

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

**DOSSIER DE DEROGATION
A LA LOI BARNIER
Commune de Caulnes
Zone d'activité des Gantelets**



1. PRESENTATION DU SITE	4
• Le contexte	4
• L'importance de la zone 1AUy	5
• La localisation du site, son environnement paysager et bâti	5
• L'accessibilité du site	8
• La topographie du site	9
• L'occupation du site	10
• Synthèse des spécificités du site	11
2. LE PROJET URBAIN	12
• Description de la voie et de ses fonctions	12
• Présentation du programme	13
• Les obstacles et contraintes d'urbanisation au regard	13
• Les dispositions du projet urbain du site d'extension du parc d'activités des Gantelets	15
CONCLUSION	20

- **La procédure**

La loi n°95.101, du 2 février 1995, dite « loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement et sa circulaire d'application du 13 mai 1996, ont introduit un nouveau texte dans le Code de l'Urbanisme. Ainsi, la rédaction de l'article L.111.1.4 vise à maîtriser le développement urbain le long des voies de circulation majeures.

Art L 111-1-4 code de l'urbanisme (Art 52 Loi n° 95-101 du 02/02/95 dites Loi Barnier) :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas des lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces nouvelles mesures résultent du constat quasi-systématique d'un espace désordonné le long des axes routiers. Les implantations non agencées des entreprises ont souvent été privilégiées au nom de l'accessibilité mais au détriment de l'esthétique. Lorsque « l'effet vitrine » est évoqué, il s'agit bien d'une préoccupation environnementale. En effet, les entrées de ville subissent une dégradation générale de leur paysage. L'article

L.111.1.4 tente d'y remédier. Il incite les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur leur projet. En conséquence, l'urbanisation éventuelle des abords des grandes infrastructures fait l'objet d'une analyse destinée à promouvoir un urbanisme de qualité.

L'application des textes prévoit qu'en l'absence de projet global il existe un principe de réservation.

Celui-ci concerne les secteurs non urbanisés et impose une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de :

- 100 mètres pour les voies autoroutières et express et les déviations,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peuvent plus ou moins et, sous certaines conditions, limiter ces contraintes. Bien entendu, ces secteurs d'aménagement doivent justifier de règles d'urbanisme spécifiques prenant en compte les nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

La commune de CAULNES est concernée par ces dispositions le long de la Route Départementale 766. Tout particulièrement à hauteur du site d'extension du parc d'activités des Gantelets où une marge de recul inconstructible de 75 m est instaurée de part et d'autre de l'axe de cette voie existante, et où une marge de recul inconstructible de 100 m sera instaurée de part et d'autre de l'axe de sa déviation en projet.

L'objet de la présente étude consiste à définir des règles d'urbanisme adaptées qui répondent aux objectifs législatifs et permettre ainsi un aménagement de la zone d'activités communautaire dans de bonnes conditions.

L'application de ces règles de recul entraînerait en effet le gel de presque la totalité des terrains du site d'étude(97% du site). Une dérogation permettra de bénéficier d'un espace constructible plus important et donc d'optimiser l'utilisation du sol, mais également d'apporter un soin particulier en termes d'aménagement paysager à cette entrée de bourg de Caulnes.

A la préoccupation paysagère vient s'ajouter les réflexions visant la sécurité, la limitation des nuisances liées à la proximité des actuelle et future RD766, et la qualité architecturale.

L'ensemble de ces réflexions constitue l'objet de la présente étude dite de « Projet Urbain », qui sera annexée au dossier du PLUIH de Dinan Agglomération. Les mesures à mettre en œuvre (règles, schéma d'aménagement...), conformément aux principes exprimés par la loi, permettront de déroger aux règles de recul inconstructible le long de la RD766.

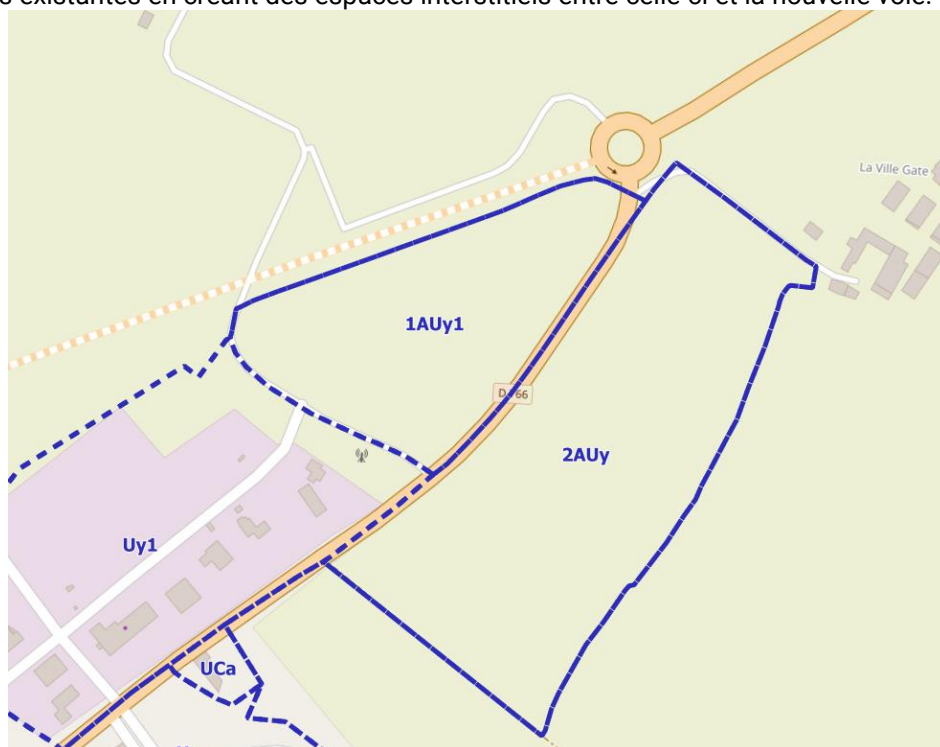
Localisation générale



1. PRESENTATION DU SITE

- **Le contexte**

Le projet d'extension du parc d'activités des Gantelets figure au Plan Local d'Urbanisme de Caulnes de 2007, et également au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération. Il résulte de la nécessité de prendre en compte le projet de déviation de la RD 766 qui passera au Nord de la zone d'activités existantes en créant des espaces interstitiels entre celle-ci et la nouvelle voie.



Extrait du PLUi-H de Dinan Agglomération

Le parc d'activités des Gantelets a vocation à accueillir des entreprises artisanales de petite et moyenne taille.



La zone artisanale des Gantelets

L'ouverture prochaine de la déviation amène Dinan Agglomération à entreprendre dès à présent la réflexion sur l'organisation des espaces situés entre le parc d'activités existant et la déviation.

L'atout du parc d'activités des Gantelets est sa localisation en continuité de l'agglomération de Caulnes, sa desserte par une voie structurante qu'est la RD 766 (Vannes-St Malo), qui permet notamment aux entreprises de bénéficier d'une bonne visibilité auprès des habitants, à l'année ou en résidences secondaires, vivant sur le littoral.

- **L'importance de la zone 1AUy**

Le tableau ci-dessous évalue les surfaces de chacune des parcelles constituant la zone d'étude, classée au PLUi-H en zone 1AUy.

<i>Référence cadastrale</i>	<i>Superficie approximative</i>
A 1241	20 468
A 1234	11 239
Total	31 707 m ²

La partie de la zone 1AUy concernée par la présente procédure correspond à deux parcelles en cours d'acquisition par Dinan Agglomération. Ce site représente environ 3,17 ha et doit permettre de répondre aux sollicitations d'installation sur le territoire communautaire qui ne peuvent être satisfaites par les disponibilités existantes.

- **La localisation du site, son environnement paysager et bâti**



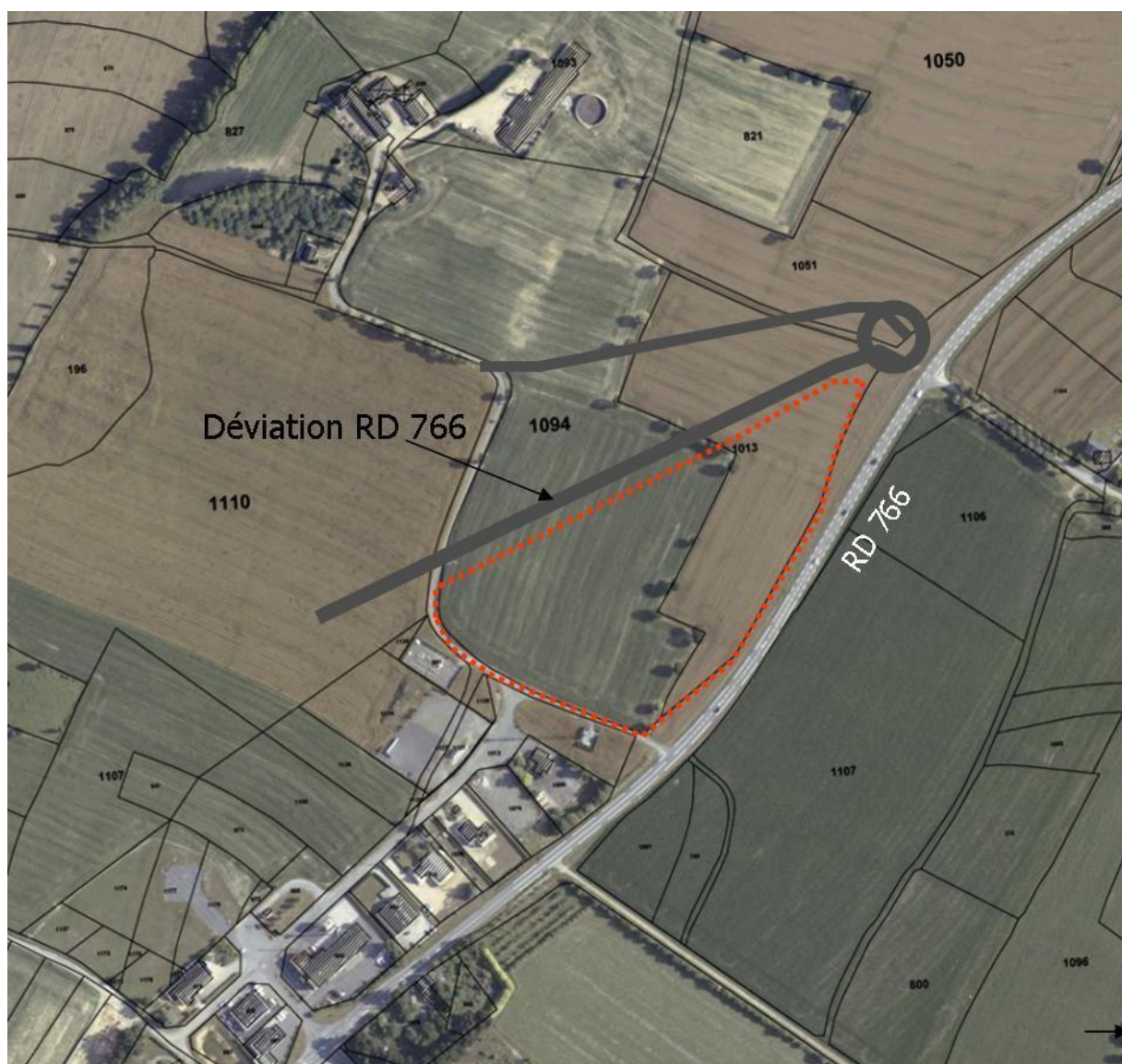
La zone d'étude concerne des terrains situés au Nord-Est de l'agglomération de Caulnes, en continuité avec le parc d'activités des Gantelets qui se développe vers le Sud-Ouest. Elle se situe ainsi à l'interface entre l'agglomération et l'espace agricole.



La zone artisanale des Gantelets

Le site est délimité au Nord par le tracé de la future déviation de la RD 766. Non perceptible aujourd'hui dans le paysage, ce tracé coupe actuellement des parcelles cultivées. Le Conseil Général a réalisé toutes les acquisitions foncières nécessaires à la mise en oeuvre de ce projet. Au delà de cette future voie s'étendent des terres agricoles caractérisées par une superficie importante des pièces cultivées et un bocage résiduel aux mailles lâches. Une exploitation agricole est présente à plus de 100 m au Nord du site.

Le site est délimité au Sud par l'actuelle RD 766. Au Sud-Est de cette voie s'étendent des terres agricoles, une ancienne exploitation agricole qui a cessé définitivement son activité (propriété désormais communale) et un hameau.



L'environnement de la zone d'étude est ainsi marqué par un paysage agricole et artisanal.

Aux abords du site et des actuelle et future RD 766, aucune végétation remarquable n'est à signaler : il s'agit d'un paysage ouvert.

Depuis le Sud et l'agglomération de Caulnes le site n'est visible que tardivement depuis l'actuelle RD 766, les installations de la zone artisanales le masquant, de même que la végétation bordant un ancien centre de l'équipement



Vue du site depuis Caulnes : une perception du site masquée par les entreprises en place et la végétation existante

En revanche, l'impact visuel du site est plus important depuis le Nord côté Dinan. Celui-ci est perceptible depuis la RD 766 plusieurs centaines de mètres en amont en raison du tracé rectiligne de la voie et de la faible présence bocagère sur les parcelles agricoles les bordant. En dehors des constructions de la zone artisanale des Gantelets, les constructions les plus proches du site sont peu visibles depuis le site car environnées d'une végétation arborée et/ou situées en contrebas du site. Un pylône implanté sur la zone artisanale existante marque fortement le paysage.



RD 766 actuelle Le site d'étude Emplacement du futur giratoire Emplacement de la déviation

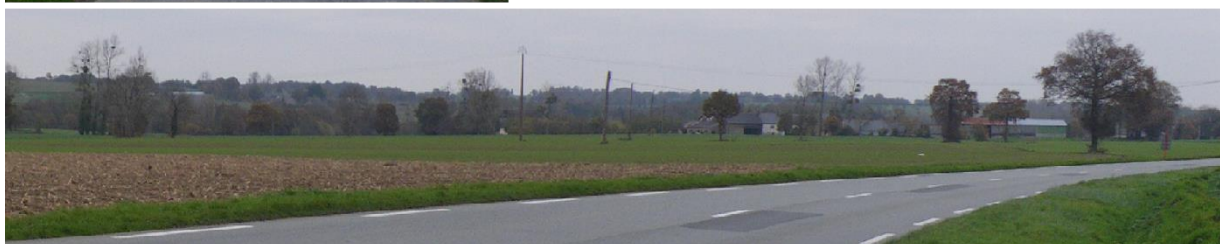


Visibilité du site d'étude depuis la RD 766 en venant de Dinan



Accès à la Ville Gate et au hameau du Boschet (à l'Est du site) depuis la route de Dinan : des constructions intégrées dans le paysage par la végétation en place,

Au Nord et à l'Est du site : la topographie et la végétation

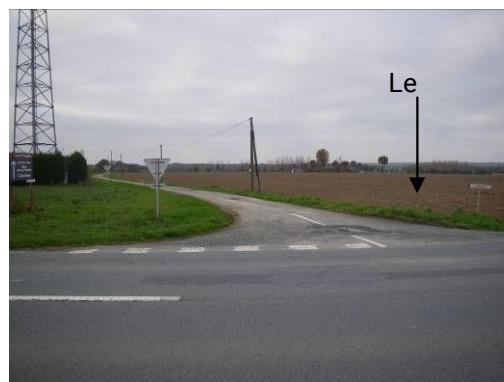


- **L'accessibilité du site**

Le site est accessible par la voie communale sur laquelle se branche la voie de desserte de la zone artisanale existante. Cette voie communale présente une intersection peu sécurisée avec la RD 766 : cédez-le-passage sans aménagement de tourne à gauche, visibilité limitée vers Caulnes par la végétation bordant la parcelle au Sud, même si la visibilité est correcte au Nord en présence d'une végétation rase malgré la courbe de la RD 766, vitesse limitée à 90 km/h (mais panneau d'entrée d'agglomération à seulement 120 m au Sud). Elle présente un gabarit de voie rurale non adapté à la desserte d'une zone artisanale. La suppression de cette sortie est prévue dans le cadre de l'aménagement d'un accès à l'exploitation de la Boullais par le futur giratoire.

L'accès actuel à la zone artisanale des Gantelets, face au lycée agricole, est sécurisé par un tourne-à-gauche et se situe en agglomération, avec une vitesse limitée à 50 km/h. Il permet de rejoindre le site d'extension prévu via la voie de desserte de la zone artisanale.

Accès actuel au site par la voie communale



Accès existant à la zone artisanale

Vue vers le site depuis la voie de desserte de la zone artisanale



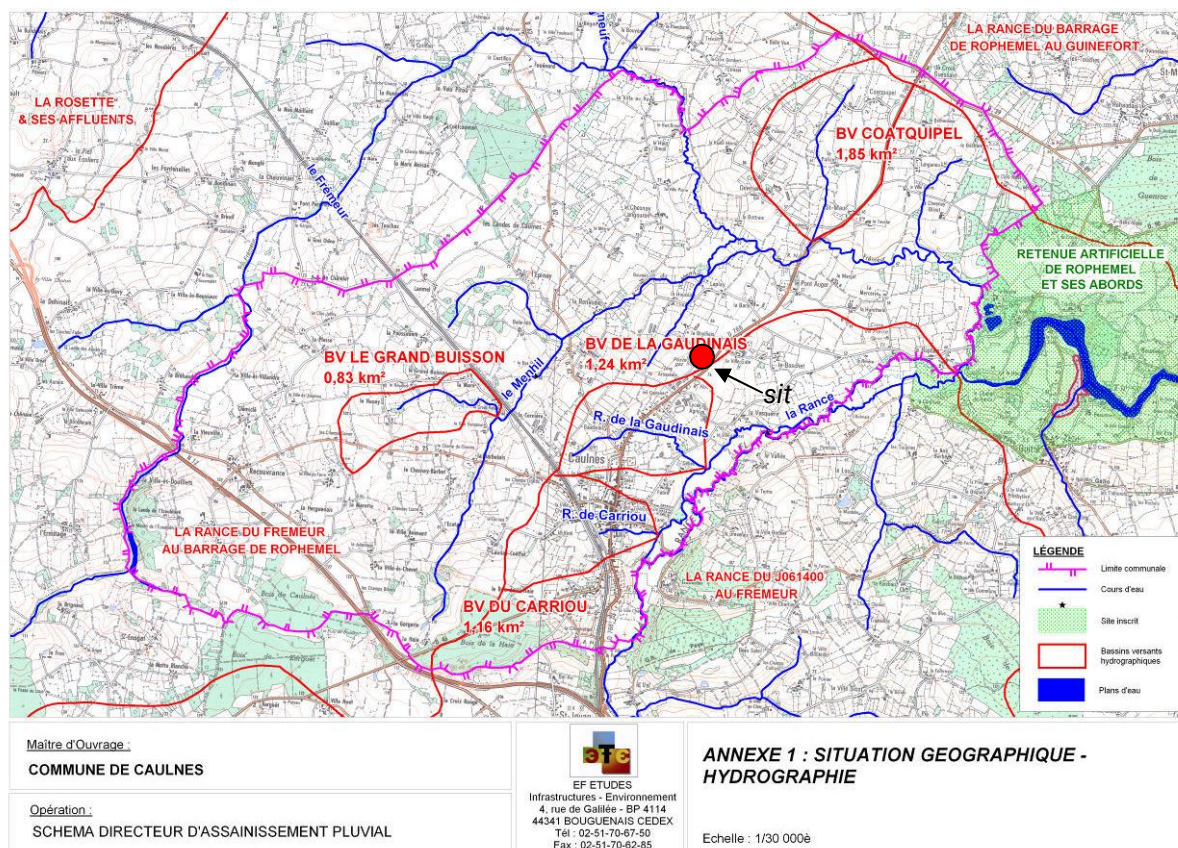
Après la mise en service du giratoire et de la déviation de la RD 766, une baisse significative du trafic est attendue sur l'actuelle route de Dinan, permettant d'envisager une seconde desserte du parc d'activités des Gantelets depuis cette voie. Le site d'extension bordera la déviation sans qu'aucun accès, direct ou groupé, ne soit aménagé. Il n'est pas non plus prévu de desserte directe depuis le futur giratoire.

- **La topographie du site**

La zone d'étude se situe sur un point haut, ce qui génère des pentes peu marquées et multiples, ramenant les eaux pluviales en périphérie du périmètre. Elle fait partie du sous-bassin versant du Menhil, dont le ruisseau coule au Nord-Ouest.

Malgré une topographie douce, le paysage d'openfield génère des vues relativement lointaines.

Les terrains se situent à niveau par rapport à l'actuelle RD 766 et se situeront à niveau par rapport à la déviation. Seul le giratoire sera en léger surplomb vis-à-vis des terrains.



Localisation du site par rapport aux bassins versants (source : SDAP)

- **L'occupation du site**

Le site se compose de deux parcelles agricoles, aujourd'hui cultivées, représentant une surface de 3,17 ha. Quelques chênes têtards isolés rappellent la présence d'une haie bocagère désormais disparue qui marquait la limite entre les deux parcelles. Aucune végétation arborée ou arbustive n'est présente au pourtour du site. Les terrains sont en cours d'acquisition par la communauté de communes.

Vue du site depuis l'extrémité de la voie de desserte de la ZA des Gantelets



Vue du site depuis la voie communale le bordant au Sud



Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'étude.

La commune de Caulnes n'est concernée par aucun espace protégé, ZNIEFF ou site Natura 2000. Plusieurs espèces protégées sont en revanche recensées sur le territoire communal. 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) dont le cycle de vie n'est pas lié au site d'étude, celui-ci ne comprenant ni cours d'eau ni zones humides.

Le site est localisé manifestement en dehors des continuités écologiques, situées au Nord-Ouest (vallée du Menhil à 700m) et au Sud-Est (vallée de la Rance à 750 m.). Cela est confirmé par les orientations du SCOT de Dinan qui considère la vallée de la Rance comme faisant partie de l'ossature principale de la trame verte et bleue sur le Pays de Dinan tandis que le vallon du Menhil fait partie des milieux naturels complémentaires à prendre en compte au niveau communal en tant que corridor écologique potentiel. Le site d'étude est relativement éloigné de ces deux vallées.



La localisation du site dans un paysage ouvert, sans présence de végétation suffisante pour ne constituer ne serait-ce qu'une continuité écologique « en pas japonais », sa délimitation par l'agglomération et des voies structurantes l'isolant de l'espace rural font du site un espace à très faible valeur écologique.

Les parcelles concernées par le projet sont exploitées par un agriculteur locataire dont l'exploitation est située à proximité, à la Boullais. Une compensation sous forme de la mise à disposition d'un terrain de surface équivalente en bail agricole est prévue.

Du point de vue bâti, il n'existe aucune construction sur le site.

• **Synthèse des spécificités du site**

Opportunités du site	Contraintes à l'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> - 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 iH. - 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. - Compensation de l'activité agricole par une parcelle de même taille située à moins de 50m. - Desserte par tous les réseaux, y compris eaux usées, avec une capacité de la STEP de Caulnes adaptée au traitement d'effluents supplémentaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Marges de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD766 et de 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.

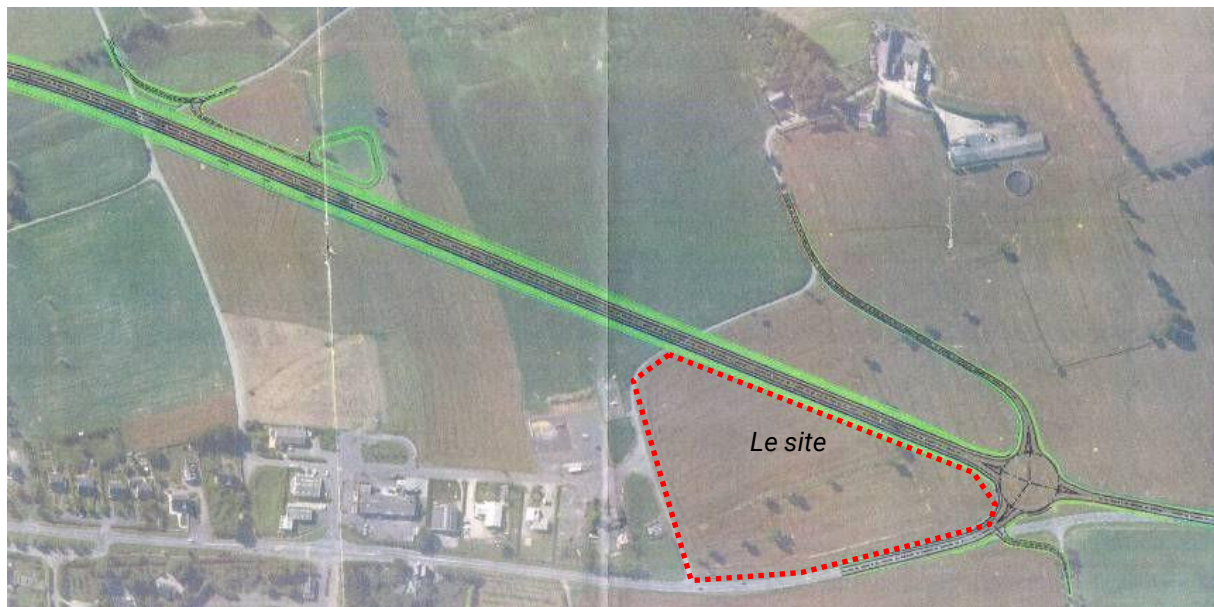
- **Description de la voie et de ses fonctions**

La RD 766 relie Vannes à St-Malo en passant par Dinan. Elle permet de rejoindre les stations balnéaires de la côte et supporte ainsi un trafic accru en période estivale. On recense 6637 véhicules par jour sur cet axe au niveau de Caulnes en 2015, dont 11.5% de poids lourds.

L'importance du trafic sur cet axe qui traverse l'agglomération de Caulnes 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. L'actuelle route départementale présente un tracé avec une légère courbe au droit du site. Elle est à niveau par rapport à celui-ci, ce qui confère une forte exposition visuelle du site depuis la voie.



Tracé de la déviation de la RD 766



Il est prévu que la nouvelle déviation présente un tracé rectiligne au Nord du site, avec un aménagement en léger surplomb au niveau du giratoire, puis à niveau avec le site au-delà. Le giratoire comportera 4 branches, permettant de desservir l'actuelle route de Dinan côté Caulnes et côté Dinan, la déviation de la RD 766 et l'exploitation agricole de la Bouliais au Nord. La déviation présentera 2 voies.

L'actuelle RD 766 est classée à grande circulation sur toute la commune. Elle se compose de 2 voies, c'est à dire d'un double sens, bordé d'accotements enherbés. L'emprise du domaine public, au point le plus étroit le long du site étudié, s'élève à 19 mètres. La voie est de bonne qualité, régulièrement entretenue. La mise en service de la déviation remettra en cause le statut de route à grande circulation du tronçon situé entre le nouveau giratoire et l'agglomération de Caulnes. Une baisse importante du trafic sera observée, les flux de transit se reportant sur la déviation.

Dans le cadre de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, la RD766 est concernée par les nuisances sonores imputables au trafic routier. Par arrêté préfectoral, la RD766 au droit du site étudiée a fait l'objet d'un classement en catégorie 3 ; ce qui implique une largeur affectée par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure routière.

- **Présentation du programme**

Le site d'extension du parc d'activités des Gantelets doit permettre l'accueil d'une dizaine d'entreprises artisanales environ. La zone actuelle est aujourd'hui entièrement commercialisée, et cette extension viendra répondre aux demandes des artisans et entreprises locaux.

- **Les obstacles et contraintes d'urbanisation au regard...**

a) des nuisances

Les nuisances générées par l'actuelle RD766 et sa future déviation concernent surtout des perturbations acoustiques. Leurs incidences varient selon l'importance et la nature du trafic. Les poids lourds provoquent plus de bruits que les véhicules légers. En revanche, il passe moins de camions que de voitures (ils représentent 10% du trafic) ; et le trafic se concentre sur des plages horaires. Par exemple, les camions circulent essentiellement la semaine. Comme pour les véhicules légers, l'activité professionnelle conditionne les flux et créent des pics de fréquentation liés aux déplacements pendulaires. La période estivale génère par ailleurs une circulation accrue. Ces nuisances sonores constituent de moindres contraintes vis-à-vis des activités artisanales que de l'habitat. Malgré tout, la protection contre le bruit oblige à suivre des dispositions d'isolation acoustique (voir le chapitre de « description de la voie et de ses fonctions »).

b) de la sécurité

La création d'accès, direct ou non, sur la future déviation départementale 766 n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité et d'optimisation du réseau routier. Il n'est pas non plus prévu de desserte directe depuis le futur giratoire. Les terrains seront donc desservis à partir de l'actuelle RD 766, via l'accès existant au parc d'activités des Gantelets, sécurisé par un tourne-à-gauche et une vitesse limitée à 50 km/h.

Le maintien du second accès existant sur l'actuelle RD 766 via la voie communale n'est pas souhaitable dans la configuration qu'il présente aujourd'hui en termes de positionnement, de gabarit de la voie et de vitesse autorisée.

L'aménagement de la déviation de la RD 766 permet cependant d'envisager la réalisation d'un second accès au parc d'activités étendu à partir de l'ancien tronçon de la RD 766, permettant de proposer un bouclage de la voirie interne à cette zone artisanale, ceci en toute sécurité. Le principe en a été validé par l'Agence Technique Départementale de Dinan, sous réserve d'une mise en service de ce second accès après l'ouverture à la circulation de la déviation. Le trafic sur l'actuelle RD 766 sera en effet modéré et la vitesse limitée du fait de la localisation de cet accès entre le nouveau giratoire et l'agglomération de Caulnes. A ce sujet, la collectivité envisage de déplacer le panneau d'agglomération de 200 m environ pour englober cet accès, qui serait géré en carrefour plan traditionnel. Les conditions d'aménagement de ce nouvel accès seront définies en concertation avec le Conseil Général et seront adaptées à la circulation de tous véhicules, y compris les poids-lourds.

c) de la qualité des paysages et de l'architecture

Le site s'insère dans un cadre paysager marqué par des parcelles culturales très vastes au bocage résiduel et un relief doucement vallonné. Il est à noter qu'un linéaire bocager a fait l'objet d'un repérage sur le site au sein du PLUiH de Dinan Agglomération, mais cet élément paysager constitué d'un seul arbre a disparu entre l'élaboration du PLUiH et son entrée en vigueur.

Depuis Caulnes, le site se place dans le prolongement de l'agglomération, et plus particulièrement de la zone artisanale actuelle des Gantelets. Il n'est ainsi visible que tardivement depuis la RD 766. Cela sera également le cas depuis la future déviation. En effet, il est prévu l'aménagement d'un talus bocager entre la déviation et les quartiers existants et futurs à vocation d'habitat à l'Ouest du site étudié. A cet endroit, ces quartiers se trouveront en surplomb par rapport à la déviation.

Depuis Dinan, le site est visuellement exposé depuis la RD766 : le site s'inscrit dans une perspective lointaine qui bute sur une ligne d'horizon boisée, due aux haies et bois existants en lignes de crête des collines voisines. Plus proches, les bâtiments, la végétation arborée et le pylône présents dans la zone artisanale existante constitueront l'arrière-plan du site d'extension, tandis que le giratoire, qui bénéficiera d'un aménagement paysagé, et les RD 766 ancienne et nouvelle assureront une limite physique à l'urbanisation.

L'aménagement d'une bande paysagère dans les marges de recul permettra d'asseoir le projet dans le site tout en ménageant des fenêtres sur les futures constructions artisanales.

Le site ne présente par ailleurs par de covisibilités fortes avec le bâti existant dans son environnement. En outre, aucun bâtiment à proximité ne fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques en 1946.

d) des contraintes techniques et environnementales

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 en mesure d'absorber les effluents supplémentaires qui seront générés par les futures entreprises. Les autres réseaux (eau potable, électricité, télécom) sont également déjà présents dans la partie déjà existante de la zone artisanale.

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 dispositions du projet urbain du site d'extension du parc d'activités des Gantelets**

Le projet urbain s'appuie sur un schéma de composition simple et des règles architecturales et paysagères garantant d'une identité et d'une harmonie d'ensemble.

a) **La desserte de la zone**

L'urbanisation du site d'extension du parc d'activités des Gantelets implique de prolonger la voie de desserte de la partie existante. Le gabarit de la voie sera à adapter à une circulation ponctuelle de semi-remorques et à une circulation piétonne très limitée compte-tenu de la vocation artisanale de la zone.

Un second accès sera aménagé sur l'actuelle RD 766 et mis en service lorsque la déviation sera opérationnelle. Il sera aménagé de manière à disposer de bonnes conditions de sécurité et sera mis en valeur par un aménagement paysager qualitatif. Des cônes de visibilité seront préservés de part et d'autre de ce nouvel accès.

L'Agence

Technique

Départementale de Dinan sera associée à la conception de cet accès. La limite de l'agglomération de Caulnes sera déplacée de 200 m environ afin de garantir une vitesse modérée au droit de ce nouvel

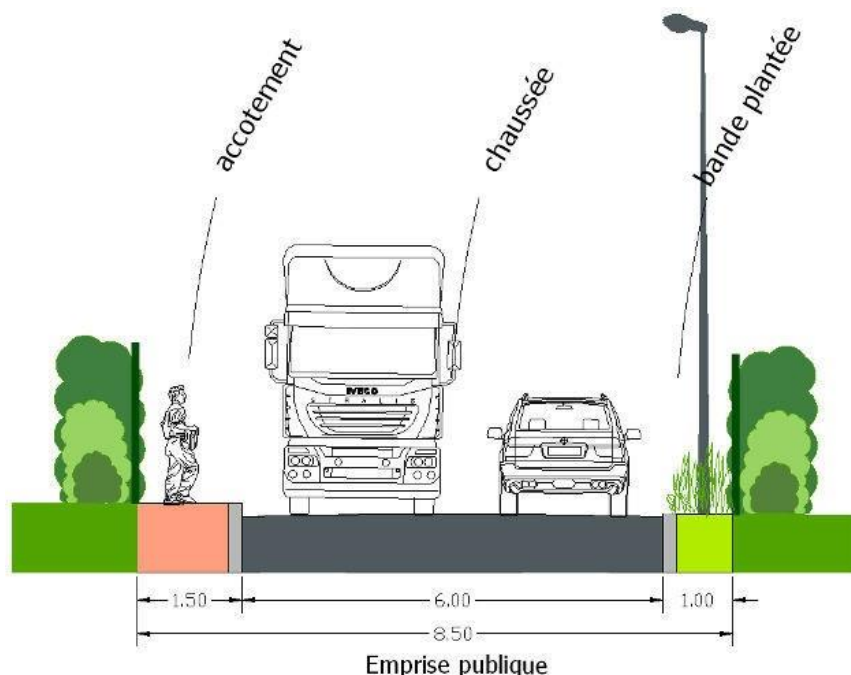
accès et permettre l'aménagement d'un simple carrefour-plan traditionnel.

Ce second accès permettra d'assurer un bouclage avec la voirie existante, ce qui rendra inutile l'aménagement d'une aire de retournement très consommatrice en foncier, et améliorera l'attractivité du parc d'activités pour les entreprises en évitant un effet « fond de zone » qui est plus difficile à commercialiser.

b) **Le programme**

Le projet d'urbanisation de la zone prévoit le passage d'une voie de desserte au cœur du site d'extension, afin de faciliter un découpage en lots s'adaptant au plus près aux besoins des entreprises, sans surconsommation de foncier, permettant l'accueil d'une dizaine d'entreprises artisanales.

Le trafic motorisé engendré devrait à terme doubler par rapport à celui constaté aujourd'hui au sein de la zone artisanale.



Exemple de coupe de principe pouvant être mise en œuvre pour l'extension de la voie de desserte de la zone artisanale

c) Les nuisances

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 (40m 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, conformes aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, 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.

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.

d) L'aspect architectural

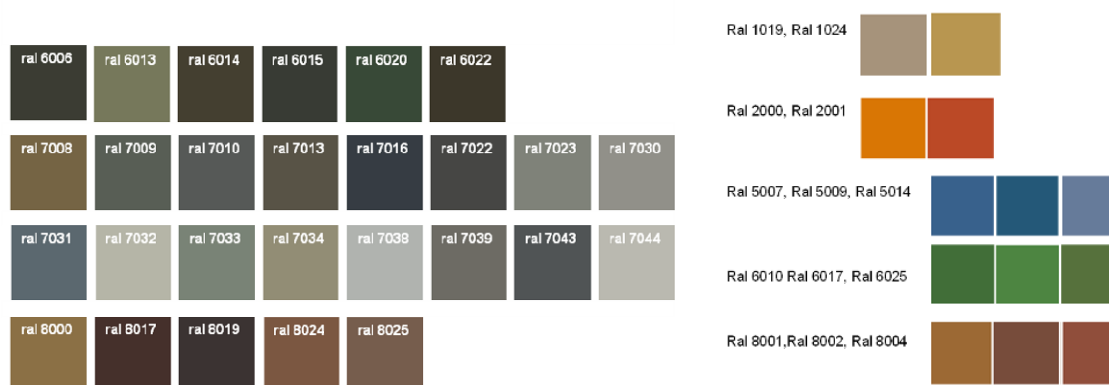
Des volumes simples s'imposent afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les matériaux et les couleurs préconisés, y compris en toiture, ont également pour but de contribuer à l'intégration des futurs bâtiments, notamment depuis les vues lointaines. L'application de ces mesures participera à la création d'une image cohérente et une perception positive du site.

Dans le détail, le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de 3 matériaux : un principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, les constructions projetées utiliseront en priorité des matériaux choisis dans la liste ci-dessous :

- bardages métalliques (tôle laquée, zinc...),
- bétons lasurés ou peints,
- bardages bois,
- menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.

Les vitrages réfléchissants sont interdits, de même que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) et les bardages galvanisés non peints.

Le nombre de couleurs sera limité à 2 pour les façades (hors enseignes ou logos), afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère et il sera interdit de souligner les arêtes du bâtiment par une couleur différente que celle de la surface principale de façade. Pour le choix des teintes, le nuancier suivant est recommandé, en teintes principales à gauche et secondaire à droite.



L'horizontalité est à rechercher afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. C'est pourquoi il sera demandé à ce que les toits soient traités en toiture-terrasse ou toiture à faible pente masquée par un acrotère.

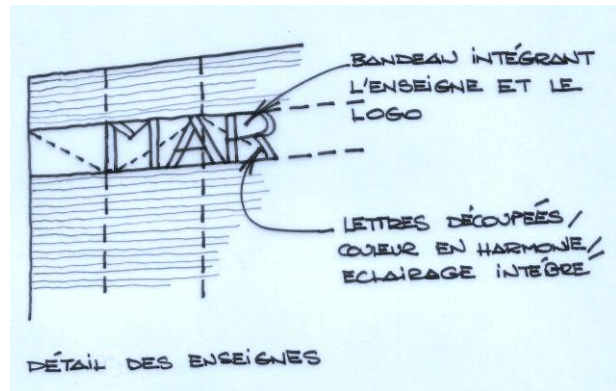
Des prescriptions particulières s'appliqueront pour les enseignes et panneaux publicitaires pour éviter leur multiplication et favoriser des dispositifs qualitatifs valorisant pour les entreprises et l'image du parc d'activités.

Ainsi, les enseignes seront apposées sur les façades sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment (enseignes en superstructure interdites) et leur hauteur sera limitée au tiers de la hauteur totale du bâtiment. Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur. Les enseignes seront limitées à 1 enseigne par façade et au maximum 3 façades par bâtiment.

Sont interdits les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques, les messages lumineux défilants.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.



La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale. En tout état de cause, en dehors des 3 enseignes autorisées en façade de bâtiment, un seul de ces dispositifs (type totem par exemple) est autorisé par lot.

Enfin la hauteur des constructions sera limitée à 12m, contre 16m dans la partie existante de la zone artisanale, afin de limiter l'impact des futurs bâtiments depuis la route de Dinan.

e) Le traitement de la marge de recul et des autres espaces extérieurs

→ *La marge de recul*

La marge de recul constitue l'interface sensible entre la route départementale actuelle, la déviation et la zone d'activités elle-même. Son traitement constitue un moyen simple et efficace d'améliorer la perception paysagère et la transition avec la future zone.

L'absence d'éléments végétaux qualitatifs préexistants laisse une marge de manœuvre intéressante quant au choix du traitement et des espèces végétales, ceci dans le respect du caractère rural des lieux. La marge de recul existante le long de l'actuelle RD 766 au niveau de la zone artisanale existante est intégrée dans les lots des entreprises et fait l'objet d'un aspect varié en fonction des entreprises. Elle n'a donc pu être prise en référence dans la réflexion sur le traitement de la marge de recul pour le site d'extension.

Le projet urbain propose:

- Le maintien d'une partie des marges de recul dans le domaine public, afin de garantir la mise en œuvre des prescriptions du projet urbain dès l'aménagement du site d'extension et sur le long terme. Ainsi, en bordure de la déviation, où la marge de recul sera réduite à 40m, une bande 5m sera maintenue dans le domaine public. En bordure de l'actuelle RD 766, où la marge de recul sera réduite à 15m, une bande de 5m sera également maintenue dans le domaine public. Le traitement des marges de recul au sein des lots devra être qualitatif, masquer les espaces de stockage, limiter le stationnement, et être majoritairement traité en espaces verts.
- Une plantation des parties publique des marges de recul de la déviation et de l'actuelle RD 766 selon le même principe, pour marquer l'identité du parc d'activités. Ces marges de recul seront enherbées de type prairie, plantées de bosquets constitués d'arbres et arbustes en mélange. Le nombre de bosquets à créer, la taille des arbres et arbustes et le choix des essences seront réglementés par règlement de la zone. Le principe de bosquets permet de faciliter l'entretien par fauchage de la collectivité tout en ménageant des fenêtres sur les entreprises. Le choix des essences proposé s'inspire des essences traditionnelles observées dans le bocage breton pour favoriser l'intégration du parc d'activités dans le paysage rural qui l'environne.

→ *Les aménagements paysagers privatifs*

Les surfaces plantées :

L'imperméabilisation des surfaces non bâties doit être limitée, afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. C'est pourquoi, 20% au moins de la surface parcellaire devra rester perméable.

Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront privilégier un traitement favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La localisation du stationnement se fera de préférence entre le bâtiment et la voirie de la zone.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage extérieures impactent souvent de façon négative sur l'aspect des zones d'activités. Les aires de stockage de matériaux ou de déchets seront donc localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et les RD.

Elles devront obligatoirement être masquées de la vue des usagers depuis les voiries publiques, les écrans pouvant être végétaux, ou construits (palissages bois, maçonnerie, etc.).

Les clôtures :

Le long de la déviation ainsi que de la départementale, les clôtures devront être traitées de manière homogène, en harmonie avec les bâtiments. Le règlement de la zone devra préciser le type de clôture retenu pour assurer son intégration dans le paysage bâti environnant.

La gestion des eaux pluviales :

Le bassin de rétention existant dans la zone artisanale des Gantelets n'est pas dimensionné pour recevoir les eaux pluviales du site d'extension. Le schéma pluvial de Caulnes demande une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour le site d'extension de la zone d'activités des gantelets. Dans ce cadre, chaque entreprise aménagera sur son terrain un dispositif adapté à l'opération et au terrain. Par ailleurs les eaux pluviales provenant du domaine public pourront être dirigées vers des noues ou bassins de rétention paysagés.

La végétation existante

Il n'y a pas de végétation existante sur le site, hors les cultures en place.



Les principales dispositions du projet urbain sont reprises dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone. Elles ont pour objectif de favoriser une bonne insertion des projets dans leur environnement, tout en gardant une simplicité et une sobriété dans les moyens proposés pour y parvenir. Ces dispositions seront précisées dans le cadre du Permis d'Aménager qui sera déposé pour la réalisation de l'extension.