

Département des Côtes d'Armor



Commune de **CAULNES**

PLAN LOCAL D'URBANISME **Révision allégée**

Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUy
des Gantelets et intégration d'un projet urbain

Rapport de présentation

P.L.U. approuvé le :	22 février 2007
Révision simplifiée approuvée le :	15 mai 2008
	27 janvier 2012
Modification simplifiée approuvée le :	14 décembre 2013
Révision allégée du P.L.U. prescrite le :	14 décembre 2013
Révision allégée du P.L.U. arrêtée le :	
Révision allégée du P.L.U. approuvée le :	



PREAMBULE	p 2
------------------	------------

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	p 2
------------------------------------	------------

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	p 4
---	------------

- 1.1. La situation géographique et démographique
- 1.2. Le cadre environnemental
- 1.3. Les infrastructures
- 1.4. L'économie

2. LA REVISION ALLEGEE	p 11
-------------------------------	-------------

- 2.1. Présentation du projet
- 2.2. Caractéristiques du site
- 2.3. Les incidences du projet sur le P.L.U.
 - a) Vis-à-vis du zonage
 - b) Vis-à-vis du règlement
 - c) Vis-à-vis des orientations d'aménagement et de programmation
 - c) Vis-à-vis des servitudes d'utilité publique
 - d) Vis-à-vis des contraintes techniques
- 2.3. Les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la révision allégée

3. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES	p 17
---	-------------

CONCLUSION	p 18
-------------------	-------------

PREAMBULE

La commune de CAULNES, dans les Côtes d'Armor, a prescrit, par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2013 la révision allégée¹ de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2007.

Engagée par délibération motivée du conseil municipal et à l'initiative du Maire, cette procédure doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- la révision allégée ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- la révision allégée a pour seul objet de :
 - 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 si le projet est de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'intégration d'un projet urbain dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone située en bordure d'une route à grande circulation nécessite le recours à cette procédure (cf jurisprudence CAA Lyon de novembre 2005).

- la révision allégée doit concerner un seul projet, mais plusieurs révisions allégées peuvent être menées en même temps par la commune.

L'installation d'entreprises sur le parc d'activités économiques communautaire des Gantelets (zone 2AUy), justifie le lancement de la procédure de révision allégée, ce projet nécessitant la réalisation d'un projet urbain afin de réduire les marges de recul le long de la RD766 existante de 75 m à 25 m et de la future déviation de la RD 766 de 100 m à 50m. La procédure de révision allégée vise ainsi :

- à ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone 2AUy au Nord-Est du parc d'activités des Gantelets pour permettre son extension (3,17 ha concerné),
- à intégrer un projet urbain afin de proposer un aménagement de qualité et de réduire les marges de recul sur la RD 766 actuelle et future.

Le présent dossier comprend donc :

- la notice présentant l'objet de la révision allégée,
- la notice présentant le projet urbain,
- le règlement actuel et futur de la zone concernée,
- les extraits des plans de zonage actuel et futur,
- l'extrait des orientations d'aménagement et de programmation concernant le site.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée s'organise en plusieurs étapes successives :

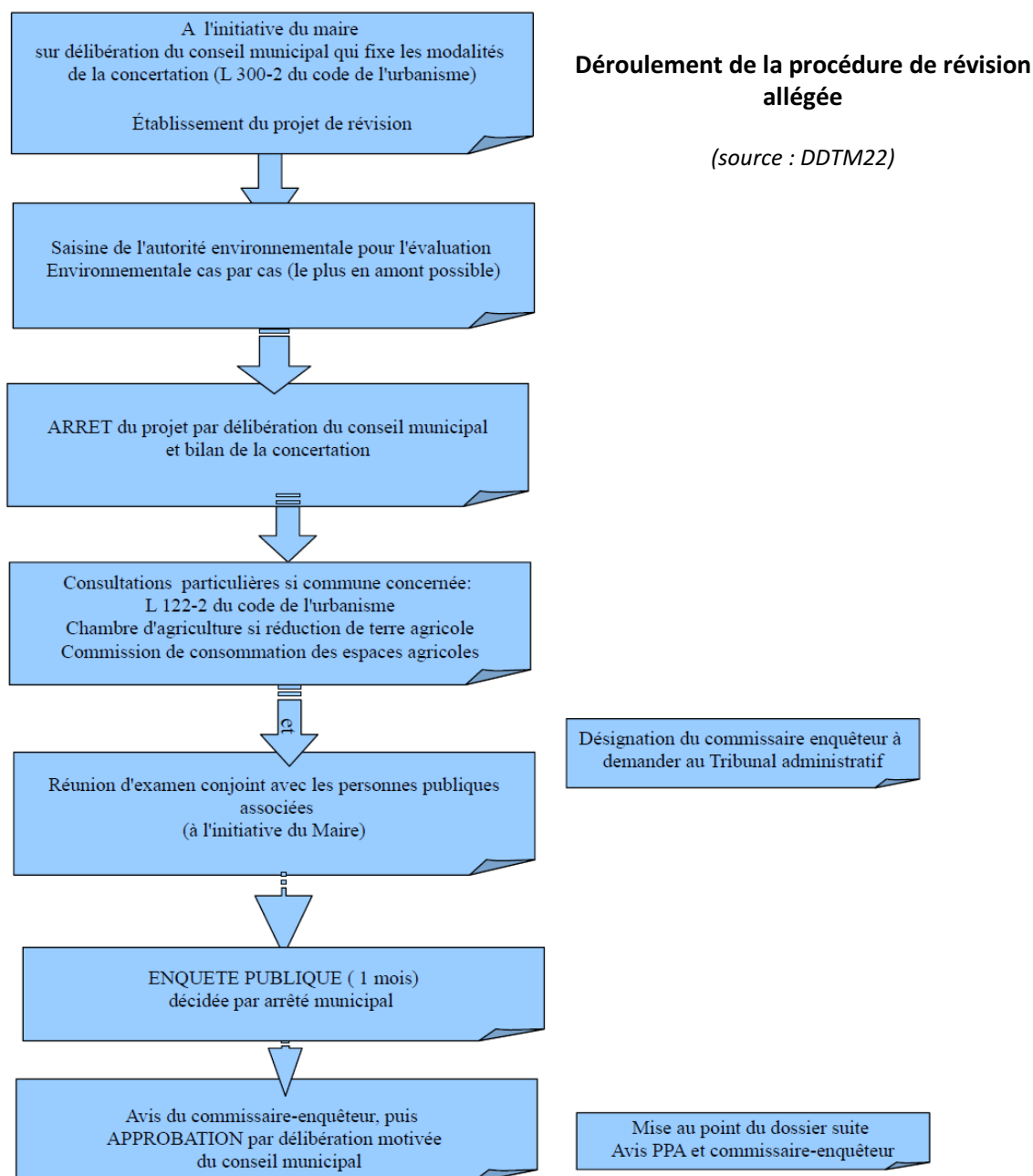
- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision allégée et fixant les modalités de concertation;
- Mise en forme des documents de la révision allégée ;
- Concertation préalable avec le public ;
- Saisine de l'autorité environnementale pour déterminer si la révision sera soumise à évaluation environnementale ;
- Arrêt du projet de révision allégée par délibération du conseil municipal et bilan de la concertation ;
- Convocation des Personnes Publiques Associées (PPA) à une réunion donnant lieu à un examen conjoint du projet. Le dossier de révision allégée est joint aux convocations. Sont ainsi associés : Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Général, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Communauté de communes

¹ avec examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées comme le prévoit l'article L123-13-II du code de l'urbanisme

compétente en matière de PLH (programme local de l'habitat), Présidents des Chambres Consulaires (Chambre de l'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers)

- Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées, et rédaction du compte-rendu de réunion joint au dossier de la révision allégée ;
- Enquête publique : par arrêté du Maire, le projet de révision allégée fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.
- A l'issue de l'obtention du rapport du Commissaire-Enquêteur, le Conseil Municipal, par délibération motivée, approuvera la révision allégée du P.L.U., soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les PPA ou lors de l'enquête publique.
- La révision allégée sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme :
 - affichage en mairie pendant 1 mois (la date à prendre en compte étant celle du premier jour où il est effectué)
 - et insertion en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

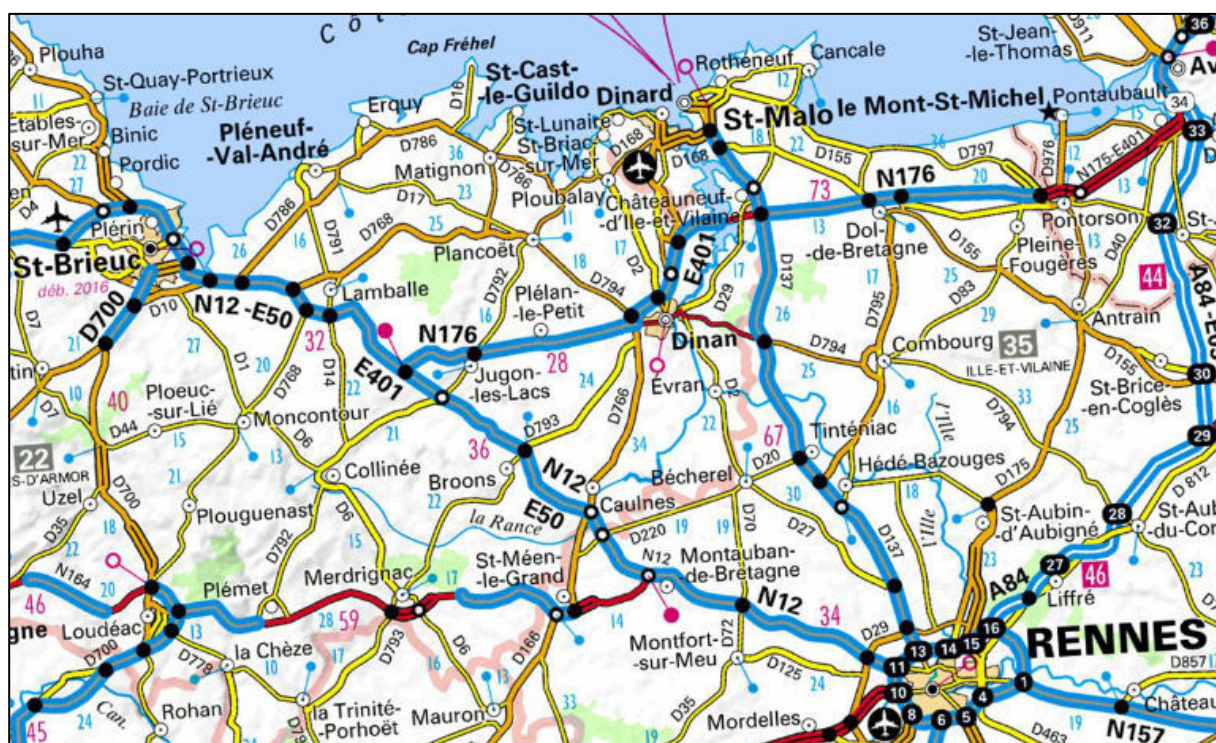
La totalité du dossier de révision allégée approuvée est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.



1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

La commune de Caulnes est située à l'Est du département des Côtes d'Armor, à 56 kms au Sud-Est de Saint-Brieuc, à 44 kms au Nord-Ouest de Rennes et à 22 kms au Sud de Dinan. Bénéficiant d'une excellente desserte routière et ferroviaire vis-à-vis des bassins d'emplois, mais aussi d'un bon niveau d'équipements et de services, la commune de Caulnes est très attractive pour les jeunes ménages et sa population est en forte progression depuis 10 ans (+1,5% par an entre 1999 et 2010), portée par un solde migratoire nettement positif (+1,9%). La commune compte en 2010 2385 habitants.



Caulnes appartient à la communauté de communes du Pays de Caulnes, qui rassemble 8 communes (Caulnes, La Chapelle Blanche, Guenroc, Guitté, St-Jouan de l'Isle, St-Maden, Plumaudan et Plumaugat) et couvre en 2010 une population de 6325 habitants.

La commune est intégrée au Pays de Dinan et est couverte par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) en cours d'approbation.

1.2. LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

Le paysage de la commune offre une grande homogénéité. Les collines occupent tout le territoire communal. Leurs pentes très faibles les apparentent à des plateaux. Seul le réseau hydrographique est hétérogène. Il singularise les vallées et des sous-ensembles de collines.

Les paysages traduisent l'histoire ancienne et contemporaine du territoire communal. Le territoire bocager remembré et non remembré, les gros boisements et les landes de Caulnes entourent le centre bourg et forment un écrin paysager de grande qualité. La vallée de la Rance, aux coteaux parfois boisés, ouvre les perspectives vers le nord. Le centre bourg très étiré s'appuie sur la rive gauche du fleuve lui donnant un cadre naturel.

L'organisation du relief :

- **Les collines de la moitié sud**

Ce secteur rassemble les altitudes les plus élevées du territoire communal. Le point culminant se situe au sud du village de l'Ecoublière avec 133 mètres d'altitude. Les altitudes maximales diminuent du sud au nord.

Leur aspect général apparaît comme des crêtes douces, émoussées par l'érosion. Les longues amplitudes plongent ensuite par des abrupts vers les vallons ou vallées au sud de la zone. Ces abrupts peuvent atteindre une pente de 20 %. Les autres contacts entre collines et vallons ne présentent pas d'accidents topographiques majeurs.

Les horizons de visions sont largement ouverts vers le nord. Sous certaines conditions météorologiques, la vallée de la Rance et les abords de Saint-Malo sont discernables dans le paysage.

- **Les collines de la moitié nord**

Les collines du nord de la commune s'élèvent en moyenne autour de 75 mètres. Sans accident majeur, seuls les abords de Quérien présentent un léger talus entre la colline et le vallon de Frémur.

Les horizons de vision sont essentiellement tournés vers les collines du sud et la haute vallée de la Rance au niveau du centre bourg.

- **Les vallées et vallons**

La vallée de la Rance et les bas vallons du Frémur et du Menhil s'évasent de plus en plus au fur et à mesure de leur cours. Ces larges fonds plats, visibles dans le paysage, séparent les collines du nord de celles du sud.

Le réseau hydrographique :

- **La Rance**

La vallée de la Rance marque le territoire par sa largeur et la dissymétrie de sa vallée. Son profil en large, serré en amont, s'évase aux abords du centre bourg sur la rive gauche comme un large amphithéâtre entre le Moulin de Caulnes et le lycée agricole. La rive opposée sur la commune de Guitté présente un talus boisé qui contraste avec la rive du centre bourg. Le fond plat de la vallée permet à la Rance de sinuer et de s'épancher sans obstacle en cas de crue.

Les anciens moulins et tanneries répartis au fond de la vallée ont entraîné un aménagement hydraulique fait de biefs aux nombreuses ramifications.

Les indicateurs de la qualité de ses eaux oscillent entre mauvaise pour les nitrates à bonne pour le phytoplancton comme pour la qualité biologique. L'objectif de qualité de la rivière au niveau de Caulnes est de 1B soit une bonne qualité selon la nomenclature du SDAGE.

Le réseau hydrographique de la commune est inscrit en totalité dans le bassin versant de la Rance

La Rance est le confluent de nombreux ruisseaux sur la commune comme en amont de celle-ci. Les roches sédimentaires et limoneuses ont une perméabilité faible qui conduit à un ruissellement rapide et intense lorsque les sols sont saturés. A contrario, en période sèche, les étiages sont très marqués car les nappes sont peu importantes.

Les crues de la Rance sont cependant non torrentielles mais progressives. Le profil de la vallée notamment au droit de l'agglomération permet un épanchement dans les prairies inondables du fond plat de la vallée. Seules les constructions de la Roptais, sont touchées par les crues et le pont de Caulnes sur la route de GUITTE est occasionnellement submergé.

- **Les affluents de la Rance**

Les deux principaux affluents de la Rance sont le Frémur et le Menhil.

La frontière communale occidentale suit le cours du Frémur. Sa vallée s'évase à mesure que l'on progresse vers l'aval. Après un rapide passage sur la commune voisine de Broons, son cours forme une large dépression orientée est-ouest dans la moitié nord de la commune. Il longe les collines de la moitié nord. Leur contact se fait par un léger talus au niveau de Quérien puis par une pente plus douce. Le Frémur reçoit 80 % des écoulements du territoire communal avant de se jeter dans la Rance à l'extrémité est de la commune.

Le Menhil draine les terrains depuis la limite sud et se jette au nord dans le Frémur au niveau de la grande dépression est-ouest. Comme le Frémur la vallée est encaissée dans la partie haute de son cours au nord du Bois de la Haie avant de s'élargir en aval de la Barbotais.

De nombreux autres ruisseaux se greffent au réseau hydrographique principal.

- **Les ruisseaux aux abords de la zone agglomérée**

Deux ruisseaux traversent la zone agglomérée.

Le ruisseau de Cariou prend sa source à proximité du hameau du Hirel à l'ouest de la voie ferrée. Le cours d'eau la franchit dans un ouvrage maçonné. Il traverse l'agglomération dans des canalisations après un parcours à ciel ouvert au niveau de la fontaine. De nouveaux aménagements remédient aux problèmes d'inondations rencontrés. Le cours d'eau finit son parcours en section naturelle sur 300 mètres jusqu'à la Rance entre la RD 25 et l'emprise de la société ELIS.

Le ruisseau de la Gaudinais a son origine au nord du lieu-dit le Verger à l'est de la voie ferrée. Après un parcours rural d'environ 300 mètres, il est canalisé dans la traversée de l'agglomération au sud de la Gaudinais. Le ruisseau retrouve son cours à l'air libre au sud du complexe sportif et rejoint la Rance environ 800 mètres plus loin. Il traverse un secteur bocager dans cette dernière section.

Les milieux naturels :

- **La Rance et sa vallée**

La vallée de la Rance forme un linéaire de quatre kilomètres (environ six kilomètres de berges privées sur le territoire communal) qui longe la partie orientale de la commune formant la limite administrative. S'y associent une végétation propre aux cours d'eau et aux zones humides ainsi que des bosquets. Quelques peupleraies remplacent les prairies enherbées mais ces dernières restent majoritaires.

Le caractère dissymétrique de la vallée, avec une rive droite bordée par un coteau abrupt et une rive gauche plus ouverte à partir du centre bourg, la distingue des grandes amplitudes collinéennes voisines.

- **Les cours d'eau secondaires**

Ils permettent également la fixation d'une végétation propre. Dans les parties les plus encaissées les coteaux accueillent des boisements groupés.

- **Les boisements groupés**

Plusieurs grands boisements occupent le sud du territoire communal. D'est en ouest, le Bois de la Haie, à proximité du centre bourg, et le bois de Caulnes forment un écrin de verdure en limite communale et sur ses points hauts. La Lande de l'Ecoublière s'étale sous la forme d'un boisement massif sur le coteau est du ruisseau le Frémur.

Un important boisement incisé par des zones cultivées borde la limite nord-est de la commune.

Les environs du hameau de l'Epinay sont couverts de petits boisements dont une partie constitue les Landes de Caulnes.

- **Les boisements linéaires**

Le contexte bocager de la commune participe à l'impression champêtre de son paysage. Les haies suivent les limites des champs ou longent de part et d'autre certaines routes rurales. Le bocage n'a été remembré qu'au sud de la voie ferrée au moment de la mise en 2x2 voies de la RN 12. Les haies situées aux abords des hameaux et villages leur confèrent un aspect pittoresque.

- **La zone rurale**

La zone rurale qui occupe 80 % du territoire communal se distingue par la multiplicité des hameaux et villages conformément au système bocager originel. Près d'une cinquantaine de zones habitées, dont bon nombre sont associées à des exploitations agricoles, se partage le terroir communal.

La partie non remembrée traduit l'occupation et la mise en valeur historique de cette partie de la Bretagne où tanneries associées aux moulins et élevages structuraient la campagne et organisaient la vie quotidienne des ruraux.

La partie remembrée, au sud de la voie ferrée, a conservé certaines haies bocagères. Les vallées encaissées du Menhil et du Frémur ont un aspect champêtre grâce aux boisements qui peuplent les coteaux abrupts. Les hameaux et les fermes visibles dans le paysage depuis le remembrement rappelle l'ancien contexte bocager.

La commune n'est concernée par aucun espace protégé, ZNIEFF ou site Natura 2000. Plusieurs espèces protégées sont en revanche recensées. Toutes font l'objet d'une préoccupation mineure, à l'exception de l'Anguille Européenne (en danger critique), le Brochet et la Loche Franche (vulnérables).

1.3. LES INFRASTRUCTURES

La commune dispose d'une bonne desserte routière et ferroviaire de niveau local et national. Les voies structurantes sont les suivantes:

▪ La RN12 Rennes-Brest :

La RN 12 traverse le Sud du territoire communal, qu'il dessert à partir des échangeurs de Recouvrance, Kergoët et St Jouan de l'Isle.

Cet axe, classé à grande circulation, est concerné par les dispositions de la loi Barnier qui impose des marges de recul inconstructibles de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

La RN12 est aussi concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit de décembre 1992 et par le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui déterminent les critères de classement des voies bruyantes. Les études réalisées ont permis le classement de la RN12 en catégorie 2, ce qui implique des bandes d'isolement acoustique de 250 m de part et d'autre de la voie.

▪ La RD 766 :

La RD 766 relie Vannes à St-Malo en passant par Dinan. Elle traverse du Nord au Sud le canton comme la commune. Elle permet de rejoindre les stations balnéaires de la côte et supporte ainsi un trafic accru en période estivale. On recense 5776 véhicules par jour sur cet axe au niveau de Caulnes en 2011, dont 10% de poids lourds.

Cet axe, classé à grande circulation est lui aussi concerné par les dispositions de la loi Barnier qui impose des marges de recul inconstructibles de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Elle est aussi concernée par des bandes d'isolement acoustique d'une largeur variable en fonction du tronçon concerné (30m entre la limite d'agglomération et la RD62 et 100 m ailleurs), dans le cadre de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'importance du trafic sur cet axe qui traverse l'agglomération a conduit à la mise au point d'un projet de contournement de l'agglomération. Ce projet de déviation est conduit par le Conseil Général qui envisage un début des travaux en 2014-2015 pour une durée de 5 à 6 ans. La déviation débutera au nord de la zone agglomérée au niveau de la zone artisanale des Gantelets et traversera la RN 12 au niveau de l'actuel échangeur entre la RD 46 et la RN 12 avant de rejoindre la RD 766 sur la commune de Saint-Jouan-de-l'Isle. Le nouvel échangeur entre la RN 12 et la RD 766 servira de point de fixation à la zone d'activités intercommunale de Kergoët.

▪ La voirie secondaire principale :

Les RD 46, 25 et 62 rayonnent depuis le centre bourg à travers tout le territoire. A la RD 766 se connectent :

- la RD 46 au niveau de la gare SNCF pour rejoindre Plumaugat,
- la RD 25 qui traverse le centre bourg et le secteur des Tanneries pour desservir Guitté d'une part, et la RN12 d'autre part,
- la RD 39 qui croise la RD 766 à la Croix Guessant et passe à proximité de St Maven et Guenroc
- et la RD 62 qui relie Plumaudan au nord du canton.

▪ L'axe ferroviaire Paris-Brest :

La voie ferrée Paris-Brest traverse la commune de Caulnes qui dispose d'une gare. La voie ferrée offre une desserte interdépartementale assurée par la SNCF. Si les TGV et les Express ne marquent pas l'arrêt, un système d'omnibus permet de rallier St Brieuc et Rennes pour des migrations quotidiennes à raison, en moyenne, de cinq allers-retours par jour. La commune est desservie par le TER.

1.4. L'ECONOMIE

▪ Situation de l'emploi et population active

La population active représente 42% de la population et 74% de la population de 15 à 64 ans. Le taux de chômage sur la commune, en hausse depuis 1999, est plus faible qu'au niveau du département (8% à Caulnes contre 9,6% en Côtes d'Armor).

La part des actifs non salariés est baissée sur la commune, 19% des salariés aujourd'hui contre 24% en 1999, soit 27 emplois en moins. La part et le nombre des emplois salariés est en revanche en hausse. On compte 889 emplois en 2010 (contre 842 en 1999), ce qui représente 95 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et habitant à Caulnes. Malgré la hausse du nombre d'emplois, cet indicateur de concentration d'emploi est en baisse par rapport à 1999 compte-tenu de la forte augmentation de la population sur la période.

Le commerce, les transports et service divers, de même que le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent chacun près de 34 % des emplois. Tandis que le premier domaine d'activité est en nette baisse (- 42 emplois en 10 ans), le second enregistre une forte progression (+ 97 emplois). La construction, en hausse, représente 19% des emplois et l'industrie, stable, seulement 1%. L'agriculture assure 11,5% des emplois, contre 15% en 1999.

Plus de 62% des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune ; en 1999, ils étaient 44%. Ils se déplacent dans le département (32%), mais aussi dans d'autres départements bretons (29%), principalement vers le bassin d'emploi rennais.

▪ Une agriculture qui se maintient

Le recensement général agricole comptabilise 49 exploitations en 2010, contre 74 en 2000. Ce mouvement traduit une réorganisation de la profession en de plus grandes structures. La superficie agricole utilisée a ainsi gagné 30 hectares entre 2000 et 2010 pour représenter 2560 ha en 2010.

L'orientation technico-commerciale de la commune est marquée par l'élevage de granivores mixtes.

La déviation de la RD 766 longera plusieurs exploitations à l'Ouest du centre-bourg. Dans le cadre des acquisitions foncières menées pour réaliser ce projet, le Conseil Général a compensé foncièrement les agriculteurs impactés.

▪ Le secteur secondaire

Le domaine des Bâtiments et Travaux Publics (BTP) concentre l'essentiel des entreprises du secteur secondaire. L'industrie proprement dite réunit une vingtaine d'emplois dont la moitié concerne l'agroalimentaire.

Le tissu industriel et artisanal s'égrène en de nombreuses entreprises. Quelques entreprises du BTP dépassent la dizaine d'employés comme Choux (couverture) et Piedvache (peinture).

▪ Le secteur tertiaire

L'augmentation de la part de ce secteur traduit la tertiarisation de l'emploi. La commune s'inscrit dans cette tendance d'autant plus que son secteur secondaire est peu représenté et que son rôle de chef-lieu de canton la prédestine à des emplois de service. La structure du secteur tertiaire présente des activités de services diversifiés.

Le commerce

Il emploie 60 personnes en 1999. Le recentrage des activités commerciales dans et aux abords du centre bourg renforce leurs cohérences. L'Ecomarché et le futur Logimarché situés entre le centre bourg et les nouveaux lotissements constituent un trait d'union commercial indispensable à la cohérence de l'agglomération.

Le Coccimarché, les commerçants de la rue de Dinan et de la gare et le marché hebdomadaire forment l'épine dorsale commerciale de la commune à laquelle se greffent l'Ecomarché et ses abords.

La maison de retraite et les services aux particuliers

La maison de retraite occupe une place importante en termes d'emploi, soit 25 emplois. Les services aux particuliers (aides ménagères, services aux personnes) concernent près de 40 emplois.

La société Elis

Elle entraîne une concentration de l'emploi tertiaire à hauteur de 25 % de l'emploi tertiaire total et de 60 % des seuls services aux entreprises. Plus de 140 salariés travaillent pour la société Elis qui loue et entretient des

articles textiles pour les entreprises. Son extension récente et sa position au centre de son aire de chalandise semblent assurer sa pérennité.

Les activités financières (banques - assurances)

Elles concernent près de 20 emplois et contribuent à affirmer le rôle de chef-lieu de la commune.

Les autres services

Le secteur de l'éducation, de la santé et de l'action sociale emploie plus de 30 % des actifs salariés du tertiaire. Avec plus de 60 emplois, le lycée agricole est le second du gros employeur de la commune.

L'administration et la fonction publique forment un autre contingent d'emplois (près de 50) qui reviennent à un chef-lieu de canton. Les principales administrations sont la perception, la poste, EDF et la gendarmerie.

Les services répondent par ailleurs aux évolutions démographiques. L'accroissement prévisible de la population devrait stabiliser voire renforcer les services proposés par une commune chef-lieu de canton.

▪ *Les parcs d'activités*

La communauté de communes du Pays de Caulnes détient la compétence développement économique et gère 3 parcs d'activités dans une logique complémentaire:

Le parc d'activités de Kergoët à Saint-Jouan de l'Isle

Récemment aménagé dans une démarche Qualiparc, il présente une superficie totale de 16 ha destinée à l'accueil d'entreprises nécessitant une emprise foncière importante (lots découpés à la demande, sans pouvoir être inférieur à 8000m²). Les 5,5 ha viabilisés en première tranche sont vendus. Il n'y a donc actuellement plus de disponibilités pour de nouvelles entreprises, sauf acquisition de la totalité de la surface restante par une seule très grande entreprise. Disposant d'un accès immédiat à la RN 12, sa voirie est calibrée pour le passage de convois exceptionnels (chaussées principales de 7m, chaussées secondaires de 6,50m), il peut accueillir des entreprises générant des effluents d'eaux usées jusqu'à 3000 équivalent habitants et dispose d'un réseau très haut débit grâce à la fibre optique.

L'ambition de la communauté de communes est de faire de ce parc d'activités reconnu d'intérêt départemental un espace d'accueil de grandes entreprises à vocation logistique, industrielle et agro-alimentaire.

Le parc d'activités du Dily à Plumaudan

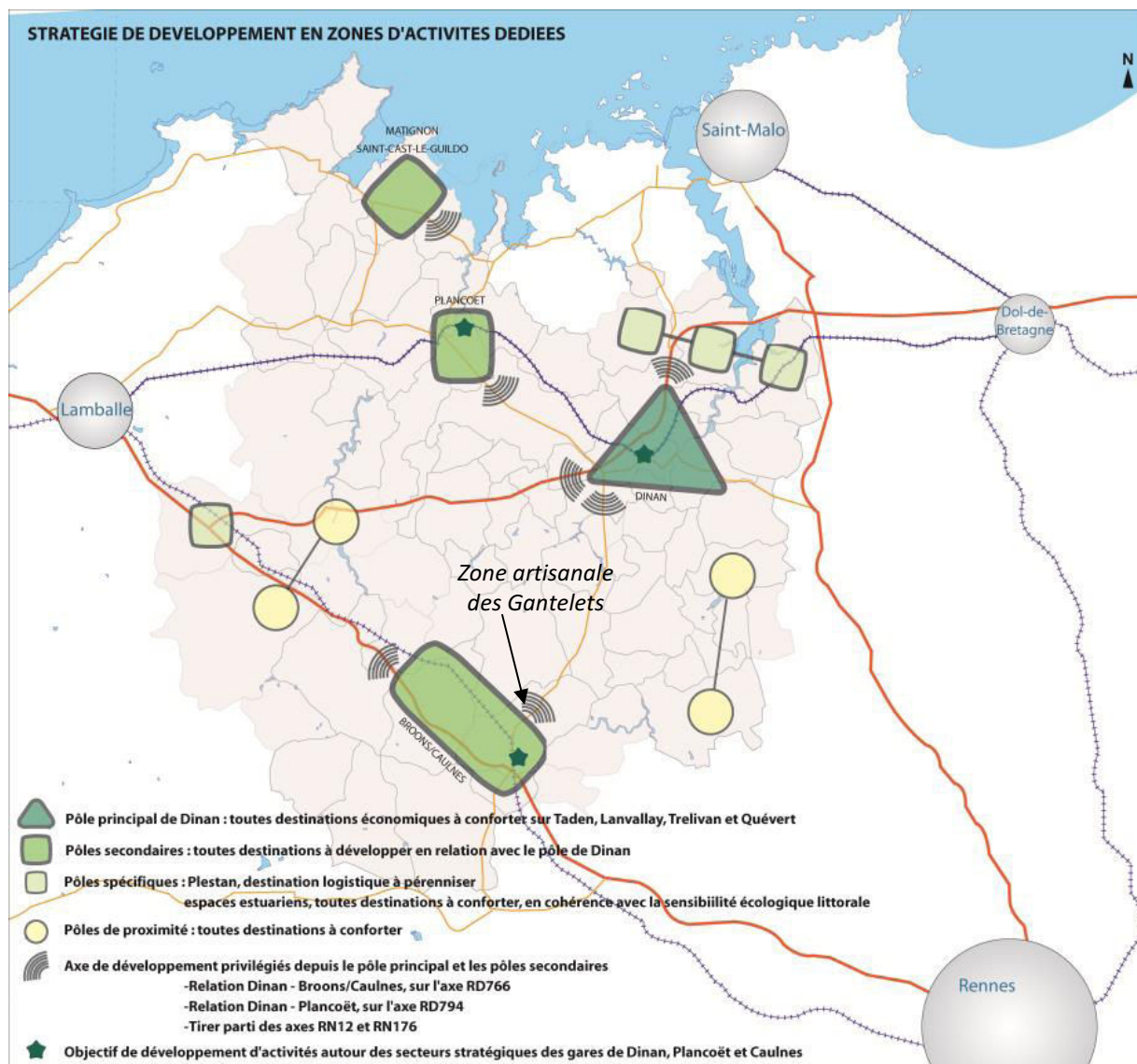
Située le long de la RD766 St Malo-Dinan-Vannes, cette zone communautaire artisanale se situe dans un environnement rural et accueille 5 entreprises : entrepôt de stockage, menuisier, ferrailleur, garage et matériel agricole. La communauté de communes prévoit à terme une extension de cette zone qui est saturée.

Le parc d'activités des Gantelets à Caulnes

Ce parc d'activités a vocation à accueillir des entreprises artisanales de petite et moyenne taille. La zone initiale, créée par la commune de Caulnes, accueille les entreprises suivantes :

- Plomberie-chauffage
- Pompes funèbres
- Peinture-ravalement
- Ambulances
- Gamm vert
- Contrôle technique
- Métallerie-serrurerie-automatismes
- Couverture

La stratégie de développement économique du SCOT du Pays de Dinan considère le pôle Broons/Caulnes comme un pôle économique secondaire à développer, en s'appuyant sur la RN 12 (parc d'activités de Kergoët) et la RD 766 (parcs d'activités des Gantelets et du Dily). Les trois parcs d'activités communautaires s'inscrivent donc parfaitement dans cette logique. Le SCOT estime que le potentiel foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs économiques fixés par son PADD représente 27,5 ha pour les zones de trame structurante et 7 ha pour les zones de trame de proximité pour la communauté de communes du Pays de Caulnes. Le projet de révision allégée est donc compatible avec le SCOT de Dinan sur ce sujet.



Extrait du SCOT de Dinan

■ Présentation du projet

a) Objet et justification de la révision allégée

Cette révision allégée a pour but de permettre l'extension de la zone d'activités communautaire des Gantelets située à Caulnes, en bordure de la RD766, pour permettre l'installation d'entreprises artisanales.

Elle vise ainsi :

- à ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone 2AUy au Nord-Est du parc d'activités des Gantelets pour permettre son extension,
- à intégrer un projet urbain afin de proposer un aménagement de qualité et de réduire les marges de recul sur la RD 766 actuelle et future (projet de déviation de la RD 766).

La zone artisanale des Gantelets fait partie des 3 parcs d'activités d'intérêt communautaire gérés par la communauté de communes du Pays de Caulnes (cf. §1.4 « Les parcs d'activités »). Ce parc d'activités a vocation à accueillir des entreprises artisanales de petite et moyenne taille. La zone initiale, créée par la commune de Caulnes, accueille près d'une dizaine d'entreprises. La communauté de communes a réalisé une extension à l'arrière de cette zone. La zone a été viabilisée selon un découpage en lots prédéterminés. Un constructeur réalise actuellement une maison témoin sur un des lots.

Le PLU de Caulnes a prévu une nouvelle phase d'extension de ce parc d'activités afin de développer sa capacité d'accueil d'entreprises et de prendre en compte la déviation de la RD 766 qui créera des espaces résiduels entre le parc d'activités actuel et cette nouvelle voie. La déviation constituera ainsi la limite Nord du parc d'activités des Gantelets. L'imminence des travaux de la déviation (démarrage prévu en 2014-2015) et les besoins de relocalisation d'une entreprise déjà implantée sur la zone, incompatibles avec la configuration des lots encore disponibles, amènent la commune de Caulnes et la communauté de communes à entreprendre dès à présent la réflexion sur l'organisation des espaces situés entre le parc d'activités existant et la déviation.



Localisation du site par rapport à l'agglomération de Caulnes et à la déviation de la RD 766

La collectivité a souhaité n'ouvrir que partiellement la zone 2AUy afin de prévoir un développement progressif du parc d'activités et de limiter l'extension aux terrains en cours d'acquisition par la communauté de

communes et pour lesquelles une compensation foncière pourra être apportée à l'agriculteur qui exploitait ces terrains jusqu'à présent. Les parcelles concernées représentent 3,17 ha.

Le projet urbain, joint au dossier, présente le site, développe une analyse par critères et propose d'introduire un règlement spécifique à la zone 1AUy afin de promouvoir un urbanisme de qualité, en réponse aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Pour plus de détails, il est donc conseillé de se référer à la notice du projet urbain.

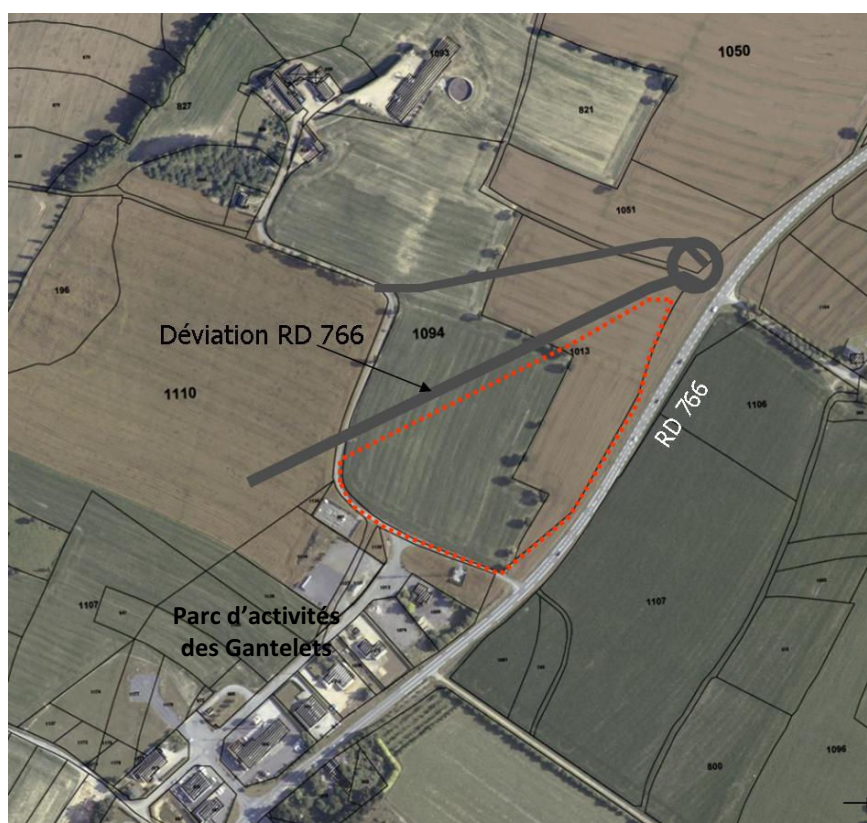
b) Programme

Le site d'extension du parc d'activités des Gantelets doit permettre l'accueil de 3 à 7 entreprises artisanales environ. La procédure vise notamment à permettre à une entreprise actuellement implantée sur la zone de s'étendre à court terme. Cette entreprise, spécialisée dans la métallerie, la serrurerie et les automatismes dispose actuellement d'un lot de 2800m² et emploie 5 personnes. Innovante, elle bénéficie d'un savoir-faire reconnu en France et est particulièrement connue vers St Malo. Sa situation sur un axe important permettant l'accès à la côte lui apporte une clientèle de particuliers qui complète ses prestations effectuées auprès de grands promoteurs (10% de la clientèle liée à la visibilité sur la RD 766 selon l'entreprise). Malgré la crise, l'entreprise est en pleine croissance (+25 à 30% par an) mais est freinée par de mauvaises conditions de travail dues à l'exiguïté de son lot.

La stratégie économique de l'entreprise qui souhaite rester sur l'axe Vannes/St Malo et continuer de bénéficier de l'utilisation de son bâtiment actuel nécessite une nouvelle implantation sur le parc d'activités des gantelets étendu. L'entreprise a besoin d'un minimum de 6000 m² constructibles pour poursuivre ses activités de diversification et d'innovation. Elle prévoit dans un premier temps la construction d'un atelier de fabrication (600m²). Des bureaux et un showroom seront réalisés dans un second temps. Le bâtiment actuel sera réservé au montage et au stockage des produits finis, et spécialisé dans l'automatisme. L'entreprise prévoit ainsi au minimum un doublement de son effectif rapidement.

■ Caractéristiques du site

Les spécificités du site sont décrites dans la notice du projet urbain « 1. Présentation du site » auquel il faut se référer. Seules les caractéristiques principales du site sont rappelées dans le bilan synthétique ci-après.



*Périmètre
du site*

Opportunités du site	Contraintes à l'urbanisation et sensibilités
- Bonne desserte par l'actuelle RD 766 - Continuité avec le parc d'activités des Gantelets - Façade sur la déviation et le giratoire permettant de conserver l'attractivité du parc d'activités des Gantelets. - Localisation en bordure d'un axe donnant accès aux stations balnéaires (potentiel important pour les artisans). - Terrains situés dans un secteur à vocation d'activités au PLU, dont le développement est inscrit au SCOT de Dinan. - Site circonscrit par des voies et la zone d'activités, sans intérêt paysager ni écologique : parcelles culturelles presque nues isolées des continuités écologiques. - Vocation agricole réinterrogée avec le découpage de la parcelle et l'isolement du site par la déviation par rapport à l'exploitant. - Terrains appartenant en partie au Conseil Général, en cours d'acquisition par la communauté de communes. - Réserve foncière agricole communale permettant de compenser la perte de terres de l'exploitant. - Déjà un porteur de projet connu. Desserte par tous les réseaux, y compris eaux usées, avec une capacité de la STEP de Caulnes adaptée au traitement d'effluents supplémentaires.	- Avant projet urbain, marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD766 et de 100 m par rapport à la déviation. - Sensibilité visuelle du site en raison de sa localisation dans un paysage ouvert et en entrée d'agglomération de Caulnes. - Terrains cultivés. - Passage d'une canalisation AEP sur le site.

▪ **Les incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme**

a) vis-à-vis du zonage :

La zone 2AUy est réduite, l'ouverture à l'urbanisation de sa partie Est se traduisant par un passage en zone 1AUy, c'est-à-dire en zone à urbaniser règlementée destinée à l'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUy gagne ainsi 4,2 ha au détriment de la zone 2AUy. Il convient de préciser que les parcelles concernées par la procédure ne représentent qu'une surface de 3,17 ha, la différence étant liée au tracé du zonage qui englobe le domaine public routier bordant le site.

Sur le plan de zonage, après application du projet urbain, l'autre modification résulte dans le dimensionnement de la marge de recul sur la section correspondant à la zone 1AUy: à 25 m de l'axe de la RD766 et non plus à 75 m d'une part, et à 50 m de l'axe de la déviation de la RD 766 et des chaussées du giratoire en projet au lieu de 100m.

b) vis-à-vis du règlement :

Le site concerné par le projet est actuellement en zone 2AUy, zone destinée à l'urbanisation future à vocation économique non règlementée.

La situation des terrains en bordure de la RD766 et de sa future déviation a nécessité la réalisation d'un projet urbain (joint au dossier de révision allégée) permettant la prise en compte de l'aspect paysager et fonctionnel de la zone considérée. Cette démarche a permis de réduire les marges d'inconstructibilité le long de la départementale 766 de 75 à 25 mètres et le long de la déviation et du giratoire en projet

Dans le cadre de la révision allégée, le règlement de la zone 1AUy est complété et précisé par rapport à celui qui s'applique sur la zone artisanale existante classée en UY afin de prendre en compte les modalités de ce projet urbain. La traduction des dispositions réglementaires (paysagères, architecturales, fonctionnelles et environnementales) doit permettre la bonne mise en œuvre du projet. Elle concerne notamment :

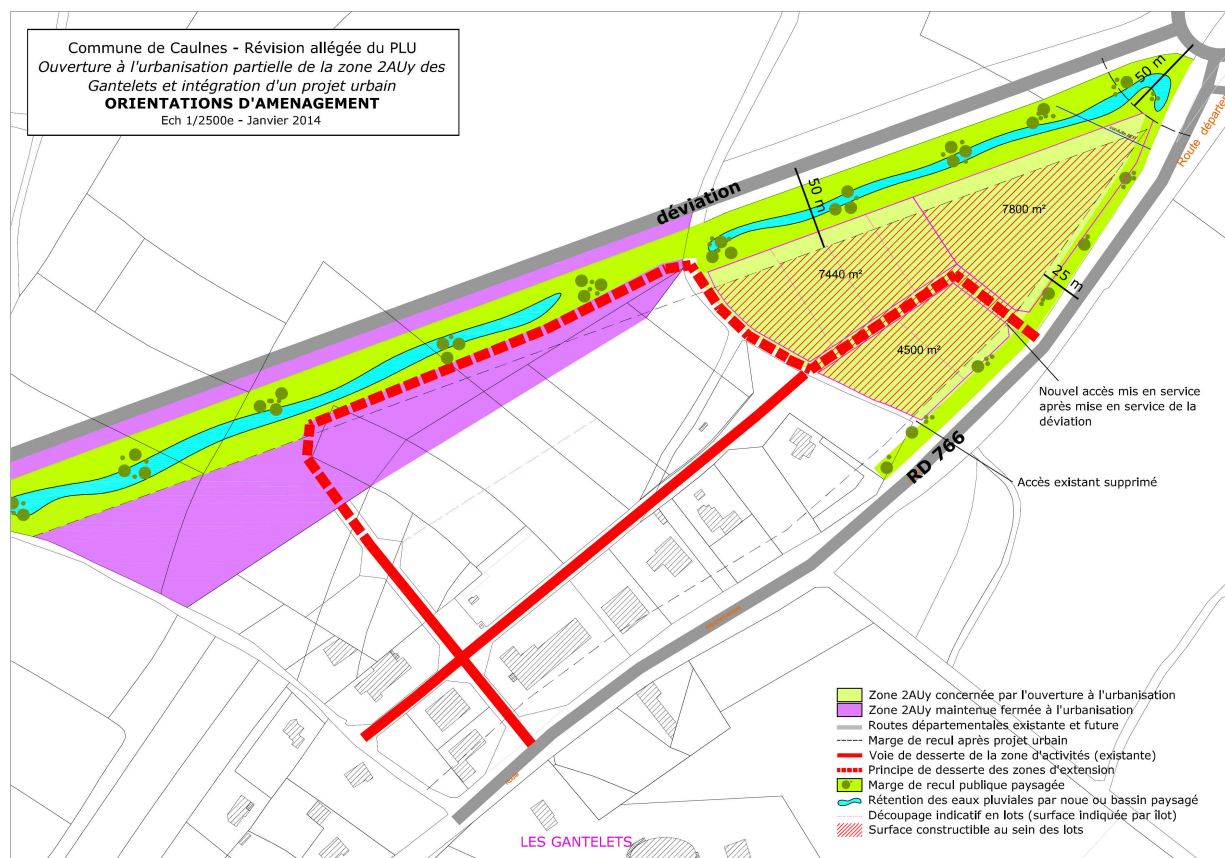
- La limitation des hauteurs des constructions admises pour limiter l'impact visuel depuis le Nord.

- Des dispositions architecturales concernant les volumes, l'aspect des matériaux, les couleurs, les clôtures, les enseignes pour assurer l'harmonie entre les futures constructions et promouvoir une image qualitative du parc d'activités.
- Des dispositions visant à favoriser l'intégration paysagère de la zone à travers un traitement paysagé des marges de recul et des dispositions visant les espaces libres des entreprises.

c) vis-à-vis des orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Caulnes se complètent du schéma de principes d'aménagement proposé par le projet urbain et des principes écrits suivants :

- Un second accès au parc d'activités à envisager sur la route de Dinan.
- Un bouclage avec la voirie existante pour éviter impasses, aires de retournement et effet « fond de zone » peu attractif.
- Un positionnement de la voirie permettant de dégager des lots à la forme compacte et de petite taille si besoin pour répondre au plus près aux demandes des entreprises, sans surconsommation de foncier.
- Des marges de recul pour parties principales dans le domaine public pour garantir la qualité paysagère de celle-ci.
- Une rétention des eaux pluviales du domaine public en marge de recul, sous forme de noues ou de bassins paysagés faible profondeur.
- Une plantation des marges de recul sous forme de bosquets sur prairie enherbée pour ménager des fenêtres sur les entreprises et faciliter l'entretien.
- Des dispositions architecturales garantes de l'intégration des bâtiments et de leur harmonie.

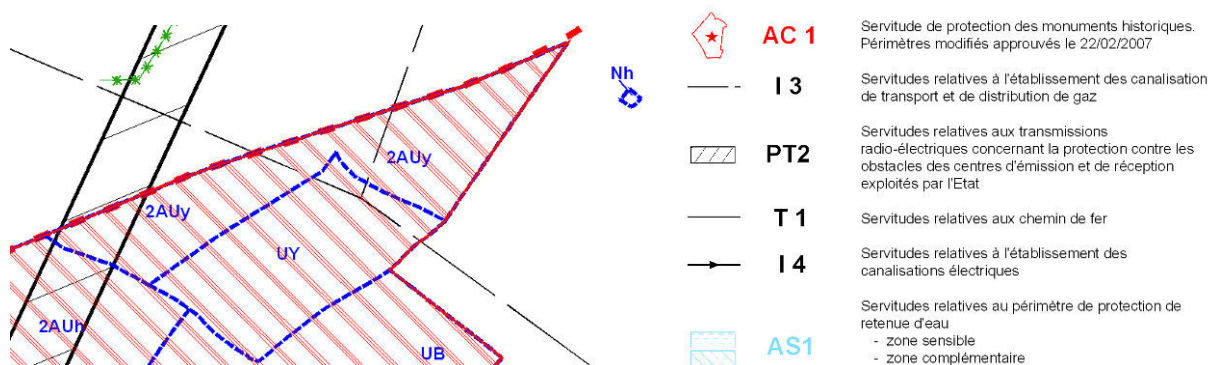


d) vis-à-vis des servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par une servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. Dans ces conditions tout projet à proximité de ces ouvrages doit respecter les recommandations techniques des exploitants.

Au plan des servitudes du PLU de Caulnes, la canalisation de gaz semble traverser le site d'étude. Cependant, après consultation des gestionnaires du réseau GrDF URG Bretagne et GRT gaz RCA, il s'avère que les

canalisations de gaz se situent sous la voie communale constituant la limite Sud du site. Le projet d'aménagement du site devra en tenir compte.



Extrait du plan des servitudes du PLU

e) vis-à-vis des contraintes techniques :

La Communauté de Communes de Caulnes, qui possède la compétence économie, assurera la viabilisation de la zone.

Le parc d'activités des Gantelets est déjà desservi par le réseau d'assainissement collectif, qu'il s'agira d'étendre pour en faire bénéficier l'extension. La station d'épuration de Caulnes, calibrée à 10 000 EH, est largement en mesure d'absorber les effluents supplémentaires qui seront générés par les futures entreprises. Les autres réseaux (eau potable, éclairage public, électricité) sont également déjà présents dans la partie déjà existante de la zone artisanale.

Une canalisation d'eau potable (desserte de l'exploitation agricole de la Boulliais) emprunte le site à proximité du futur giratoire, dans la marge de recul inconstructible de la déviation. Elle sera également à prendre en compte dans l'aménagement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront à prévoir pour tenir compte des imperméabilisations futures. Le schéma directeur d'assainissement pluvial de Caulnes demande une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour le site d'extension de la zone artisanale des Gantelets.

▪ **Les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la révision allégée**

Le diagnostic du site d'étude développé dans la notice du projet urbain a montré que le site présente une sensibilité environnementale très limitée :

Il se situe en dehors de la trame verte et bleue structurante et des continuités écologiques d'intérêt communal identifiées par le SCOT de Dinan et repérables sur la commune. Il s'insère dans un paysage d'openfield qui ne permet pas de connexions vers ces continuités écologiques. Les 2 parcelles concernées, cultivées jusqu'à présent, ne présentent elles-mêmes aucune végétation, à l'exception de moins de 5 chênes têtard isolés, vestiges d'une ancienne haie bocagère disparue, non repérés au PLU. En outre, l'aménagement imminent de la déviation de la RD 766 va accentuer cette situation d'isolement par rapport au maillage des zones naturelles en coupant le site de l'espace agricole qui l'environne au Nord et en marquant davantage sa continuité avec l'agglomération de Caulnes. On peut donc considérer que les incidences sur le milieu biologique (faune/flore/habitats/continuités écologiques) de l'urbanisation de ce site sont quasi nulles.

Les enjeux liés à l'eau sont pris en compte, de manière à ce qu'aucune incidence négative sur l'environnement ne soit à déplorer : les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, sachant que la station d'épuration de Caulnes est largement en mesure de traiter ces nouveaux effluents, et les mesures prévues par le schéma directeur d'assainissement pluvial sont intégrées au nouveau règlement de la zone (gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation du sol). Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.

La disparition d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation est à relever mais celle-ci se limite à un espace enclavé, n'a pas pour conséquence de créer de dents creuses, et ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole qui exploitait ces terrains jusqu'à présent. La communauté de communes va en effet

pouvoir proposer à l'exploitant une surface équivalente à exploiter, à proximité de son exploitation. En outre, l'extension respecte la stratégie de développement d'un parc d'activités considéré comme stratégique par la communauté de communes et le SCOT de Dinan.

L'impact environnemental se concentre ainsi sur les enjeux liés à l'intégration du projet dans le paysage, entre espace agricole ouvert et agglomération. Pour garantir l'intégration paysagère du projet dans l'espace rural tout en marquant qualitativement l'entrée de bourg de Caulnes, des dispositions réglementaires spécifiques sont prévues pour le traitement des marges de recul, l'aspect des futures constructions et des espaces libres. Le maintien de l'essentiel des marges de recul dans le domaine public donne l'assurance d'une maîtrise sur le long terme de cette intégration paysagère.

Compte-tenu du projet et de la configuration du site, les incidences sur la santé humaine s'évaluent principalement au regard des nuisances acoustiques et de la sécurité des personnes.

La localisation du site d'extension le long de la déviation de la RD 766, empruntée par près de 6000 véhicules/jour, l'expose à des nuisances sonores. Ces nuisances seront limitées par une localisation des constructions en retrait par rapport à la déviation (50m minimum après entrée en vigueur du présent projet urbain) et, conformément à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la mise en œuvre de dispositifs d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs en particulier pour les locaux à usage de bureaux ; ceci dans une bande de 100m de part et d'autre des limites extérieures de la voie. D'autre part, l'absence d'habitations à proximité immédiate du site d'extension et l'interdiction des logements de fonction sur le site permettront d'éviter de soumettre des habitants aux nuisances potentiellement engendrées par les activités artisanales des entreprises qui s'implanteront sur le site.

Par ailleurs, l'interdiction des accès directs des entreprises sur la RD 766 et sa déviation au profit de 2 accès groupés et sécurisés (l'un existant et constituant l'accès principal à la zone artisanale, l'autre à créer sur l'actuelle route de Dinan après mise en service de la déviation), ainsi que la suppression de l'accès existant au site par la voie communale menant à la Bouliais, sont de nature à limiter les risques accidentels.

3. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES

ZONES	P.L.U. 2007 modifié en 2010 et 2012		Révision allégée 2013	
	SUPERFICIE (ha)	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE (ha)	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
1) Zone urbaine :				
Zone UA	8,4 ha		8,4 ha	
Zone UB	143,1 ha		143,1 ha	
Zone UC	3,7 ha		3,7 ha	
Zone UY	14,5 ha		14,5 ha	
TOTAL Zone U	169,7 ha	5,2%	169,7 ha	5,2%
2) Zone d'urbanisation future :				
Zone 1AUh	6,2 ha		6,2 ha	
Zone 2AUh	45,6 ha		45,6 ha	
Zone 1AUy	-		4,2 ha	
Zone 2AUy	8,4 ha		4,2 ha	
TOTAL Zone AU	60,2 ha	1,9 %	60,2 ha	1,9 %
3) Zone de Protection				
Zone A	2335,2 ha		2335,2 ha	
Zone Aa	26,0 ha		26,0 ha	
Zone N	608,7 ha		608,7 ha	
Zone Nh	41,9 ha		41,9 ha	
TOTAL A et N	3011,8 ha	92,9%	3011,8 ha	92,9%
SUPERFICIE TOTALE	3241,8 ha	100 %	3241,8 ha	100 %

CONCLUSION

La procédure de révision allégée, qui consiste à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUy et à intégrer un projet urbain pour permettre l'extension de la zone d'activités des Gantelets, respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Caulnes et s'inscrit dans la stratégie de développement économique portée par la communauté de communes du Pays de Caulnes.

Elle confirme la vocation économique du site, tout en permettant d'optimiser l'utilisation du foncier au regard de la réalisation prochaine de la déviation de la RD766 qui viendra enclaver les terrains du site entre la zone artisanale existante et des voies structurantes.

Malgré une mise en compatibilité qui reste à entreprendre pour le PLU de Caulnes par rapport au SCOT de Dinan en voie d'approbation, le projet d'extension du parc d'activités des Gantelets respecte dès à présent parfaitement les orientations du SCOT par son positionnement :

- Selon une stratégie cohérente à l'échelle de l'intercommunalité, et dans le respect de l'armature territoriale économique définie dans le PADD du SCoT,;
- Dans le respect de l'économie agricole en évitant l'enclavement d'exploitations agricoles ou par le morcellement significatif du foncier agricole ;
- Dans le respect de la Trame Verte et Bleue définie dans le SCoT. ;
- De façon à être convenablement desservi par le réseau routier structurant du territoire;
- De façon à ne pas créer de dents creuses.

Menée en concertation avec la communauté de communes du pays de Caulnes, la présente procédure traduit la volonté des collectivités de poursuivre le développement économique local basé notamment sur l'activité artisanale et conforter ainsi l'emploi sur les pôles économiques communautaires.

Dans ces conditions, cette révision allégée paraît tout à fait pertinente pour la commune et la communauté de communes.