

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2022

MODIFICATION NUMERO 2

CAHIER NOTICE DE PRESENTATION SECTEUR HAUTE RANCE

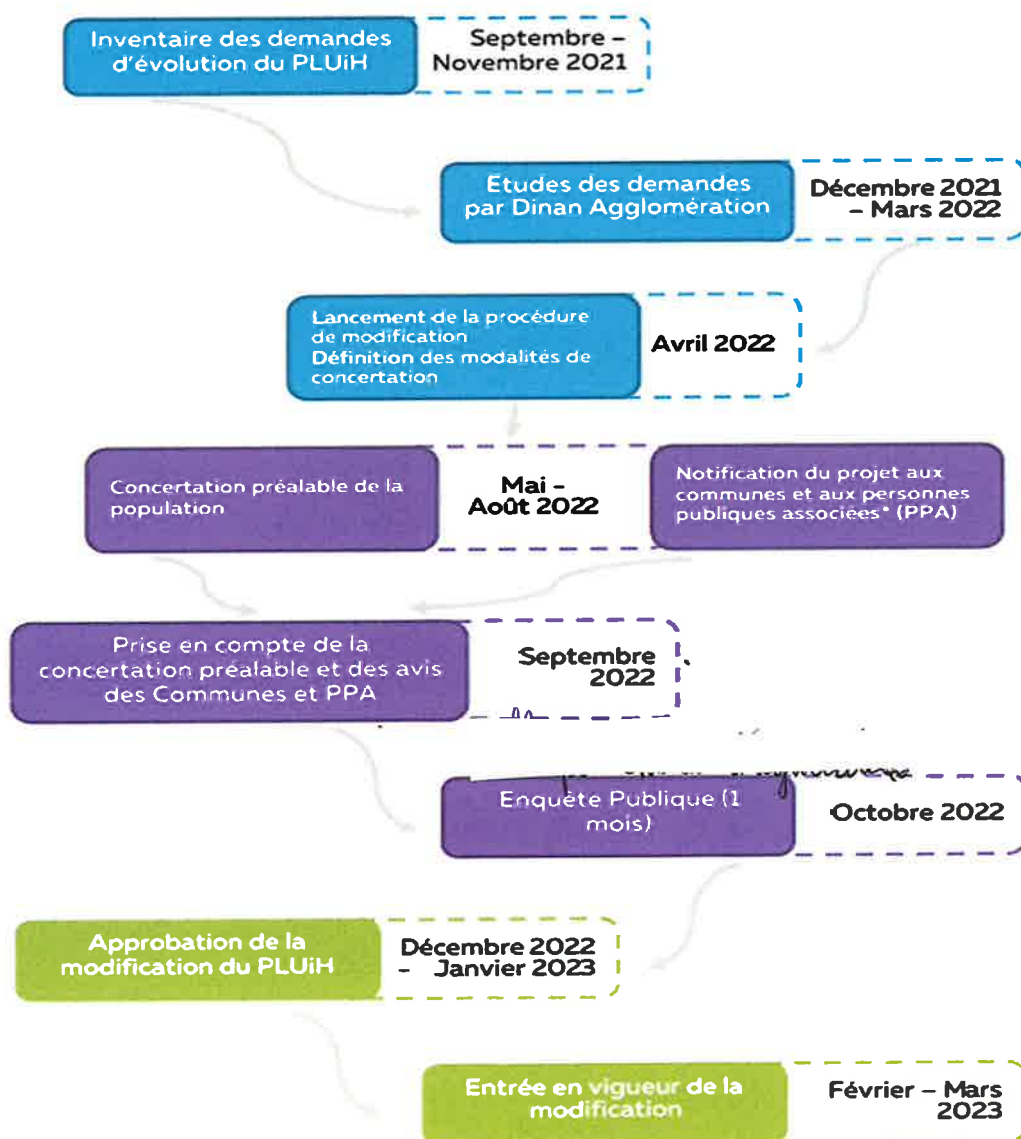
(Proposition de Dinan Agglo, document de travail de la Commission urbanisme de Caulnes)

COMMISSION D'URBANISME DU 8 SEPTEMBRE 2022

Présents : Marina LE MOAL – Marylène BERHAULT – Catherine REHEL – Marie Paule GUILLEMOT –
Marcellin CORVAISIER – Valérie NOGUES

Rappel déroulement de la modification du PLUiH

IV. Déroulement de la modification du PLUiH



EXPOSE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Pièce(s) du PLUiH : AVANT /

APRES

Règlement Graphique

M25 : CAULNES - Modification du dossier de dérogation à la loi Barnier – ZA des Gantelets

Catégorie : Modification en lien avec un projet

Pièce(s) du PLUiH :

Page(s) – Plan(s) :

Annexe Loi Barnier

Exposé de l'objet de la modification

DINAN Agglomération envisage de poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités des Gantelets située le long de la RD 766. Il s'agit de poursuivre le développement économique par l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles dans une zone 1AUy1, d'une superficie de 7 261 m². Pour sa réalisation, ce projet fera l'objet d'un permis d'aménager. La RD 768 est classée « Route à grande circulation » imposant à toute opération, hors des espaces urbanisés, à se soumettre à l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme qui prescrit une marge de recul obligatoire de 75 mètres, non constructible, à partir de l'axe de la voie considérée. Le projet a fait l'objet d'un dossier de dérogation à la loi Barnier en 2007. Depuis cette date, le projet urbain a évolué, amenant à procéder à une modification du dossier de dérogation à la loi Barnier pour plusieurs objectifs :

- Une gestion des eaux pluviales gérée à la parcelle évitant la réalisation d'une noue.
- Une zone d'activité complexe à aménager au regard de sa configuration triangulaire.
- Un besoin d'autoriser le dépôt, installation, expositions de matériaux, véhicules, marchandises, panneaux signalétique, aire de stationnement au sein de la marge de recul afin d'optimiser le foncier disponible.

La présente étude constitue ainsi le projet urbain au titre de l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme, qui a pour objectif de permettre la diminution de la marge d'inconstructibilité de 75 mètres à 40 mètres le long de la future déviation de Caulnes et à 15m le long de l'actuelle RD 766 qui changera de statut une fois la déviation effective.

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 manoeuvre 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 oeuvre 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 de 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 règlementés 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.

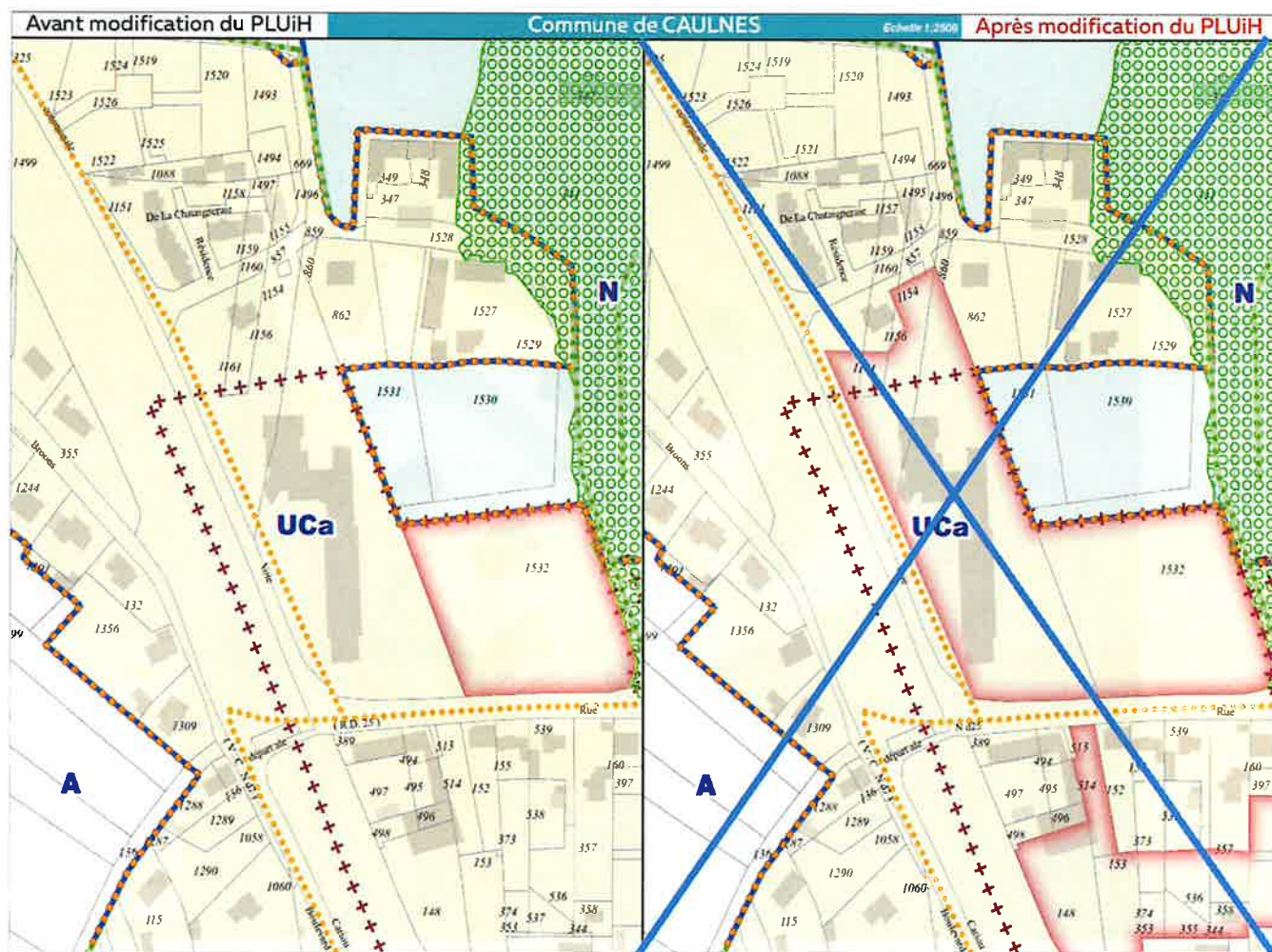
Le choix des essences proposé s'inspire des essences traditionnelles observées dans le bocage breton pour favoriser l'intégration du parc d'activités dans le paysage rural qui l'environne.

PRESENTATION DE LA CARTE



Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

L'ex EHPAD



PROPOSITION DE LA COMMISSION

La carte initiale est conservée, car projet sur l'ancien EHPAD, (suppression de la carte après modification)

Dans un deuxième temps, l'objet de cette modification est de créer une nouvelle OAP sur des secteurs stratégiques en coeur de bourg.

- « **Ilot Broons / Chérel / De L'Isle** ». Il s'agit d'un coeur d'îlot au coeur du bourg qui constitue un gisement foncier important et stratégique pour la commune. L'objectif de l'OAP est de définir un plan d'aménagement d'ensemble visant la densification de cet îlot. Les objectifs généraux d'aménagement du site seront :
 - - Ce secteur est à vocation d'habitat. L'urbanisation de ce secteur peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par des opérations individuelles successives sous réserve d'un plan d'ensemble validé par la commune.
 - - Le périmètre peut évoluer à la marge pour préserver la tranquillité du voisinage.
 - - La desserte sera assurée par des voies traversantes entre la rue de Broons, la rue la ville Chérel et la rue de l'Isle.



Principe d'organisation

PROPOSITION DE LA COMMISSION

Cette OAP est enlevée de la Modif N2 (projet en cours pour la partie terrain SAURE), et pour la partie à côté des ateliers municipaux (à voir plus tard).

M26 : CAULNES – Réduction du périmètre centralité, modification des linéaires commerciaux et évolution du zonage Uy4 vers Uy2

Catégorie : Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Page(s) – Plan(s) :

N°382

Exposé de l'objet de la modification

La revitalisation des centralités historiques constitue un pilier du PLUiH de Dinan Agglomération. Pour traduire cet objectif, l'intercommunalité a utilisé plusieurs outils :

- **Le zonage :** qui permet d'autoriser, de limiter ou d'interdire le commerce en périphérie des bourgs

- **Le périmètre de centralité commerciale :** les lieux privilégiés d'implantation du commerce et des activités de services avec accueil de clientèle. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation commerce de détail et de services avec accueil de clientèle sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations. En dehors de ces périmètres, la construction de nouveaux commerces et services avec accueil de clientèle n'est pas autorisé.

- **Les linéaires commerciaux :** localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détails, service avec accueil de clientèle, restauration et industrie* sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis. * la destination industrie est possible sous réserve de : *La qualité de l'insertion paysagère du bâtiment à vocation activité, la compatibilité avec la vocation principale de la zone (habitat) notamment en termes de flux générés et la modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité industrielle).*

C'est dans ce cadre que la Commune Caulnes, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite modifier le périmètre de centralité commerciale ainsi que les linéaires commerciaux afin de maîtriser le développement commercial du bourg.

La Commune de Caulnes a lancé depuis 2018, une démarche de revitalisation de son centre bourg avec les bureaux d'études Lestoux et Associés ainsi que les partenaires tels que Dinan Agglomération, la DDTM, l'EPFB et le CAUE 22. Cette étude urbaine a permis de définir un diagnostic, établir les principaux enjeux, et dessiner un plan de développement pour les 10 à 20 prochaines années (Caulnes 2050). Cette démarche a permis à la commune d'être lauréate du programme « Petite Ville de Demain ». La présente modification vient traduire cette démarche dans le document d'urbanisme.

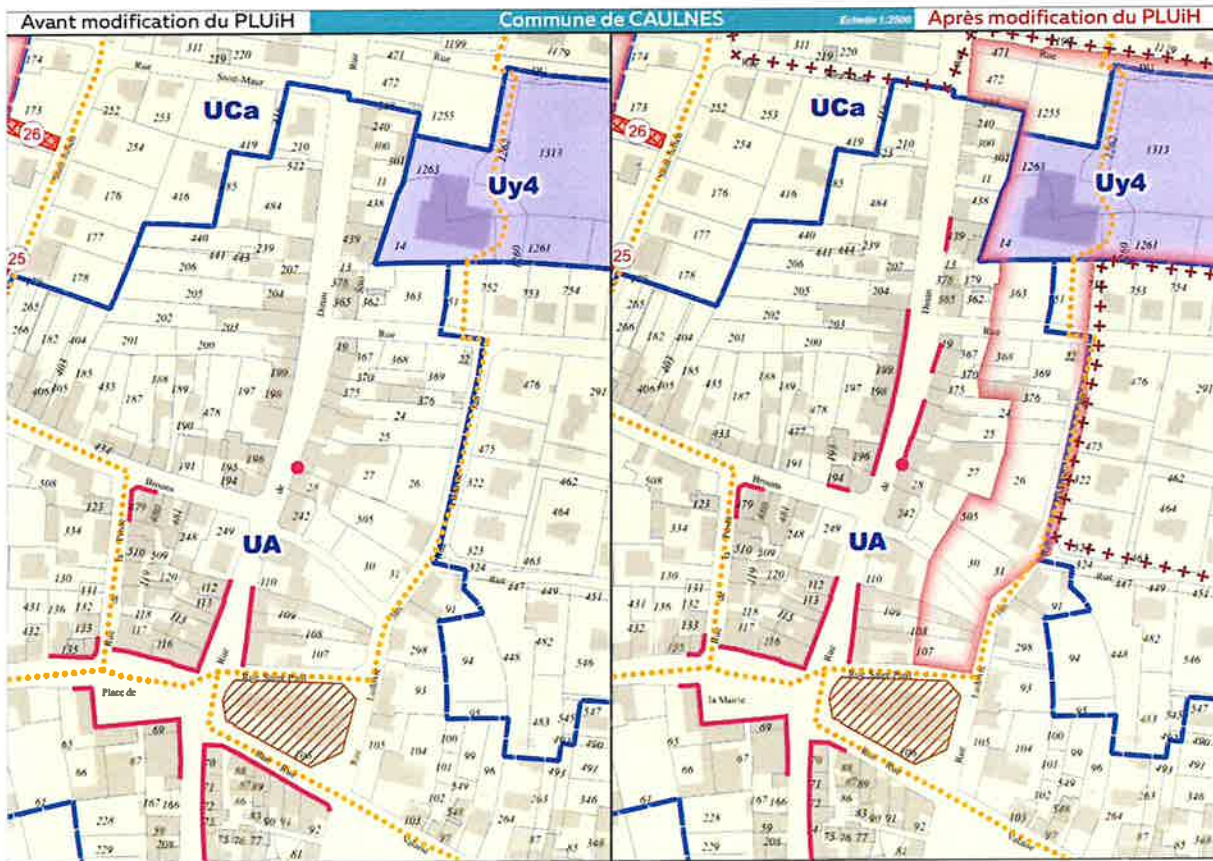
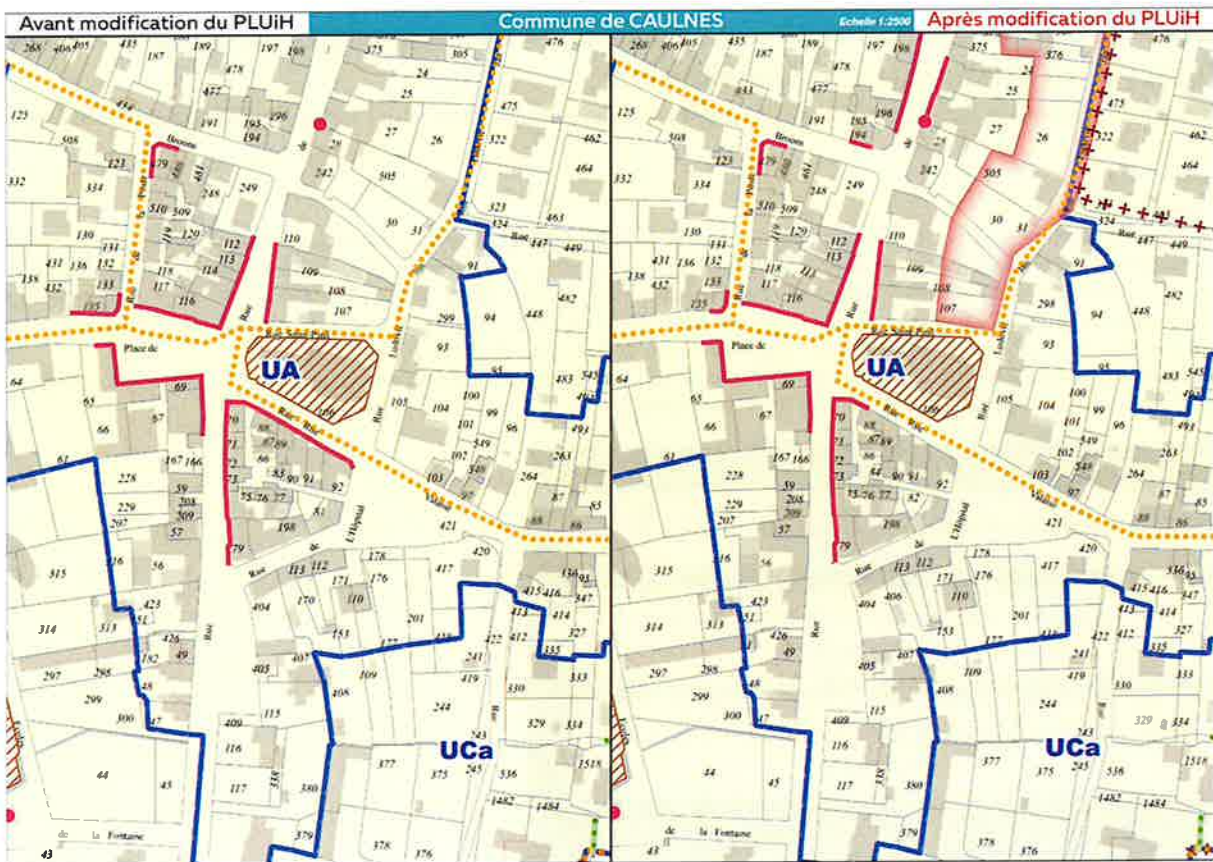
Dans un premier temps, l'objet de cette modification est pouvoir redéfinir les linéaires commerciaux et supprimant cette servitude sur certains vitrines non stratégique et en ajoutant des linéaires qui n'étaient pas identifié au PLUiH actuel.

Dans un second temps, la présente modification vient réduire le périmètre de centralité commerciale. Celui-ci avait été volontairement très étendue au moment de l'élaboration du PLUiH, puisqu'il s'agissait du périmètre de l'étude urbaine qui était lancée en parallèle. L'étude a permis d'identifier le contour du centre-bourg historique, commerciale et animé de Caulnes.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement Graphique :

VALIDATION DE LA COMMISSION D'URBANISME



M28 : CAULNES, PLUMAUGAT et BROONS - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Catégorie : Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un Changement de destination

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Page(s) – Plan(s) :

Exposé de l'objet de la modification


Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLUiH peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation. Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :



Les élus de Caulnes ont effectué un **travail exhaustif** des bâtiments pouvant changer de destination. Un groupe de travail composé d'élus et d'agent ont parcourues la totalité des villages, hameaux et écarts de la commune, listant tous les bâtiments nécessitant une rénovation. La Commune a constitué un document listant 90 demandes d'identification des bâtiments pouvant change de destination. Sur ces 90 demandes, 49 répondent aux critères définis au règlement littéral pour identifier ces nouveaux bâtiments pouvant changer de destination à Caulnes

Pour info : un classeur contenant tout le repérage effectué par la Commission d'urbanisme est consultable à la Mairie.



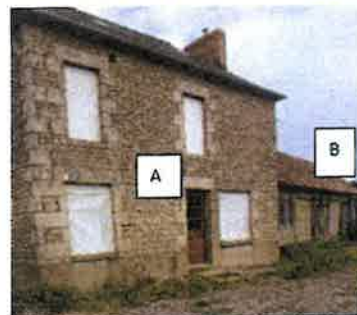
La Commission d'urbanisme valide la proposition des ajouts des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Des petits ajustements cartographiques vont être transmis à Dinan Agglomération

B 801 le MARGAT

- Parcelle B 512 (partie B) LANGANOU



Pièce(s) du PLUIH : AVANT /



APRES
Règlement Graphique

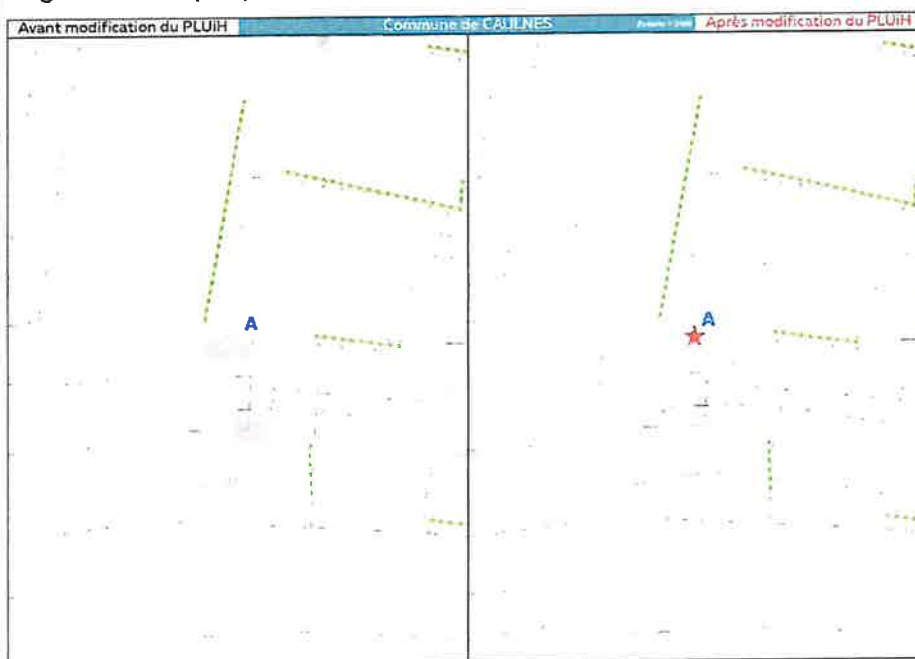


- Parcelle B 801 LE MARGAT

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique

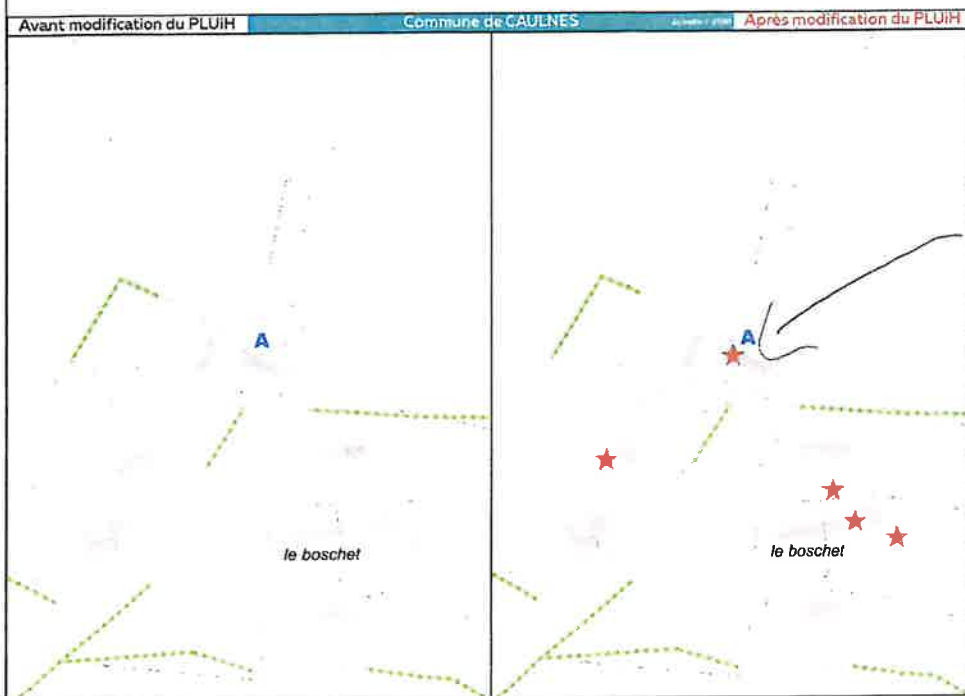
BS12 LANGANOU



- Parcelle YH 42 LE BOSCHET

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

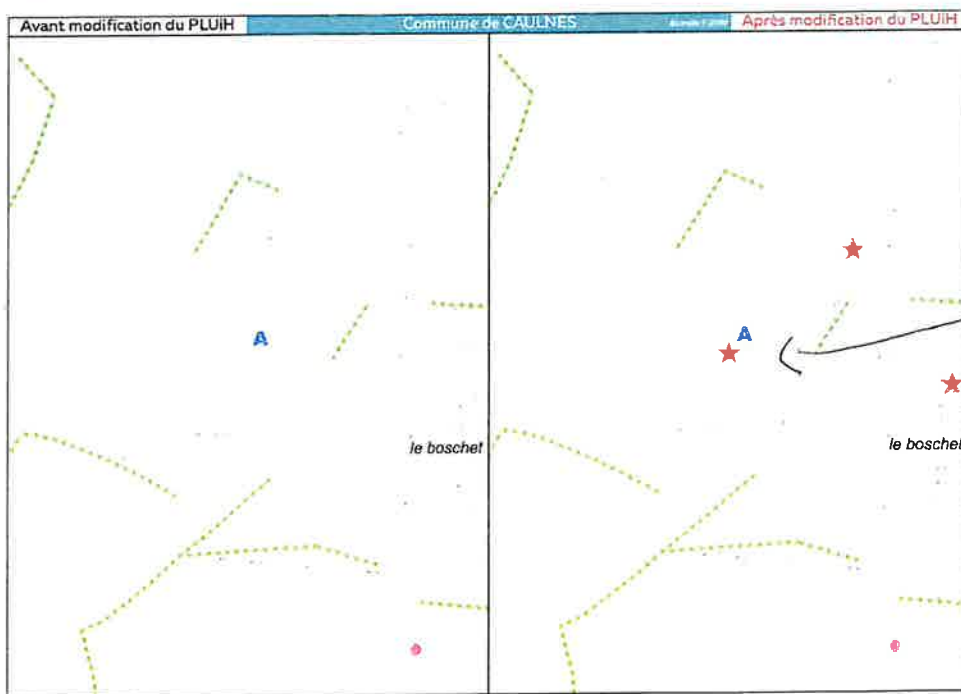
Règlement Graphique



- Parcelle ^{YH 38} ~~YH 42~~ LE BOSCHET

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

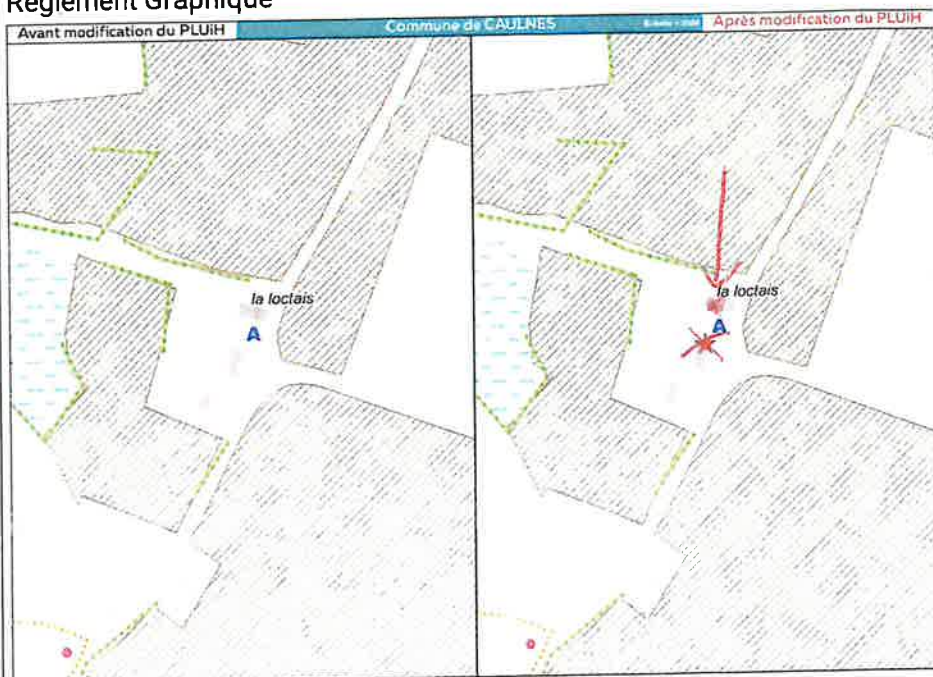
Règlement Graphique



• Parcelle YB 81 LA LOCTAIS

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique

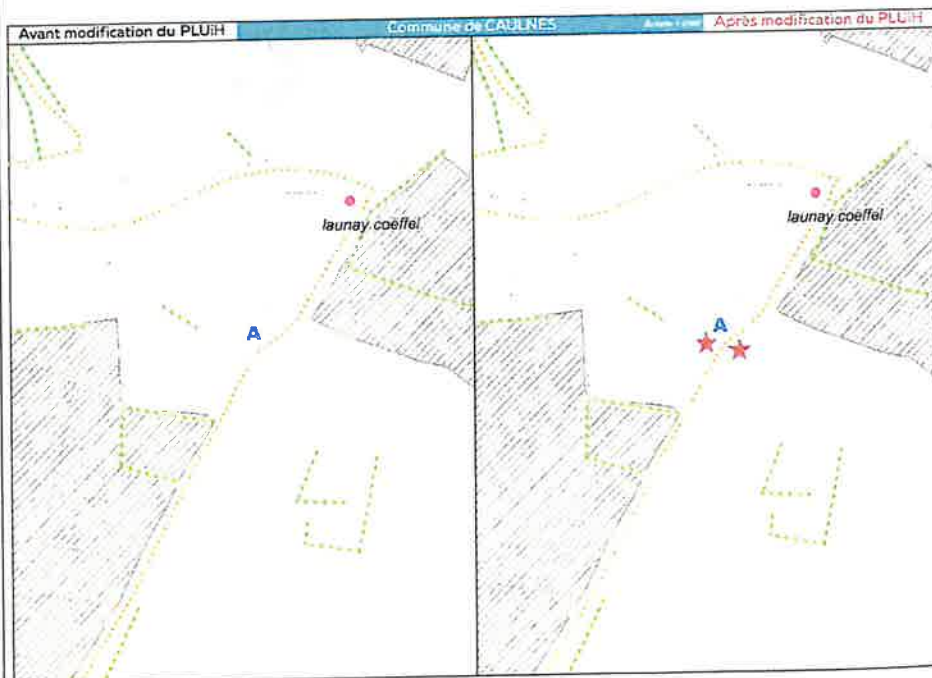


Mauvaise
position
de l'école

• Parcelle YA 25 LAUNAY

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

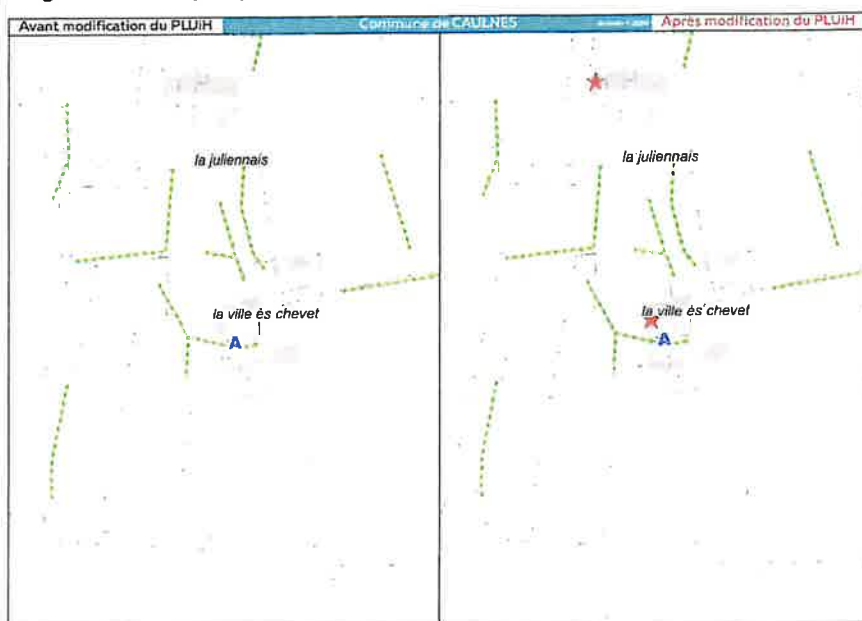
Règlement Graphique



- Parcelle ZK 6 VILLE ES CHEVETS

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique



- Parcelle ZK 64 LA GORGERIE

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique



Remarque
le
plan
avant
/ après

- Parcelle YB 23 ²⁴ LA BARBOTAIS

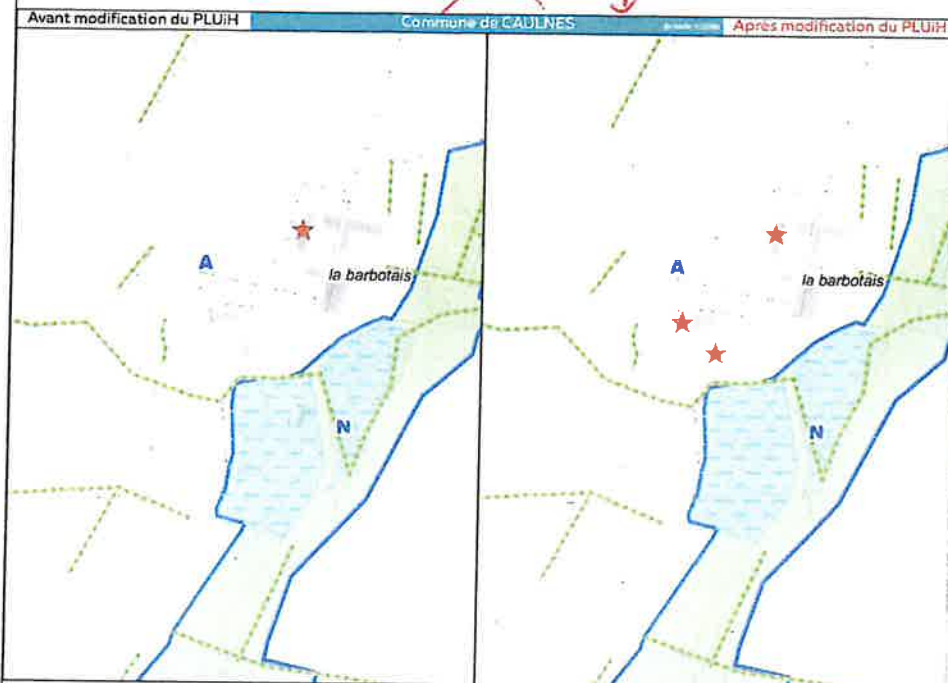
-> Inter plan

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique

ok } YB 23

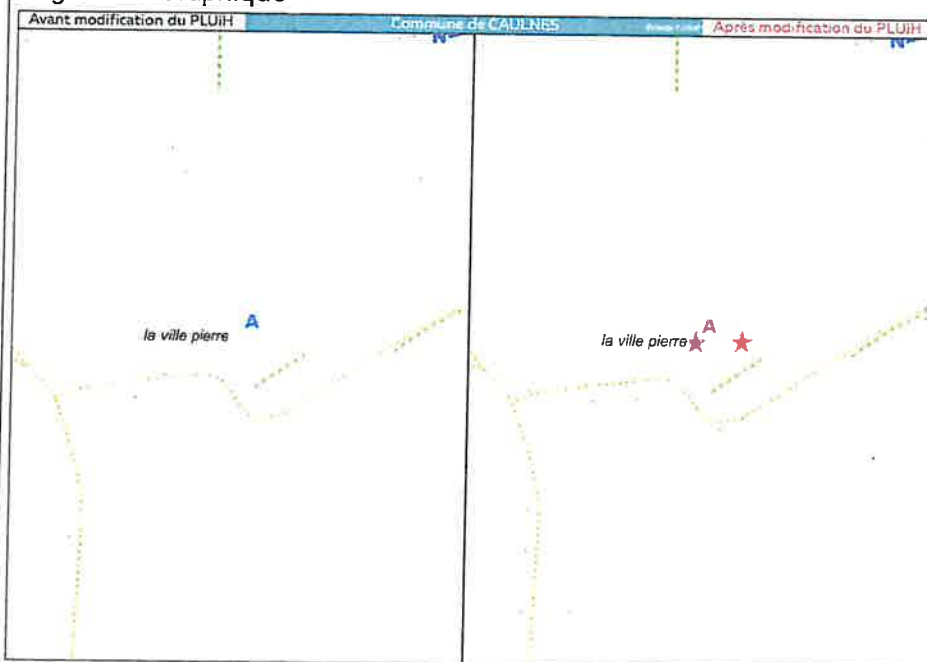
YB 24
(voir
cahier)



- Parcelle H54 LA VILLE PIERRE

Pièce(s) du PLUIH : AVANT / APRES

Règlement Graphique





Echelle: 1:1,000

XB 24 (voir photo page 58 en haut)

Voie communale n° 17 dite du Chemney-léoné

le champ du chemin

Route départementale n° 25

