

**COMMUNE DE CAULNES**  
**REVISION DU PLU AVEC EXAMEN CONJOINT (ARTICLE L123.13 §II)**  
**OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION D'UNE ZONE ZAUY ET PROJET URBAIN**  
**POUR L'EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DES GANTELETS**

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint  
avec les Personnes Publiques Associées du 23/10/2014

Présents : Mr Jean-Louis CHALOIS, maire / Mme Pierrette LEBRETON, Mr André DUPAS, adjoints / Mr Jean-Jacques MOUAZAN, DDTM UT Dinan / Mme Janine PHILIPPE, DDTM Saint-Brieuc / Mr Eric DARTOIS, vice-président communauté de communes du Pays de Caulnes / Mr Xavier QUENAULT, service Infrastructures du Conseil Général / Mr Eric AUBRY, Conseil Général Dinan / Mr Christophe SERREAU-MORVAN, chef Antenne de Broons, Conseil Général / Mme Sylviane BRIGNON, DGS Caulnes / Mme Amandine DEROUARD, urbaniste L'Atelier Urbain

Excusés : Conseil Régional

**OBJET**

- ✓ Examen conjoint du projet de révision allégée.
  
- ✓ Mme Derouard propose tout d'abord de rappeler le contenu du dossier de révision, qui a été transmis par courrier aux personnes publiques associées. Les avis des personnes publiques associées sont ensuite discutés.

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES RECUS PAR COURRIER**

- ✓ Le Conseil Régional a accusé réception du dossier mais n'a pas formulé d'observations.
- ✓ L'agence régionale de santé (ARS) a transmis son avis sur le projet par courrier. Elle émet un avis favorable, tout en demandant la réalisation d'une étude acoustique au niveau des habitations proches de la zone afin de disposer d'un état initial et, à l'issue de l'aménagement de la zone, de s'assurer du respect des émergences réglementaires et de préconiser si nécessaire la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- ✓ Pour prendre en compte cette observation, le dossier de révision sera complété par des données acoustiques avant son approbation au conseil municipal. La commune se propose ainsi de reprendre l'état initial acoustique réalisé en 2008 au niveau de l'habitation de la Ville Gate par le Conseil Général dans le cadre des études sur le contournement de Caulnes. Cette habitation est en effet la plus proche de la zone ouverte à l'urbanisation.
- ✓ Mr Quenault précise qu'une actualisation de cette étude acoustique est prévue et qu'il pourra transmettre à la commune les nouvelles données.
- ✓ Les personnes présentes conviennent que la modification de l'environnement sonore à l'avenir sera cependant peu liée au développement de la zone d'activités mais dépendra surtout de la mise en service de déviation.
- ✓ Le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a transmis son avis indiquant la présence d'un site archéologique sur une parcelle concernée par le projet. Il précise que le projet pourra faire l'objet d'un diagnostic archéologique et le dossier d'aménagement devra lui être adressé pour avis.

- ✓ Mme Brignon précise que la mise en œuvre de la déviation a conduit à un redécoupage parcellaire et que le site archéologique est recensé sur une parcelle située en dehors du périmètre du projet et séparé de celui-ci par la déviation. Pour le projet de déviation, la DRAC n'a pas demandé de diagnostic archéologique préalable aux travaux. Quoiqu'il en soit, le permis d'aménager du projet d'extension de la zone d'activités sera adressé à la DRAC pour avis.

#### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PRESENTES A LA REUNION**

- ✓ Mr Quenault explique que le Conseil Général va procéder à une nouvelle déclaration d'utilité publique sur l'échangeur de Kergoët ainsi qu'un complément d'études loi sur l'eau sur tout le tracé de la déviation, car ces dernières avaient été réalisées avant le dernier décret sur les zones humides. De la même façon, la DRAC sera à nouveau informée du projet.
- ✓ Mme Philippe considère que le projet est bien présenté et n'a pas de remarques à formuler. Elle rappelle que cette extension a lieu sur une zone déjà à vocation d'activités au PLU.

#### ***Dimensionnement de la marge de recul sur la déviation***

- ✓ Mr Quenault propose à la commune de réduire la marge de recul sur la déviation à 40m par rapport à l'axe de la voie et non à 50m, compte-tenu de la vocation d'activités et non d'habitat de la zone. Il précise que le Conseil Général a envoyé un courrier officiel à la commune en ce sens.
- ✓ Mme Philippe est favorable à cette modification. Mme Derouard confirme que cela va dans le sens d'une gestion plus économe du foncier et propose de réduire de 10m de large la marge de recul paysagée au profit des futurs lots.
- ✓ Mr le Maire valide cette modification.

#### ***Gestion des eaux pluviales***

- ✓ Concernant la gestion des eaux pluviales, Mr Quenault propose au maître d'ouvrage de la zone de se rapprocher du Conseil Général pour déterminer s'il est possible de mutualiser les dispositifs. Il explique que son supérieur lui a donné son accord de principe pour que les eaux pluviales de la zone d'activités soient retenues par l'ouvrage réalisé par le Conseil Général. A l'aide d'un plan, Mr Quenault explique le cheminement des eaux pluviales le long de la déviation, le passage sous le giratoire et la présence d'un bassin de rétention un peu plus bas. Il explique cependant qu'il faudra valider préalablement avec la DDTM qu'il n'y a pas de contre-indications réglementaires à grouper deux projets différents dans un seul ouvrage.
- ✓ Mr le Maire est favorable à une gestion mutualisée des eaux pluviales. Le principe de noues dans les marges de recul garde cependant son intérêt en complément.
- ✓ Mr Mouazan demande si le pourcentage de surfaces devant rester perméable dans l'article 13 du règlement prend bien en compte le schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune. Mme Derouard confirme que c'est bien le cas.

#### ***Eclairage nocturne***

- ✓ Mr Aubry explique qu'il serait judicieux de compléter les dispositions réglementaires concernant l'éclairage nocturne pour éviter qu'il ne constitue une gêne sur la déviation et le giratoire. Il donne l'exemple de la zone de Plumaudan, où les usagers de la route sont gênés par l'éclairage d'enseignes mal orienté.

- ✓ Mr le Maire est favorable à la prise en compte de cette remarque. Mme Derouard proposera donc une rédaction pour intégrer cette demande dans le règlement du PLU.
- ✓ Concernant le devenir de la zone 2AUY restant fermée à l'urbanisation, Mr le Maire précise qu'elle a vocation à faire l'objet de la même réglementation que la zone actuellement ouverte à l'urbanisation, tant sur le traitement des marges de recul que sur la partie constructible. Mr Mouazan rappelle que pour la zone UY, en partie située à moins de 100m de l'axe de la future déviation, le règlement du PLU en vigueur stipule que la marge de recul de 100m ne s'appliquera que dès lors que la déviation aura été réalisée. En cas de projet sur cette partie déjà urbanisée, la marge de recul n'est donc pas appliquée.

#### **Traitement de la marge de recul sur la déviation**

- ✓ Mr le Maire s'inquiète du merlon envisagé par le Conseil Général de part et d'autre de la déviation. S'il est favorable à un merlon conséquent pour préserver les habitations des nuisances sonores plus à l'ouest, il explique en revanche que les entreprises souhaitent être visibles.
- ✓ Mr Quenault explique que le merlon pourrait être modulé au niveau de la zone d'activités, à la condition que cela n'ait pas d'impact sur le respect des seuils acoustiques réglementaires pour les habitations environnantes.
- ✓ Mr Serreau-Morvan s'interroge sur l'exactitude de la délimitation des marges de recul au zonage. Mme Derouard répond qu'elle avait obtenu du Conseil Général un fichier dwg localisant l'axe de la déviation et de la chaussée du giratoire pour pouvoir reporter précisément ces marges de recul. Mr Quenault précise qu'il a vérifié les emprises affichées au zonage et qu'elles sont correctes.
- ✓ Mr Serreau-Morvan explique que sur certains documents figurant au dossier et schématisant le giratoire, il manque l'une des branches du giratoire, ce qui pourrait être mal interprété. Les documents finaux pourront être rectifiés.
- ✓ Mr Serreau-Morvan évoque la coupe de principes sur voie figurant dans le dossier de projet urbain. Mme Derouard précise qu'elle n'a qu'une valeur indicative. Mr Serreau-Morvan s'inquiète de la prise en compte des vélos dans ce gabarit de voie. Mme Derouard explique que la zone d'activités des Gantelets est amenée à connaître une circulation piétonne et vélos très limitée. L'idée de cette coupe de principe était ainsi de limiter les espaces dévolus à ces usagers en ne prévoyant qu'un seul accotement dévolu aux piétons, pour limiter l'entretien sur le long terme. Pour les vélos, une circulation sur la chaussée est envisagée.

#### **Evolution du PLU de Caulnes**

- ✓ Mr le Maire précise que la commune envisage de lancer la révision générale de son PLU dans les 3 ans, c'est-à-dire en 2016, lorsque les aménagements fonciers en lien avec la déviation seront achevés.
- ✓ Mr Mouazan précise que le syndicat du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Dinan a envoyé un courrier à toutes les communes. Ce courrier leur demande d'attendre avant de lancer leurs révisions de Plans Local d'Urbanisme pour les mettre en compatibilité avec le SCOT en raison d'un désaccord entre le syndicat et le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité du SCOT par l'Etat. Le SCOT est ainsi actuellement cristallisé, le référé suspensif n'ayant pas été suivi par le juge.
- ✓ Mme Philippe rappelle que d'ici mars 2017, tous les POS qui n'auront pas été transformés en PLU seront caducs.
- ✓ Mme Philippe explique que la prescription de la révision allégée ayant eu lieu avant la loi ALUR, la procédure est bonne. Cependant, à l'avenir ce type de procédure devra

s'accompagner d'une mise en compatibilité avec la loi ALUR. Dans le cas présent, il aurait par exemple fallu intégrer une étude sur la densification de la zone.

**SUITE A DONNER :**

- ✓ La prochaine étape est la tenue de l'enquête publique. Le présent compte-rendu ainsi que les courriers transmis par les Personnes Publiques Associées seront joints au dossier d'enquête publique. Le dossier de révision allégée ne pourra être modifié qu'à l'issue de cette enquête publique. Pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées, la collectivité prévoit les modifications suivantes :
  - Intégration d'un état initial acoustique,
  - Réduction à 40m de la marge de recul bordant la future déviation au lieu de 50m au profit des lots à vocation économique,
  - Précision stipulant que les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés avec ceux de la déviation,
  - Introduction d'une disposition réglementaire concernant l'éclairage nocturne des enseignes,
  - Rectification des schémas du giratoire figurant au dossier pour y faire apparaître toutes les branches de ce giratoire.