prise en compte de l'environnement

### 3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'aménagement de la ZAC du Clos Nogain conduit à la consommation de 6 hectares de sols non artificialisés, en majorité des terrains agricoles cultivés. Il s'inscrit dans une démarche de développement de l'urbanisation communale plus large, au niveau du PLU actuel, qui contribue à une artificialisation significative d'environ 30 hectares sur la durée du PLU. Dans son avis récent sur la modification n°6 du PLU de Cancale<sup>7</sup>, la MRAe relève que les hypothèses de développement démographique retenues par la commune s'inscrivent en rupture avec les tendances observées aux cours des dernières années, et conduisent à une **consommation de terres agricoles et naturelles contraire à l'objectif général de sobriété foncière figurant dans la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021.**

En outre, la création de la ZAC du Clos Nogain pourrait amplifier le développement des résidences secondaires déjà fortement présentes sur la commune de Cancale. L'avis de la MRAe précité fait le constat que *« les nouveaux logements construits entre 2013 et 2018 (276 logements) constituent presque tous des résidences secondaires ».*

**L'Ae recommande d'examiner les possibilités de compensation des surfaces artificialisées au regard de la perte des fonctions environnementales (biologique, hydrique, climatique<sup>8</sup>) des sols qui résulte de la création de la ZAC.**

### 3.2 Préservation de la biodiversité terrestre

L'alignement de vieux arbres au nord-ouest présente un intérêt pour la reproduction et le nourrissage des oiseaux dont quatorze espèces identifiées figurent en liste rouge régionale ou nationale des oiseaux nicheurs, et/ou sont déterminantes pour les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de Bretagne. Ces arbres sont également favorables au lucane cerf-volant ainsi qu'aux chauves-souris (la pipistrelle) notamment en tant que terrain de chasse. Il est à noter que quatre oiseaux patrimoniaux fréquentent le site en période de reproduction<sup>9</sup>. Ces espèces sont possiblement nicheuses

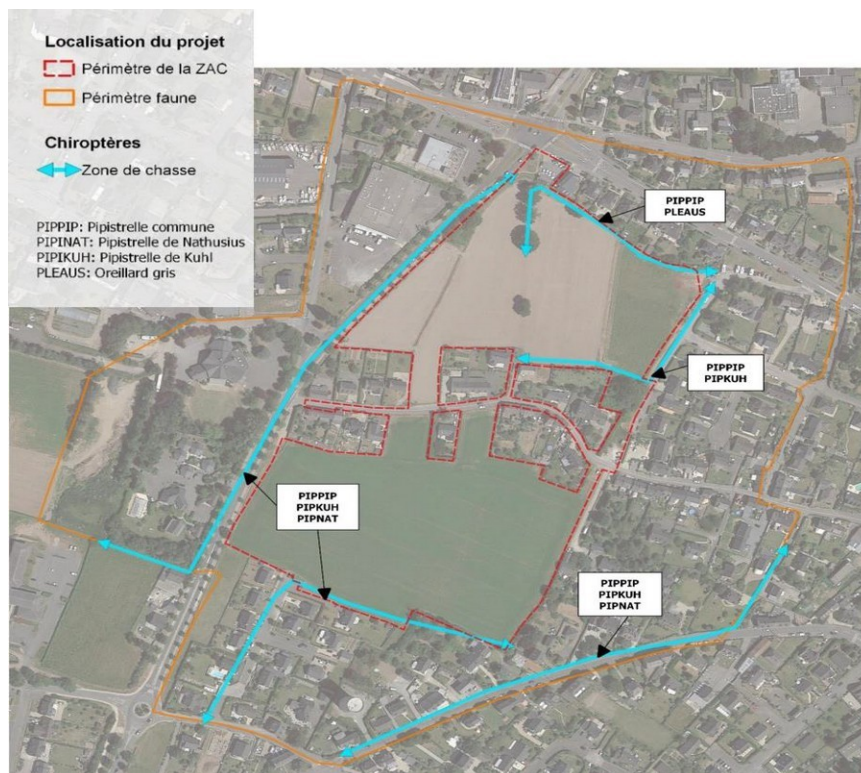
7 [Avis délibéré n°2022AB65 du 17 novembre 2022.](#)

8 Une approche de l'effet du projet sur le stockage de carbone dans les sols est toutefois présentée dans l'étude d'impact, montrant que l'opération sera plutôt bénéfique sur ce plan (cf. partie 3.6 du présent avis).

9 La linotte mélodieuse, le serin cini, le verdier d'Europe, le chardonneret élégant.

dans les arbres, arbustes et bosquets bordant le site. Les terres agricoles et la zone de prairie de fauche au nord-est du site représentent également une zone de nourrissage pour ces espèces et pour d'autres espèces nichant à proximité de la zone.

**Le projet de ZAC prévoit l'aménagement d'un parc au nord du secteur préservant la grande majorité des espaces ouverts dédiés aux zones de nourrissage des oiseaux et leurs fonctionnalités si la végétation présente n'est pas trop modifiée. La préservation des bosquets permettrait une meilleure préservation de la faune locale.**



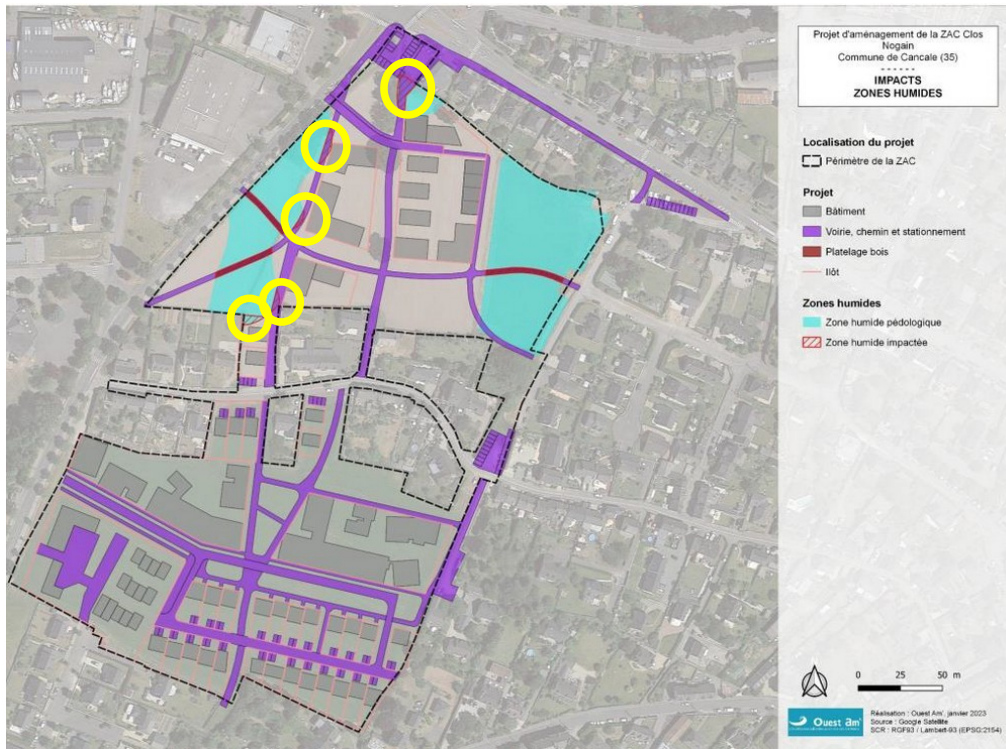
*Localisation des zones de chasse des chauves-souris sur le site (source: étude d'impact)*

### 3.3 Gestion des eaux et milieux aquatiques

- **Zones humides et milieux aquatiques**

Le site de la future ZAC compte près de 1 ha de zones humides réparties en trois zones<sup>10</sup> : celles à l'ouest et au nord correspondent à des zones de culture (ouest) ou de petite taille (nord). La partie nord du site comporte un fossé de drainage qui se jette dans l'ancien ruisseau de la Fontaine aujourd'hui busé et en mauvais état, ce ruisseau évacuant les eaux de pluie vers les réseaux publics puis vers la mer. Une nappe d'eau peu profonde, voire affleurante, est présente au nord-ouest du site.

<sup>10</sup> Sur critère pédologique à savoir la présence de traces d'eau dans le sous-sol, à une profondeur inférieure à 1m30.



*Incidences du projet sur les zones humides : zones hachurées en rouge et entourées en jaune (source: étude d'impact avec traitement MRAe)*

La gestion des eaux pluviales est prévue par infiltration dans des ouvrages superficiels et paysagers, conformément aux préconisations du SAGE (orientation n°15) : la perméabilité des sols mesurée permet d'envisager l'évacuation des eaux par infiltration, dans les parcelles privatives et dans les espaces publics. En cas de besoin, un débit de fuite vers les réseaux existants est prévu. Il sera alors régulé à 3 l/s/ha pour éviter les engorgements à l'aval.

Le projet de ZAC prend en compte les zones humides en ce qu'il évite la construction sur la quasi-totalité de leur surface. Des platelages<sup>11</sup> en bois sont prévus pour les cheminements doux afin de réduire l'impact de ces aménagements sur les zones humides traversées.

Le projet de ZAC, tel que présenté, conduit cependant à la destruction de 627 m<sup>2</sup> de zone humide, qui fait l'objet de mesures de compensation consistantes : **la conversion en prairie humide de la zone cultivée au nord-ouest (2 026 m<sup>2</sup>), le comblement du fossé drainant au nord et enfin le décaissement de plusieurs zones où l'eau pourra stagner sur environ 1 600 m<sup>2</sup>.**

**Le renforcement de l'analyse sur le fonctionnement hydraulique des zones humides mentionné en partie 2 permettra de garantir leur bon fonctionnement après aménagement, et de s'assurer que les emplacements prévus des bâtiments ne conduiront pas à leur assèchement.**

L'étude d'impact précise que la remise à ciel ouvert du ruisseau de la Fontaine est en cours d'étude. Elle pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement hydraulique de la zone humide au nord.

- **Gestion des eaux usées**

Les réseaux présents à proximité du site évacuent les futurs effluents générés par la ZAC jusqu'à la station d'épuration de La Souchetière. Cette dernière dispose d'une capacité de traitement de 18 000 équivalents habitants (EH) depuis des travaux réalisés en 2018. Le dossier indique que la charge brute de pollution organique, en 2020, était de 7 660 EH et les estimations pour 2021 sont en hausse (10 996 EH). Les données

11 Plan de circulation composé de planches juxtaposées formant le tablier des passerelles.

pour définir la capacité de cette station à traiter les eaux usées de la ZAC, avec des rejets préservant la qualité des milieux aquatiques récepteurs, restent néanmoins à affiner au regard des effets de cumul avec les eaux usées des nombreux projets d'urbanisation en cours à Cancale.

***L'Ae recommande de démontrer, compte tenu des nombreux projets d'urbanisation en cours à Cancale, que la station d'épuration sera en capacité de traiter correctement les eaux usées pour l'accueil de 500 à 700 personnes supplémentaires, y compris en périodes de pics touristiques ou de pluies abondantes.***

### 3.4 Paysage et qualification de l'entrée de ville

Le projet est situé en surplomb de la ville ce qui offre diverses échappées visuelles vers le grand paysage cancalais : l'ancienne église Saint-Méen, la nouvelle église de Saint-Méen, la ville Haute et le château d'eau.

**L'intégration paysagère des bâtiments et des espaces de stationnement au sein du projet est bien prise en compte. La hauteur maximale des bâtiments n'excédera pas les deux étages (plus un acrotère<sup>12</sup>)** ce qui permet de ne dépasser que d'un peu plus d'un étage les bâtiments déjà existants, notamment sur la rue Pierre et Marie Curie composée presque exclusivement de logements individuels. **Différents aménagements paysagers sont prévus : promenades plantées, marges de recul, conservation des arbres et bosquets, parc aménagé, etc.**

Le projet conduira malgré tout à une fermeture du paysage pour les riverains, passant d'un paysage agricole ouvert à un paysage aménagé de type péri-urbain. En effet, la majeure partie du site est actuellement en zone de culture ouverte, assez plate, bordée sur trois côtés par des maisons individuelles peu hautes.

Le dossier omet d'évoquer les principes de gestion paysagère qui s'appliqueront pour garantir une transition de qualité entre les bâtis existants et les futurs aménagements. Il s'agira de **préciser les dispositions architecturales envisagées (matériaux utilisés, volumétrie des bâtiments...)** qui permettront une transition de qualité, tout en prenant en compte la nouvelle perception visuelle des riverains déjà installés.

**Les constructions les plus hautes seront éloignées de l'avenue de Scissy, diminuant l'impression de hauteur et de fermeture du paysage, vu depuis la route.** Les arbres existants le long de l'avenue côté projet seront conservés, contribuant à l'intégration paysagère des bâtiments. **Il sera nécessaire de préciser la teneur de l'aménagement du parvis (nord-ouest) afin d'apprécier les incidences du projet sur le paysage d'entrée de ville.**

### 3.5 Déplacements

Cancale est essentiellement accessible à partir de deux axes départementaux : l'avenue du Général de Gaulle, en provenance de Saint-Malo, très passante, et la RD 201, avenue de Scissy, qui permet de rejoindre le reste de la Bretagne, et dont le trafic a fortement augmenté. La rue Pasteur passe au sud du Clos Nogain. Elle subit également un trafic important, notamment en cas de ralentissement sur l'avenue de Scissy, puisqu'elle donne accès au centre et au port de la Houle. Elle a pourtant un caractère résidentiel, et n'est pas aménagée pour un trafic intense. Les rues des Lavandières et Pierre et Marie Curie ont un caractère de voie de desserte, et ne sont pas dimensionnées ni équipées pour un trafic important.

**Le projet prend en compte les nuisances sonores au sein du site en ce qu'il ne modifie pas le schéma de circulation et ne crée pas de voiries traversantes trop importantes (sauf desserte des domiciles) au sein de la ZAC. Cela permet de limiter les nuisances sonores au sein du site lui-même, en lien avec les lotissements et hameaux voisins.** L'étude de trafic réalisée montre également que les flux de circulation générés par les nouvelles constructions (trafic supplémentaire équivalent à 1260 véhicules particuliers par jour) sont intégrables aux flux actuels y compris en période estivale.

12 En architecture moderne, le mur d'acrotère est une petite construction qui borde les toitures plates ou terrasses.

Toutefois ces données restent à relativiser dans la mesure où la réalisation du PLU actuel de Cancale conduit à des effets cumulés qui pourraient avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores, en augmentant les flux de déplacements motorisés déjà importants. De nombreux projets sont ainsi en cours de réalisation dans la commune de Cancale et au-delà<sup>13</sup>. En particulier, les nuisances sonores seront intensifiées pour les habitations riveraines de l'avenue de Scissy. Il reste à noter que la situation de la crèche en zone nord, proche de l'avenue du Général de Gaulle risque d'exposer une population vulnérable aux nuisances sonores et aux émanations des véhicules motorisés (particules fines notamment).

Dans l'environnement proche du projet de ZAC, aucun aménagement cyclable n'est présent. À terme, le Département d'Ille-et-Vilaine a pour objectif d'aménager une voie verte cyclable reliant la Gare de La Gouesnière à la pointe du Grouin en passant par l'avenue de Scissy. Pour autant, **les aménagements cités dans le dossier (création de trottoirs et aménagements en faveur des cyclistes) nécessiteront d'être réalisés pour faciliter et sécuriser les modes de déplacement non motorisés (marche, vélo...), à l'intérieur du périmètre de la ZAC.**

Le site se trouve à 10 minutes à pied de la mairie et à 15 minutes du port (avec un dénivelé important). Selon l'analyse présentée dans l'étude d'impact, l'ensemble de la zone urbanisée de la commune est accessible en 20 minutes de marche. Dans l'environnement proche du projet, l'avenue de Scissy n'est actuellement pas aménagée pour favoriser la marche à pied (absence de trottoirs le long de l'Avenue notamment). Il en est de même pour la rue des Lavandières. La rue Pierre et Marie Curie est, pour sa part, équipée de trottoirs étroits et sans continuité.

Le site de la ZAC est accessible en bus avec des horaires cohérents pour les trajets domicile-travail, mais les transports en commun restent lacunaires pour les déplacements de loisirs.

**L'Ae recommande, compte tenu de la situation du projet de ZAC le long d'axes majeurs pour l'accès à la commune de Cancale (entrée de ville) :**

- **de s'assurer de la capacité des voiries à accueillir les flux de déplacements motorisés supplémentaires, au regard des effets cumulés liés aux nombreux projets d'urbanisation en cours et à venir à Cancale et dans les communes voisine ;**
- **de prévoir, le cas échéant des mesures qui permettront de garantir le cadre de vie des habitants (limitation des pollutions, nuisances sonores, etc.) ;**
- **de sécuriser les abords de la future ZAC aussi bien pour les déplacements piétons que pour les vélos.**

### 3.6 Changement climatique et énergie

Au-delà des impacts liés aux déplacements motorisés sur le réchauffement climatique (voir supra), l'étude d'impact évoque d'autres aspects en lien avec la maîtrise énergétique et le changement climatique. En effet, le projet prévoit une conception des bâtiments privilégiant la sobriété et l'efficacité énergétique, et l'intégration de systèmes de productions d'énergies renouvelables. **Ces mesures seront à préciser au stade de réalisation, notamment l'orientation des bâtiments et le type de matériaux utilisés pour la construction (en lien avec l'application de la réglementation environnementale 2020).**

---

13 Liste non exhaustive : l'extension du parc d'activités du Vauhariot à Cancale (activités en lien avec la mer sur 7 ha), « Ker Heol » soit 80 logements et 3 cellules commerciales en face du Clos Nogain (livraison juillet 2023), la requalification du site de l'hôpital, avec création d'un pôle culturel et associatif et de 100 logements (livraison fin 2023-2024), la ZAC des Prés Bosgers, dans laquelle il reste une quarantaine de logements à terminer, une opération de 50 logements dans le secteur Verrie, la ZAC du Général de Gaulle à Saint-Malo, en cours de création (projet de renouvellement urbain de 17 ha, la ZAC de la Houssaye à Saint-Malo.

Enfin, l'étude d'impact présente une estimation du bilan de l'opération en ce qui concerne la séquestration du carbone<sup>14</sup>. Elle estime ainsi à 344 tonnes la masse de carbone stockée dans les sols sur le périmètre de la ZAC dans la situation actuelle (terrains agricoles principalement), et à 380 tonnes après réalisation du projet, grâce notamment à la transformation d'une partie des espaces de cultures en parc intégrant des milieux herbacés, arbustifs, et arborés, et à l'amélioration de la fonctionnalité des zones humides préservées. L'intérêt de cette approche mérite d'être souligné. Le bénéfice de stockage de carbone dans les sols ainsi estimé correspond, en ordre de grandeur, aux émissions de CO<sub>2</sub> d'une centaine de voitures particulières thermiques sur un an<sup>15</sup>. Néanmoins ce calcul présente une marge d'incertitude que le dossier ne précise pas.

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Philippe VIROULAUD

---

14 Estimation réalisée à partir de l'outil ALDO, développé par l'ADEME.

15 En comptant, par voiture thermique, une distance moyenne parcourue de 10 000 km/an et une émission de 120 g de CO<sub>2</sub> par kilomètre (sachant que 36 t de carbone représentent 132 t de CO<sub>2</sub>).