

2

LANVALLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



- Décembre 2006 -

21 Bld Franklin Roosevelt
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
Em:atcanal@wanadoo.fr

atelier du
CANAL

3, Allée Adolphe Bobierre
35031 RENNES CEDEX
02 23 46 14 70 Tel
02 23 46 14 75 Fax
Laresl@uhb.fr

LARES **RENNES 2**
UNIVERSITÉ
HAUTE NORMANDIE

<u>INTRODUCTION</u>	4
<u>1. Avant-propos</u>	5
<u>2. Le P.L.U. Aspects généraux</u>	5
<u>3. Historique du POS précédent</u>	8
<u>4. Objectifs initiaux du PLU</u>	9
<u>5. Présentation de la commune</u>	15
5.1. Localisation de Lanvallay	15
5.2. Contexte territorial et administratif	17
5.3. La trame viaire	19
<u>ANALYSE DU MILIEU NATUREL, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT</u>	22
<u>1. Analyse du milieu naturel</u>	23
1.1. Analyse géologique et topographique	23
1.2. Analyse paysagère	25
<u>2. Analyse environnementale</u>	29
2.1. Les espaces naturels remarquables	29
2.2. Préservation de la qualité des eaux	32
<u>ANALYSE URBAINE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)</u>	37
<u>1 Répartition de l'urbanisation sur la commune</u>	38
<u>2 Analyse des zones agglomérées :</u>	39
2.1. Lanvallay	39
2.2. Saint-Solen	50
2.3. Tressaint	52
<u>3. Les implantations bâties en milieu</u>	54
3.1. Les hameaux	55
3.2. Les développements linéaires	57
3.3. Les regroupements d'habitation	57
3.4. Architectures traditionnelles du bâti en milieu rural	58
3.5. Architectures remarquables	59

<u>4. Patrimoine archéologique</u>	60
---	----

<u>ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE</u>	65
---	----

<u>1. Le diagnostic démographique</u>	66
--	----

1.1. Le contexte du pays de Dinan :	66
-------------------------------------	----

1.2. L'évolution de la population et des ménages :	67
--	----

<u>2. Le diagnostic du parc de logements :</u>	71
---	----

<u>3. Le diagnostic socio-économique :</u>	73
---	----

3.1. Le contexte du pays de Dinan :	73
-------------------------------------	----

3.2. Analyse socio-économique sur Lavallay :	75
--	----

3.3. Diagnostic de l'activité agricole :	76
--	----

3.4. Le diagnostic commercial du Pays	78
---------------------------------------	----

3.5. Les services à la population de Lanvallay	79
--	----

3.6. Analyse sociologique : les conclusions des tables rondes	80
---	----

3.7. Evolutions démographiques et perspectives :	82
--	----

<u>BILAN DU POS PRECEDENT</u>	86
--------------------------------------	----

<u>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET</u>	88
---	----

<u>1. Principales caractéristiques du projet de développement :</u>	88
--	----

<u>2. Comparaison POS / PLU :</u>	112
--	-----

<u>3. Les incidences des orientations du PLU sur l'Environnement :</u>	114
---	-----

<u>4. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement :</u>	119
---	-----

<u>ANNEXES</u>	
-----------------------	--

INTRODUCTION

1. AVANT PROPOS

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

« **Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.** Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

2. LE P.L.U. ASPECTS GENERAUX

La **nouvelle loi du 13 décembre 2000** relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**, dite «**Loi S.R.U.**», a notamment pour objet la **réforme des documents d'urbanisme**. Elle supprime les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.).

Le PLU est un document communal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

- **Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :**

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

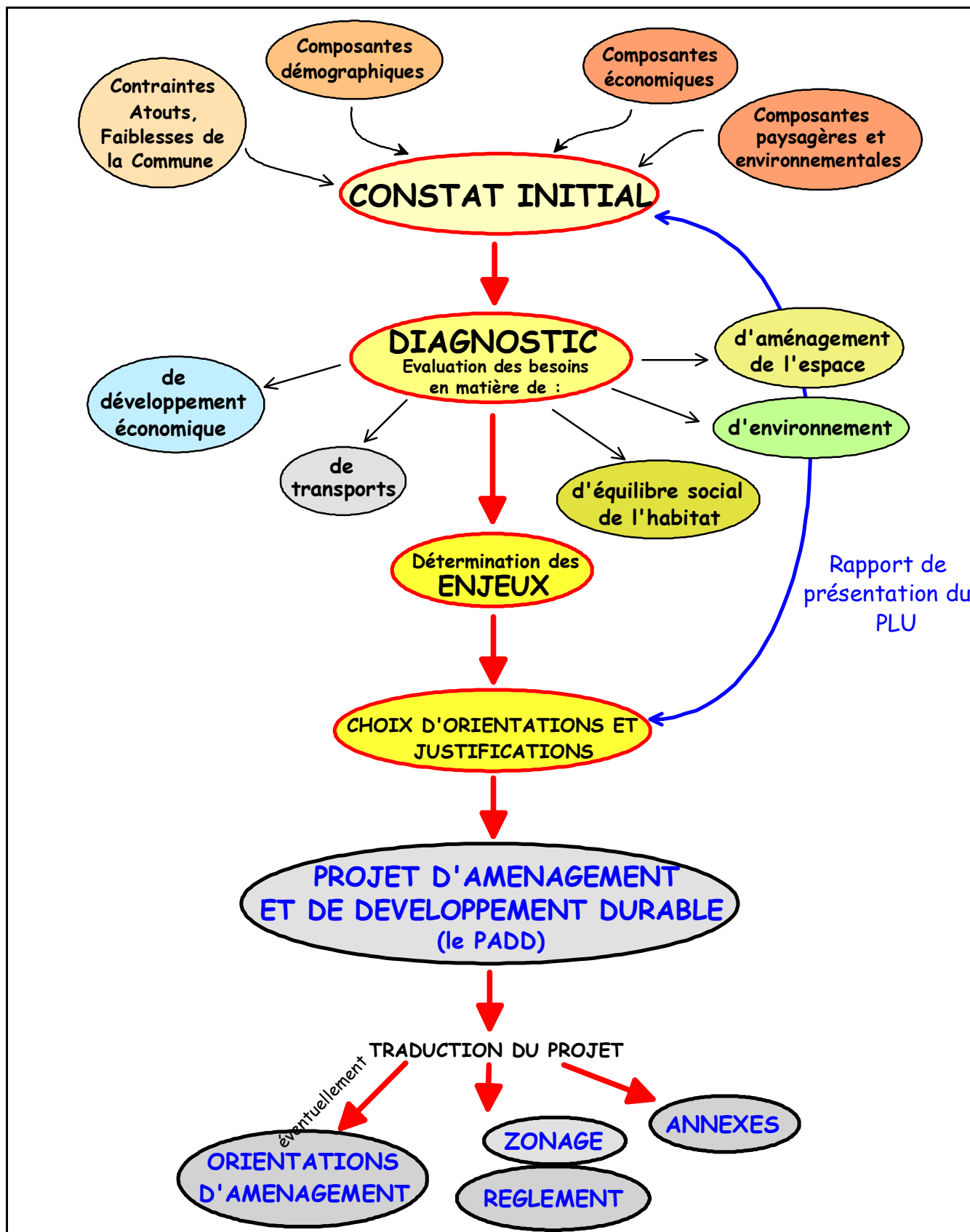
1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et **la mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1"

Méthodologie et contenu du PLU :



Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- **Un DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré à **l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il doit être élaboré en **association avec l'Etat** et dans le **respect de l'intérêt général**.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de **six documents** :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations facultatives d'aménagement ;
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*)

3. Historique du POS précédent :

- Révision : 29 mars 1991

- Modifications :

1° : Délibération du 06/11/1992

2° : Délibération du 11/08/1995

3° : Délibération du 29/05/1998

4° : Délibération du 26/02/1999

5° : Délibérations du 21/12/2001 et 14/02/2002

6° : Délibération du 27/06/2002

7° : Délibération du 11/06/2004

4. Objectifs initiaux du PLU :

4.1. Les objectifs communaux :

Les élus de la commune de Lanvallay ont motivé leur volonté de réviser leur Plan d'Occupation des Sols en déclinant les objectifs suivants :

- assurer le développement démographique de la commune afin d'assurer le renouvellement des générations.
- développer une véritable synergie entre les trois bourgs en insistant sur leur complémentarité.
- organiser le développement de l'activité économique et permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le respect du cadre de vie existant et en limitant les nuisances pour les riverains.
- valoriser l'atout constitué par les espaces naturels de grande valeur (Rance et forêt de Coetquen), porteurs d'un fort potentiel touristique.
- inscrire la préservation des sites naturels les plus sensibles (ensemble de la vallée de la Rance) comme un élément fort du projet de développement.
- réfléchir sur les principes d'aménagement des entrées d'agglomérations, notamment sur le secteur des Loges (problème de vitesse).
- permettre la mise en valeur du patrimoine architectural local, en autorisant les opérations de réhabilitation du bâti ancien, notamment agricole.
- préserver l'agriculture dans le futur PLU.
- mettre en valeur le site de la forêt de Coetquen.
- engager une réflexion sur la préservation du paysage bocagé.

4.2. Les objectifs supra-communaux :

4.2.1. Les objectifs des structures intercommunales :

*** Le Pays de Dinan :** Cette structure a mis en place une stratégie de développement durable à 10 ans, permettant d'assurer le développement, développée en 10 points.

1. Renforcer l'aménagement du territoire
2. Dynamiser le développement économique et assurer le plein emploi
3. Stimuler, organiser et transformer économiquement l'afflux touristique.
4. Agir pour améliorer le solde démographique migratoire.
5. Reconquérir la qualité de l'eau : réhabiliter, protéger et gérer l'environnement de manière durable.
6. Assurer un cadre de vie harmonieux, renforcer le sentiment d'appartenance au pays et développer les services au public et la solidarité.
7. Restaurer, protéger et valoriser le patrimoine.
8. Développer l'implantation de l'enseignement supérieur, contribuer à la recherche de la bonne adéquation avec les besoins réels et les nouveaux métiers en matière de formation initiale, d'orientation et de formation continue.
9. Accompagner spécifiquement les jeunes.
10. Soutenir le développement culturel et artistique.

Les sept premières orientations présentent un lien fort avec la problématique de PLU.

*** La communauté de communes du Pays de Dinan :** Cette structure supra-communale n'a pas affiché d'objectifs particuliers en début de procédure. Le projet de PLU se construira toutefois en s'informant de ses attentes et objectifs, sur les thématiques qui concernent ses compétences (cf. page 13).

4.2.2. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi:

a) L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

Cf. introduction

b) La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) :

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

c) La «loi paysage» :

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les plans d'occupation des sols doivent :

"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".

et peuvent :

"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

d) L'assainissement (loi sur l'eau) :

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U. :

"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*

e) Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux espaces boisés classés :

La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 4 hectares (ramené à 1 hectare) ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

f) Problématique agricole et objectifs formulés par la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor :

1. Incidence de la loi SRU sur la problématique agricole.

Le PLU comprend désormais quatre types de zones : U (urbaines) ; AU (à urbaniser) ; A (zones agricoles) et N (naturelles et forestières)

La zone A correspond à l'ancienne zone NC mais avec un caractère agricole beaucoup plus marqué, car exclusif. Instaurant une protection forte de l'activité agricole, elle régit désormais de façon plus restrictive la constructibilité dans cette zone.

Seules y sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif (il n'y a pas d'incidences sur le mode d'exploitation des sols). Les Travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension des bâtiments non agricoles sont donc interdits.

2. Objectifs de la Chambre d'Agriculture 22.

Dans une délibération prise le 14 novembre 2004, la chambre d'agriculture demande que “ **l'occupation du territoire rural par l'activité agricole** soit reconnue et que cela se traduise dans les documents graphiques des PLU par **un classement** de l'intégralité de l'espace géré par l'agriculture en **zone A**, seule garante d'une priorité d'usage des agriculteurs”.

Elle “souhaite qu'une **solution soit trouvée** pour **l'habitat diffus** en campagne et **le bâti ancien** présentant un **intérêt architectural** pour lequel un changement d'affectation pourrait être envisagé, dès lors “qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole”.

Elle “considère que la **prise en compte de ce bâti**, sous forme de mini zone Nh (“pastillage”) **ne peut se faire au détriment** des exploitations agricoles existantes”. Elle “considère que la **préservation des sièges d'exploitation** est une **priorité par rapport** à la **rénovation et au changement d'affectation** du bâti non liés à l'activité agricole (application du principe de réciprocité”).

g) Prise en compte des recommandations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Rance-Frémur

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
 - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
 - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Lanvallay est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, et le SAGE Rance-Frémur arrêté en 2004. Ce dernier prévoit l'obligation d'inventorier et de protéger tous les cours d'eau dans le cadre des révisions de PLU, selon la définition donnée du cours d'eau: "rivière qui coule au moins 10 jours par an".

F) Servitudes d'utilité publique :

Le Porter à Connaissance précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol :

Servitudes figurées au plan en annexe :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Commentaires
A1	servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Elles concernent la forêt domaniale dénommée "Coetquen" d'une superficie totale de 532 ha 18 A 78 Ca protégée par arrêté préfectoral du 1er janvier 1901.
AC1	servitudes de protection des monuments historiques	Elles concernent la Croix du cimetière de Tressaint (inventaire Monuments Historiques du 10 décembre 1927)
AC2	servitudes de protection des sites et monuments naturels	Elles concernent les abords de la Rance la Rance et délimité au plan en annexes.
I3	servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	Elles visent l'artère de Btetagne-nord de diamètre 150 m/m dénommée canalisation Caulnes-Dinard délimitée par une bande de libre passage de 6 mètres (DUP du 22 février 1978).
I4	servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Ensemble du réseau de distribution publique HTA Ligne Haute Tension (H.T.) 63 kv Dinan-Rance
T5	servitudes aéronautiques de dégagement.	- Plan d'ensemble ES363a index B - Plan partiel PS 363b index B - Plan détails DS 363c index B

Servitudes non figurées au plan en annexe :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Commentaires
A6	servitudes découlement des eaux nuisibles	Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 et 138 du code rural.
EL3	Servitudes relatives à la navigation intérieure	Elles concernent la navigation sur la Rance et les cheminements nécessaires dits de halage et marchepieds.
I3	servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	L'arrêté préfectoral du 3 mai 1982, vise la parcelle n°30 (section B) du cadastre, situé au lieu dit "le domaine", propriété de Mme Leborgne, par non aedificandi et non plantadi de 2m de part et d'autres de la canalisation de 100 m/m de diamètre traversant la propriété sur une longueur de 12 m.

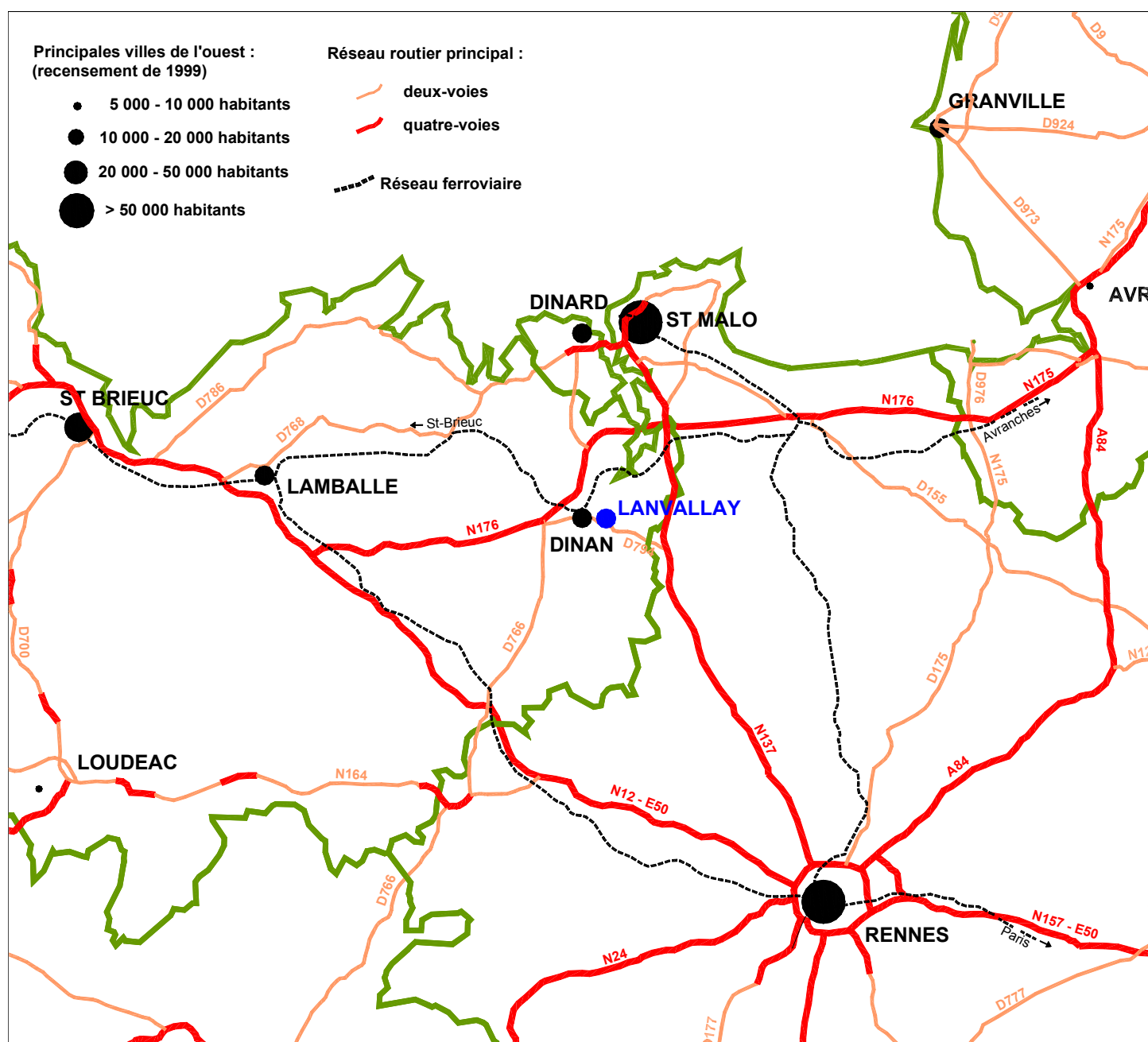
PT3	servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	La commune est traversée par le cables de télécommunications n° 358/01 (tronçon Rennes St Malo), et par le cable de télécommunications n° R 82 du réseau régional, ainsi que par le cable FO 216-1.
PT4	servitudes d'élitage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L65-1 du code des Postes et Télécommunications.	Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.
INT1	servitudes au voisinage des cimetières.	Ces servitudes concernent les communes ayant une population agglomérée au chef-lieu supérieure à 2000 habitants
JS1	servitudes relatives à la protection des installations sportives	Le recensement des installations fait apparaître - tennis de plein air sur une surface d'implantation de 1 600 m ² - tennis couvert sur une surface d'implantation de 1 541 m ² - terrain de football d'une surface d'implantation de 7 960 m ² - salle de sports d'une superficie de 1 080 m ² . Ces installations sont propriétés de la commune - une école de voile, pratiquant le canoë, propriété d'un club privé. - une école de voile, pratiquant l'aviron, propriété du cercle nautique de Dinan.
EL11	servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes "express" et déviation d'agglomérations en application de articles 4 et 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969.	Le territoire de la commune est traversé par l'axe de Route Nationale 176 qui est classé voie à grande circulation.
T7	servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.	

5. Présentation de la commune

5.1. Localisation de Lanvallay :

La commune de Lanvallay se trouve en limite Est de la ville de Dinan, à l'extrême Est du département des Côtes d'Armor. La commune est traversée par la **RD 794**, route de transit importante puisqu'elle joue le **rôle de barreau** de liaison entre la **RN 175** (axe rapide reliant le sud-manche et St-Malo au département des Côtes d'Armor) et la **RN 137** (axe rapide reliant St-Malo à l'agglomération rennaise). La commune profite donc d'une desserte relativement aisée vers le réseau départemental principal, et donc aux villes de Rennes et St-Malo.

Le deuxième réseau de desserte de la commune est le réseau ferroviaire. La ligne Avranches-Lamballe passe à proximité (gare à Dinan), ce qui permet un accès aux agglomérations Briochine, Malouine et Rennaise.



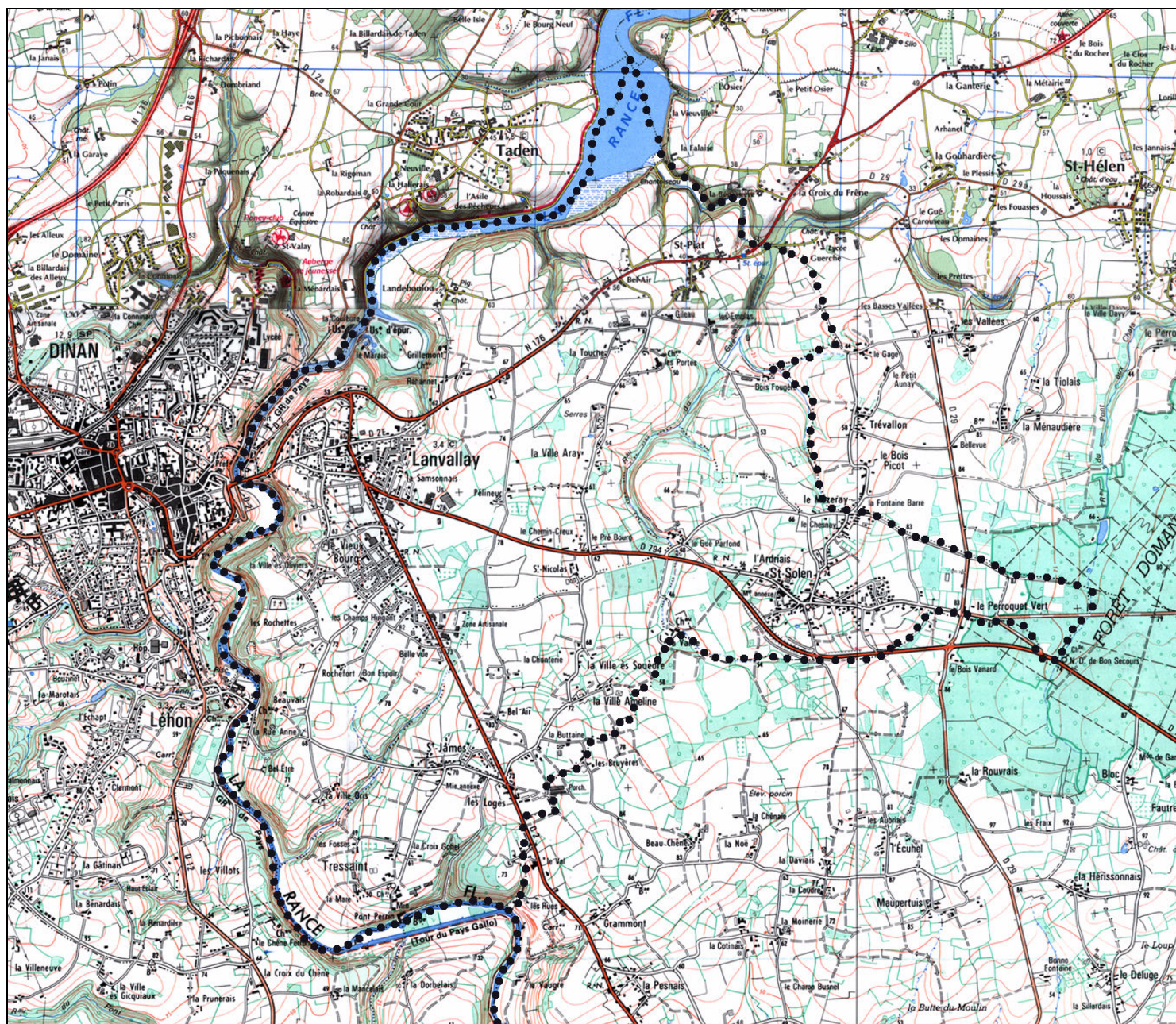
Localisation de Lanvallay

Le territoire communal est relativement étendu (5.5 km d'est en ouest, 5 km du nord au sud, soit une superficie de 1 400 ha).

Sa forme est très particulière, Lanvallay résultant de la "fusion-association" de 3 communes (Lanvallay, Saint-Solen et Tressaint) en 1979, et sa limite ouest étant très déchiquetée car formée par la vallée de la Rance. Trois éléments majeurs apparaissent sur la carte IGN : la ville de Dinan à l'ouest, la forêt de Coetquen à l'est et la vallée de la Rance, orientée sud-nord et s'évasant nettement en limite nord de la commune.

Les communes limitrophes sont :

- Taden, Dinan et Léhon à l'ouest.
- Saint-Carné, Carloguen et Les Champs Géraux au sud.
- Saint Hélien à l'est.



Carte IGN de Lanvallay et de ses environs

5.2. Contexte territorial et administratif :

La commune appartient à la communauté de communes de Dinan (CODI), qui regroupe 18 communes pour une population totale de 37 399 habitants (recensement de 1999). Les compétences de cette intercommunalité sont :

1 - COMPETENCES OBLIGATOIRES

1°) Développement économique

- Création, aménagement, entretien, commercialisation et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques qui sont d'intérêt communautaire :
- Actions de promotion, d'animation et de développement économique

2°) Aménagement de l'espace communautaire - Urbanisme

- Elaboration d'un schéma directeur et schéma de secteur
- Réalisation d'un projet global de développement
- Aménagement rural
- Création de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Contribution à l'instruction des POS et des autorisations d'occupation des sols pour le compte des collectivités.

2 - COMPETENCES OPTIONNELLES

1°) Protection et mise en valeur de l'environnement - Education et sensibilisation :

- Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- Collecte et traitement des déchets
- Eau et assainissement
- Education et sensibilisation à l'environnement et au milieu naturel.
- Préservation et valorisation de sites naturels
- Création, aménagement et accompagnement de structures d'accueil orientées vers la découverte de l'environnement et des sites naturels

2°) Politique du logement et du cadre de vie :

- Politique du logement social, d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
- Elaboration d'études portant sur le logement et l'habitat, et réalisation du Programme Local de l'Habitat
- Recherche, étude, financement, aménagement et gestion des terrains destinés à accueillir les gens du voyage.

3°) Voirie :

- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

3 - AUTRES COMPETENCES

1°) Actions touristiques

- Mise en oeuvre d'un plan de signalisation d'ensemble
- Création d'équipements et d'aménagements touristiques structurants inscrits dans un projet d'ensemble.
- Participation à l'animation d'équipements intercommunaux
- Appui financier possible aux initiatives d'animation touristique participants à la promotion externe du district
- Publication directe de documents spécifiques et participation à la publication de documents locaux, départementaux ou régionaux
- Participation au fonctionnement des organismes touristiques déjà en place
- Perception de la taxe de séjour

2°) Enseignement

- Soutien au développement de la formation supérieure, à la formation en général et à l'éducation
- Prise en charge des problèmes scolaires ne pouvant être résolus dans le cadre d'une seule commune.

3°) Transports

- Organisation des services de transports publics d'intérêt communautaire
- Développement des produits ciblés présentant un intérêt communautaire en fonction des besoins et ne pouvant être assurés par des initiatives seulement privées.

4°) Sport et culture

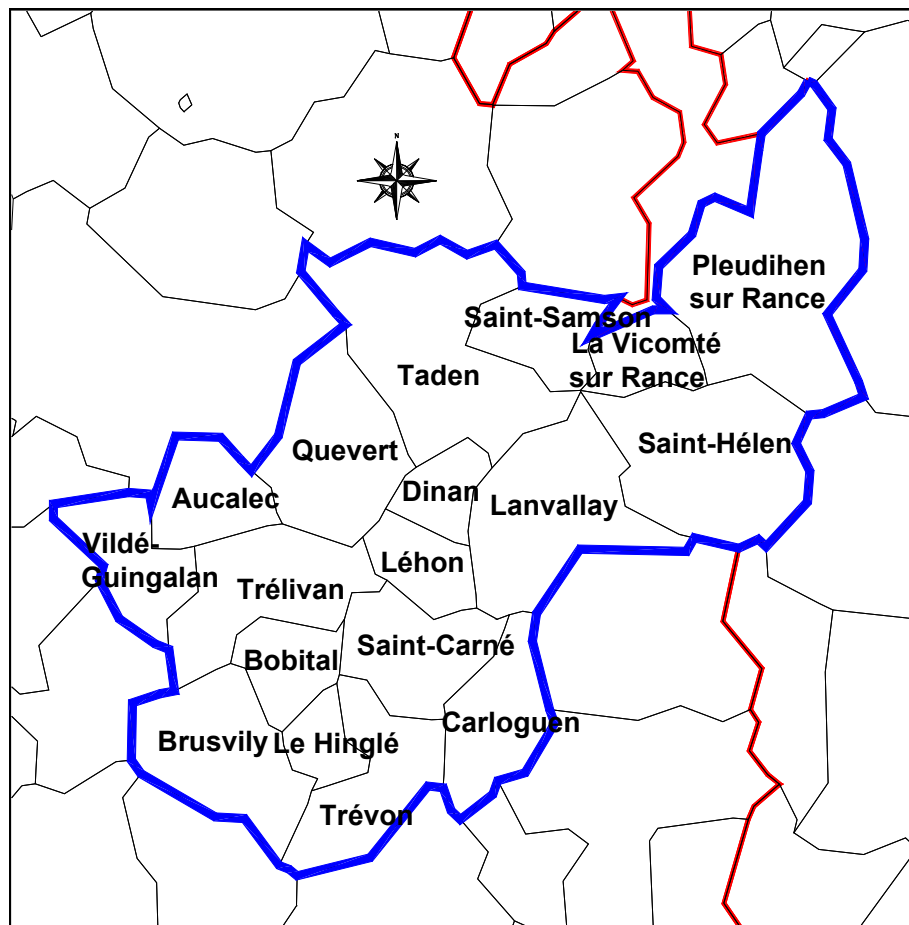
Sport

- Construction ou remise en état d'équipements sportifs structurant le territoire, à vocation intercommunale et d'équipements sportifs pour activité spécifique, présentant un intérêt communautaire
- Participation du district à la réalisation d'équipements communaux
- Accompagnement d'initiatives institutionnelles pour le recrutement temporaire d'animateurs
- Participation exceptionnelle au financement d'acquisition de matériel pour une discipline spécifique ou une association occupant une installation districale.
- Soutien aux événements exceptionnels présentant un intérêt promotionnel pour le district.
- Optimisation de la gestion d'entretien et d'utilisation d'équipements sportifs communaux ou districaux pour des interventions spécifiques.
- Gestion des équipements districaux pouvant être déléguée à des associations, pour de petites structures spécifiques.

Culture

- Formation artistique
 - Mise en place d'un plan de formation musicale à l'échelle intercommunale
 - Mise en oeuvre d'un programme de sensibilisation des jeunes aux arts plastiques
- Diffusion du spectacle vivant
 - Aide à la diffusion des spectacles professionnels.
- Soutien au tourisme culturel.
 - Création d'un festival intercommunal
- Aide aux projets intercommunaux
 - Mise en place d'un fonds d'aide à la création
 - Octroi de subventions

L'ensemble des compétences inscrites en rouge sont susceptibles de trouver une application plus ou moins directe dans le PLU. La CODI pourra donc apporter des informations dans ces domaines, voir proposer des actions concrètes, ou la mise en oeuvre de projets.



Carte de la Communauté de communes du pays de Dinan

5.3. La trame viaire :

Le réseau routier est constitué d'une structure à 4 niveaux.

- **Le réseau principal** : il correspond aux voies de transit qui traversent la commune, et qui jouent un rôle double vis à vis de Lanvallay :

- liaison au reste du réseau routier départemental (vers Dinan puis le reste des Côtes d'Armor à l'ouest, et vers L'Ille et Vilaine et deux de ses agglomérations en plein développement : Rennes et St-Malo).
- desserte rapide pour les habitants de Lanvallay vers la ville de Dinan, pour un usage quotidien (emplois, services et équipements, commerces, etc...).

Ce réseau principal est constitué par trois voies : la RN 176 (Dinan - Dol de Bretagne), la RD 794 (Dinan - Combourg et Rennes) et la RD 2 (Dinan - Bécherel). La particularité de ce réseau primaire est qu'il est **connecté à la ville de Dinan par un seul et même point de franchissement** de la vallée de la Rance : le viaduc surplombant le port de Dinan (un deuxième pont existe au niveau de Léhon, mais il est plutôt destiné au transit local). Ces trois voies **se rejoignent en deux carrefours** situés au centre et au nord du bourg de Lanvallay, gérés par des feux tricolores. Celui du nord doit faire l'objet d'un aménagement pour un meilleur fonctionnement.

La carte montre qu'une **grande majorité des zones urbanisées** de Lanvallay se trouvent **sur l'un de ces trois axes ou à proximité** immédiate, il existe peu de noyaux d'habitat enclavés.

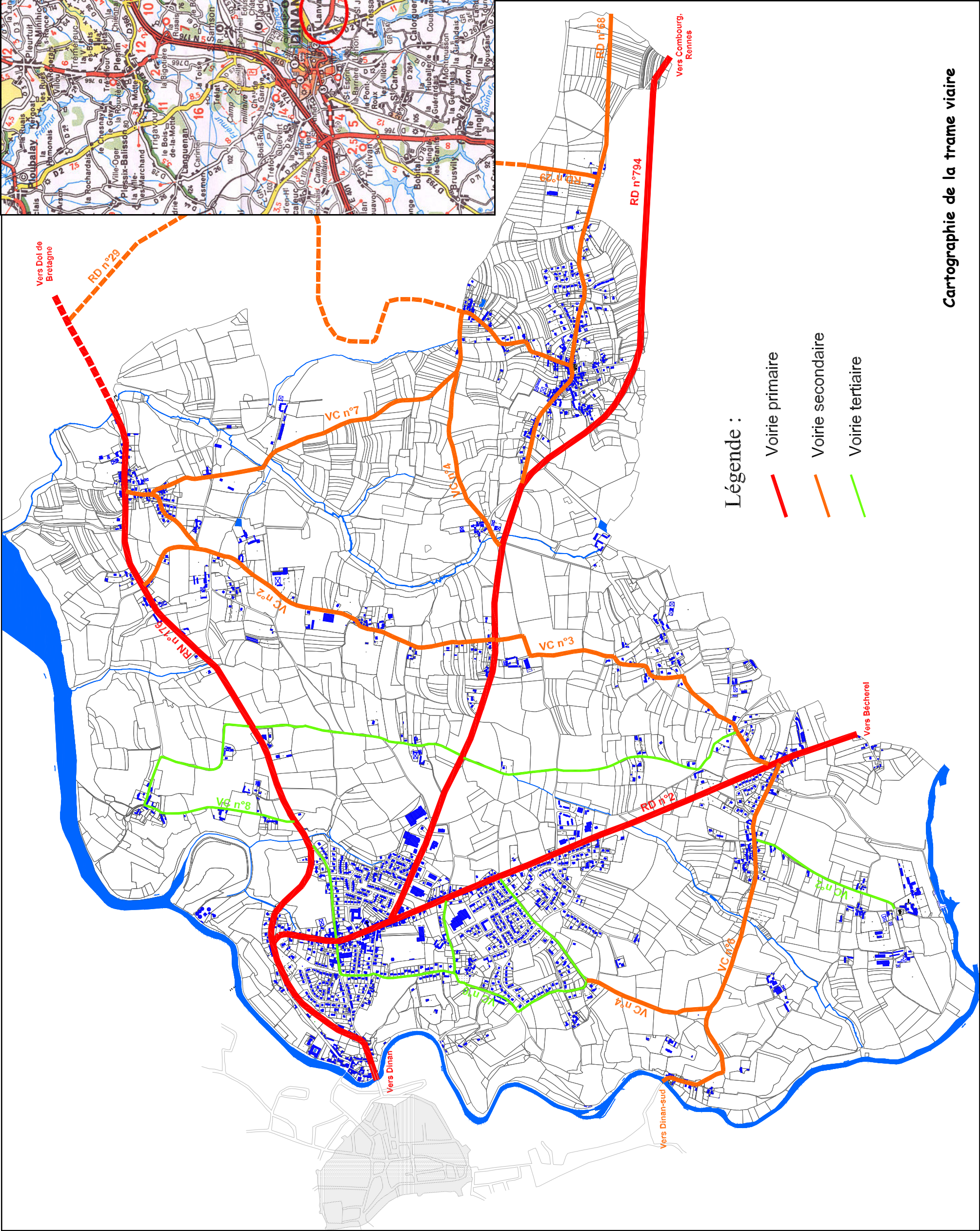
- **Le réseau secondaire** correspond aux voies de transit secondaire. L'axe nord - sud constitué des VC 2 et 3 est un **axe important** de la commune puisqu'il permet une **jonction directe entre les trois axes principaux** sans passer par le bourg de Lanvallay. Cet axe est le support d'une urbanisation relativement importante, constituée d'une succession de petits noyaux d'habitat.

Le reste du réseau secondaire se trouve à l'Est de la commune, il met **en relation Saint-Solen avec St-Piat**, mais aussi **avec la commune voisine de St-Hélen**. Ces voies permettent la desserte du triangle compris entre la RN 176 et la RD 794. A noter aussi le pont de Léhon, lieu de nombreux échanges entre les parties sud de Lanvallay et Dinan.

- **Le réseau tertiaire** est principalement un réseau de **desserte des zones d'habitat** non reliées aux voies précédentes. La carte montre que ce réseau se trouve quasi intégralement **entre la RD n°2 et la Rance**. Ce secteur ne connaît presque **pas de circulation de transit** puisque la vallée de la Rance constitue un obstacle infranchissable, excepté au niveau du pont de Léhon. Ce territoire est donc innervé par un réseau de voies de desserte des zones d'habitat qui **se greffent très rapidement** sur la RD 2 ou en direction de Léhon. Enfin, il existe dans ce secteur une **voie de transit très local**, parallèle à la Rance et permettant de **desservir les noyaux d'habitat isolés** en zone rurale. Cette organisation fait de **la RD n°2 la colonne vertébrale du pôle urbain Lanvallay - Tressaint**.

On peut noter qu'une petite voie parallèle à la RD n°2 traverse la zone agricole à l'Est du bourg. Il est prévu **d'aménager cette voie** faiblement urbanisée pour créer une **nouvelle voie de contournement à l'est du bourg**, reliant lui aussi les trois voies principales.

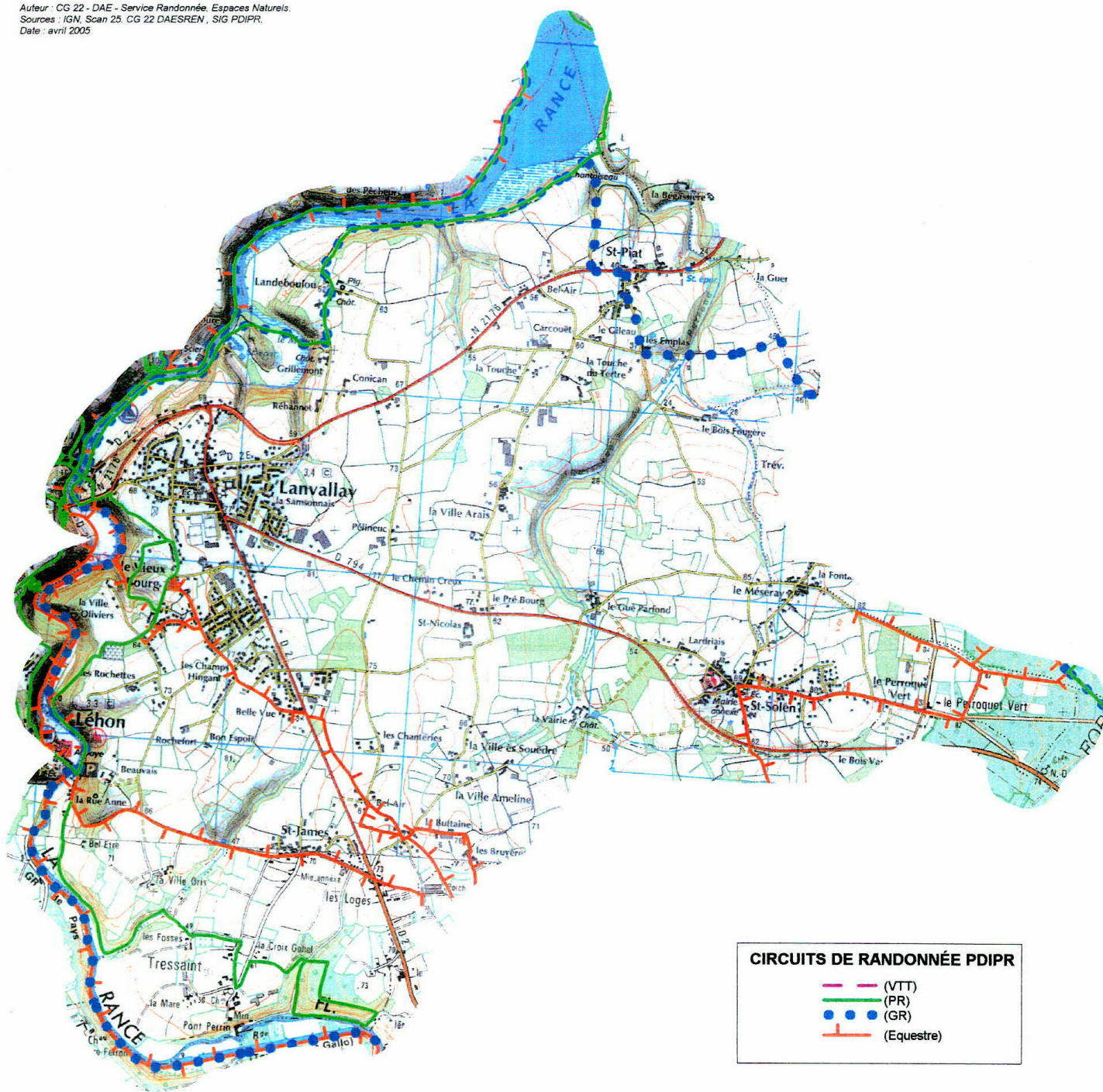
- Enfin, le reste du territoire est desservi par de **petites voies** qui se terminent souvent en impasse sur des exploitations agricoles. Mais la **grande majorité de l'urbanisation** s'appuie sur les voies des **trois réseaux précédents**.



Cartographie de la trame viaire

La commune possède de nombreux chemins de randonnée, qui sont repris dans les guides locaux édités par la commune ou par la communauté de communes. Ces sentiers, par la formalisation de promenades plus ou moins longues, permettent une découverte complète des espaces naturels intéressants de la commune, à savoir la vallée de la Rance à l'ouest et la forêt de Coetquen à l'Est.

Auteur : CG 22 - DAE - Service Randonnée, Espaces Naturels.
Sources : IGN, Scan 25, CG 22 DAESREN, SIG PDIPR.
Date : avril 2005



**Localisation de l'ensemble des chemins
de randonnée sur la commune**

ANALYSE DU MILIEU NATUREL, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. ANALYSE DU MILIEU NATUREL

1.1. Analyse géologique et topographique :

- Géologie :

Le sous-sol de la région de Dinan est principalement constitué de schistes formés il y a 600 millions d'années. Cette structure géologique a été profondément modifiée lors de la formation du Massif Armoricaïn, s'accompagnant d'une montée de magma granitiques. Aujourd'hui, on observe donc une grande surface de granite (roches dures) qui correspond au secteur de Dinan et à la commune de Lanvallay, excepté sa partie sud (secteur de Tressaint).

- Topographie :

La topographie est la résultante d'une érosion progressive liée au vent et à l'eau (pluie, cours d'eau) agissant sur un substrat rocheux particulier.

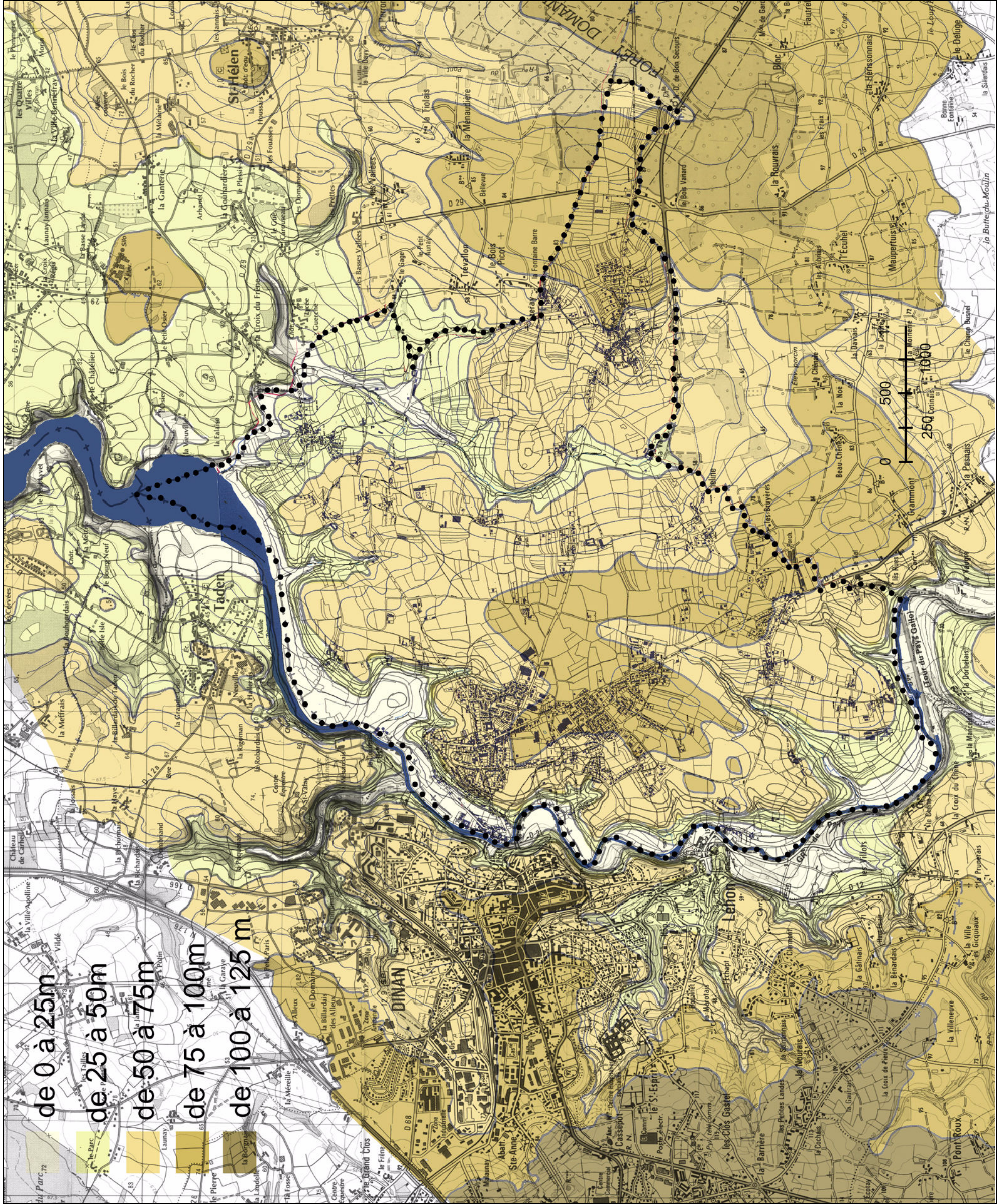
Sur Lanvallay, cette érosion est le fait des cours d'eau qui creusent des vallées plus ou moins profondes dans la roche granitique ou schisteuse.

La carte de la page suivante montre une topographie générale relativement plane, une grande partie de la commune se trouvant sur un plateau à une altitude comprise autour de 100 mètres, c'est à dire à la même altitude que la ville de Dinan.

Ce plateau est perturbé par deux cours d'eau : le ruisseau du Gué et le ruisseau des Ormeaux, qui créent une véritable coupure, séparant la partie sud-est (St-Solen et Tressaint) de la partie nord-ouest (Lanvallay et St-Piat).

Ce plateau connaît ensuite une coupure brusque (la vallée de la Rance), puis reprend sur la commune de Dinan avec une altitude similaire.

En terme de topographie, la vallée de la Rance présente un tracé méandriforme dans la partie centrale de la commune, c'est à dire dans la traversée du bloc granitique sur lequel se trouvent les villes de Dinan et Lanvallay, alors que les parties amonts (Tressaint) mais surtout avalées (au nord de St-Piat) sont nettement plus évasées. La partie centrale, c'est à dire la plus escarpée, est ponctuée par deux éléments topographiques forts : l'ancien bras de la Rance au nord qui crée un cirque au bord de la Rance, et la vallée creusée par le ruisseau des Ormeaux au sud.



1.2. Analyse paysagère :

Le paysage de Lanvallay se définit à partir de 2 composantes majeures : le relief (cf. analyse topographique) et la couverture végétale (forêt, bosquet, trame bocagère).

Ces deux composantes induisent deux paysages tout à fait particuliers : le paysage boisé de l'intérieur des terres et le paysage des bords de Rance. Ces deux entités sont séparées par une zone de transition qui coupe la commune en deux.

1.2.1. Le paysage boisé :

Cet espace paysagé correspond à la partie Est de la commune, c'est à dire au secteur de St-Solen. Il se situe à la sortie de la forêt de Coetquen, et est fortement marqué par le hameau de St-Solen.

Sa limite ouest est très nette, elle correspond à la vallée boisée bordant le ruisseau du Gué, marqué au sud de la RD n° 794 par des bois qui créent un véritable effet de porte concluant ce paysage de forêt. A noter que ces espaces boisés sont protégés au POS actuel.

Ce paysage forestier est relativement remarquable dans une région qui compte parmi les plus faiblement boisées de France si on ne tient compte que des forêts, son patrimoine boisé étant essentiellement constitué par les haies de son bocage.

1.2.2. Le paysage bocagé breton :

L'espace qui fait suite à cette zone boisée est assez révélateur du paysage breton actuel, induit par l'évolution des pratiques agricoles. De grandes parcelles avec un paysage ouvert côtoient de petits espaces bocagés relictuels ou de grandes haies bordant les routes de campagne. Cet espace à vocation agricole est occupé par des fermes, dont certaines ont été rénovées après cessation de l'activité, mais aussi par de petits noyaux pavillonnaires, souvent organisés en bandes le long des voies.

Ce paysage transitoire, façonné par l'activité agricole puis depuis peu par une urbanisation périurbaine plus ou moins lâche, se termine lui aussi au niveau de boisements créant un effet porte, le long des trois axes principaux (RD n°2, RD n° 794 et RN n° 176).

1.2.3. Le paysage des bords de Rance :

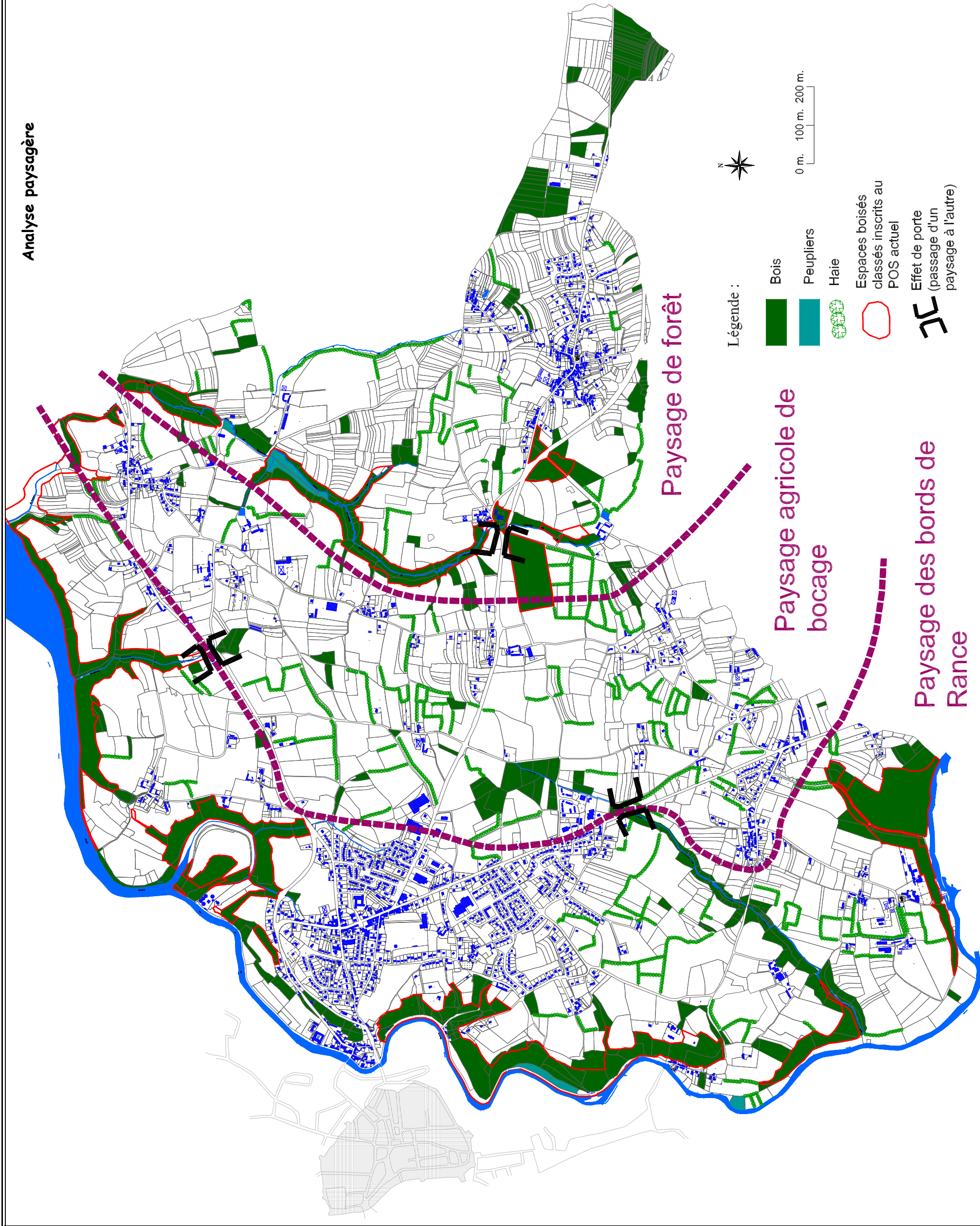
Cette dernière grande entité paysagère est bien évidemment la plus remarquable des trois car très riche en diversité et en particularité. Cet espace paysager présente une grande valeur patrimoniale, de part ses espaces naturels (la Rance et ses abords), mais aussi de part ses entités urbaines remarquables (forteresse de Dinan, village et abbaye de Léhon, port de Dinan et Lanvallay, nombreux petits châteaux et manoirs disséminés sur les coteaux de Dinan et de Lanvallay).

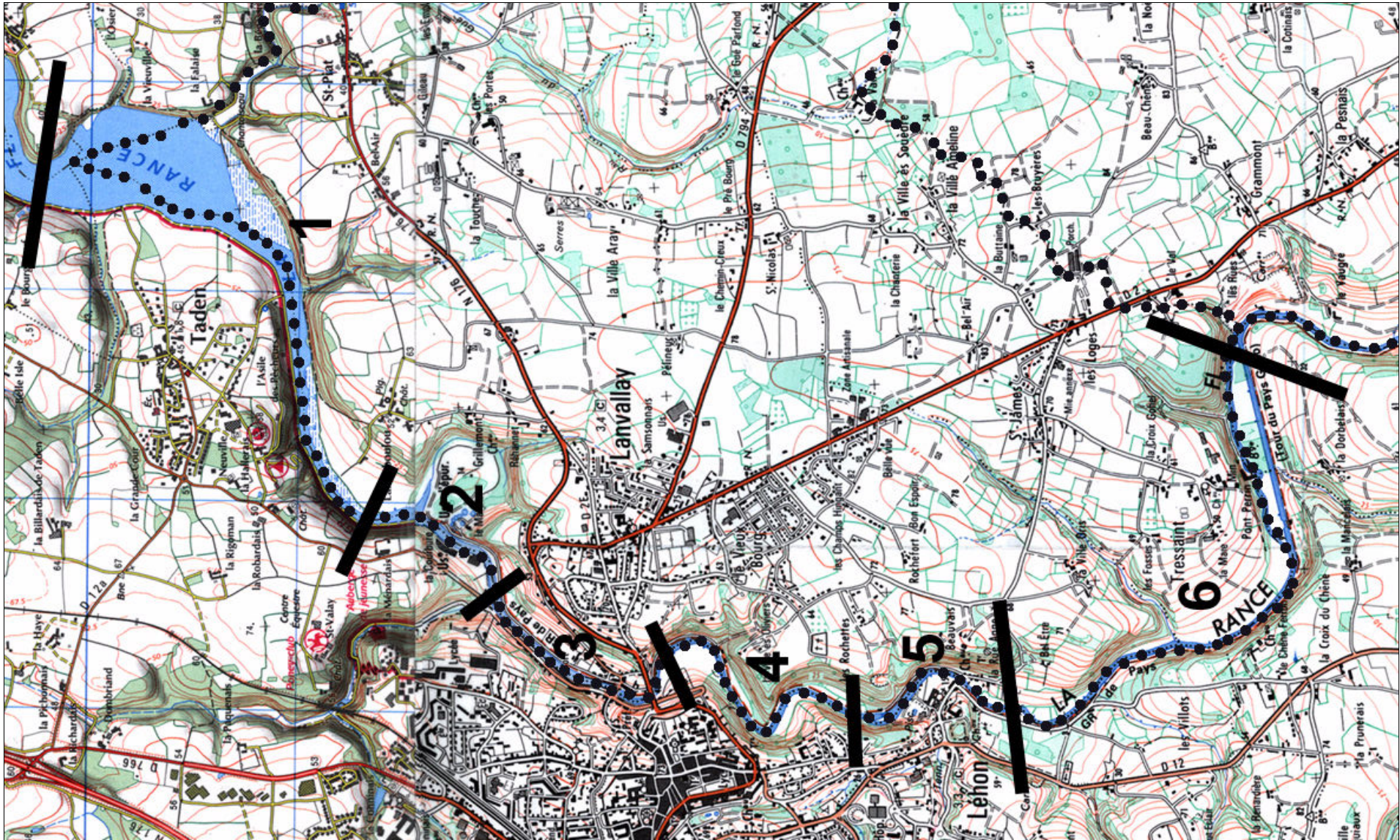
Ce paysage peut s'analyser selon ses deux composantes : le bord du plateau et les coteaux de la vallée tout d'abord, puis la Rance et ses abords immédiats. Enfin, le site du port de Dinan doit être analysé dans sa globalité puisqu'il concilie aménagement fluvial et urbanisation sur les coteaux.

- La frontière plateau - coteaux :

La bordure du plateau est occupée dans toute sa partie centrale par le bourg de Lanvallay. Ce secteur est décrit dans la partie concernant l'analyse urbaine. Au nord et au sud, c'est à dire entre la Rance et réciproquement la RN 176 et la RD 2, on trouve un paysage agricole comprenant des parcelles agricoles assez ouvertes, des secteurs boisés tapissant les vallées fluviales descendant sur la Rance, et une occupation humaine relativement ponctuelle, constituée par du patrimoine de grande qualité (châteaux de Grillemont et de Landeboulou au nord, et village de Tressaint au sud). Tous ces espaces présentent une relation visuelle avec la Rance qui est discontinue (notion de fenêtre visuelle sur le grand paysage).

Analyse paysagère





- la Rance et ses abords :

Cet espace peut être analysé en 6 grandes séquences.

1. La Rance “sauvage” : c’est la séquence la plus naturelle, la Rance devient très large dans ce secteur. Les abords de la rivière sont des zones inondables, occupées par un écosystème bien spécifique : les roselières. Ce milieu présente de grandes potentialités écologiques, en terme de nidification pour les oiseaux notamment.

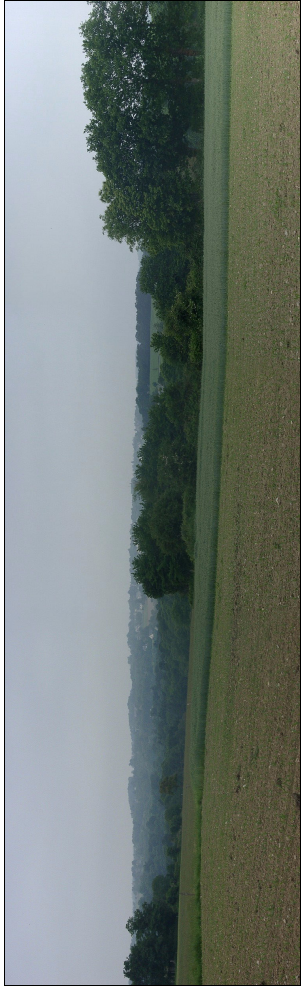
2. “L’ancien bras de la Rance” : ce secteur est particulier car il s’enfonce à l’intérieur des terres et semble déconnecté de la rivière. Ce milieu est tout à fait particulier puisque les eaux y sont relativement stagnantes, ce qui permet le développement d’une végétation luxuriante. A noter la présence de la station d’épuration.

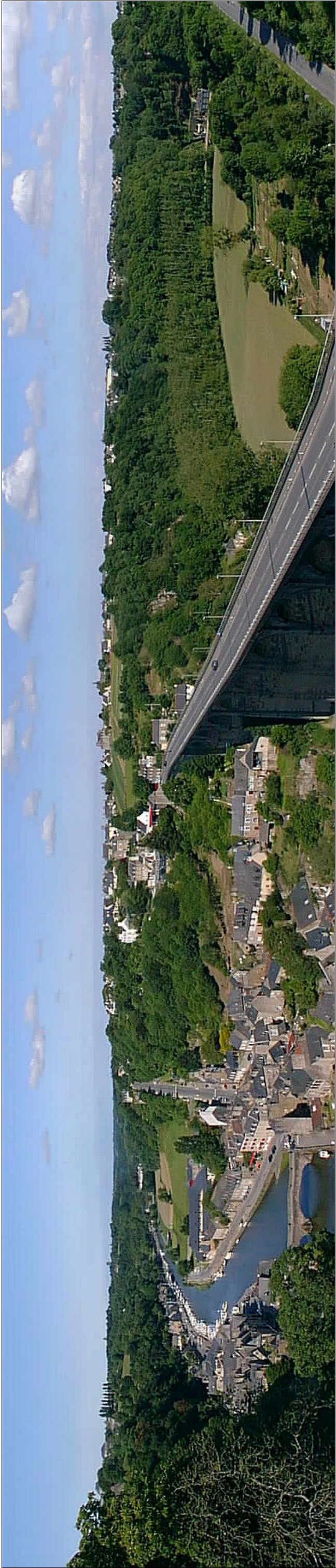
3. “Le port de Dinan” : cet espace, à l’interface entre Dinan et Lanvallay, est un lieu à vocation touristique (plaisance, restauration, hôtellerie, découverte avec la maison de la Rance). La qualité du bâti de secteur de la Madeleine, majoritairement ancien, apporte une valeur patrimoniale supplémentaire.

4. “Le chemin de hallage” : c’est le début de la partie canalisée de la Rance, la rivière serpente au fond d’une vallée assez escarpée, et très bien préservée (boisements sur les coteaux de part et d’autres du canal).

5. “Le village de Léhon” : dans ce secteur, après avoir dépassé une écluse, la Rance décrit un méandre dans lequel s’inscrit le village de Léhon. Hormis un patrimoine bâti de grande qualité, ce village possède une abbaye intacte, visible depuis le Canal. Sur la rive de Lanvallay, le petit hameau rue de “la rue Anne” s’intègre parfaitement à ce site par un bâti et des aménagements publics de qualité.

6. La Rance “double” : Séparée en deux bras, dont l’un canalisé est bordé par de vastes prairies alors que l’autre plus naturel s’insère au pied d’une falaise boisée, la Rance dans cette section présente un paysage beaucoup plus ouvert, avec une relation visuelle accrue avec les coteaux environnants.





Secteur 4 :

La partie sud du bourg de Lanvallay est peu visible depuis Dinan, on aperçoit quelques toits dans les percées de la masse boisée. Cette dernière recouvre tout le versant de la vallée, une plantation de peupliers masquant le canal sur cette partie.

Secteur 3 :

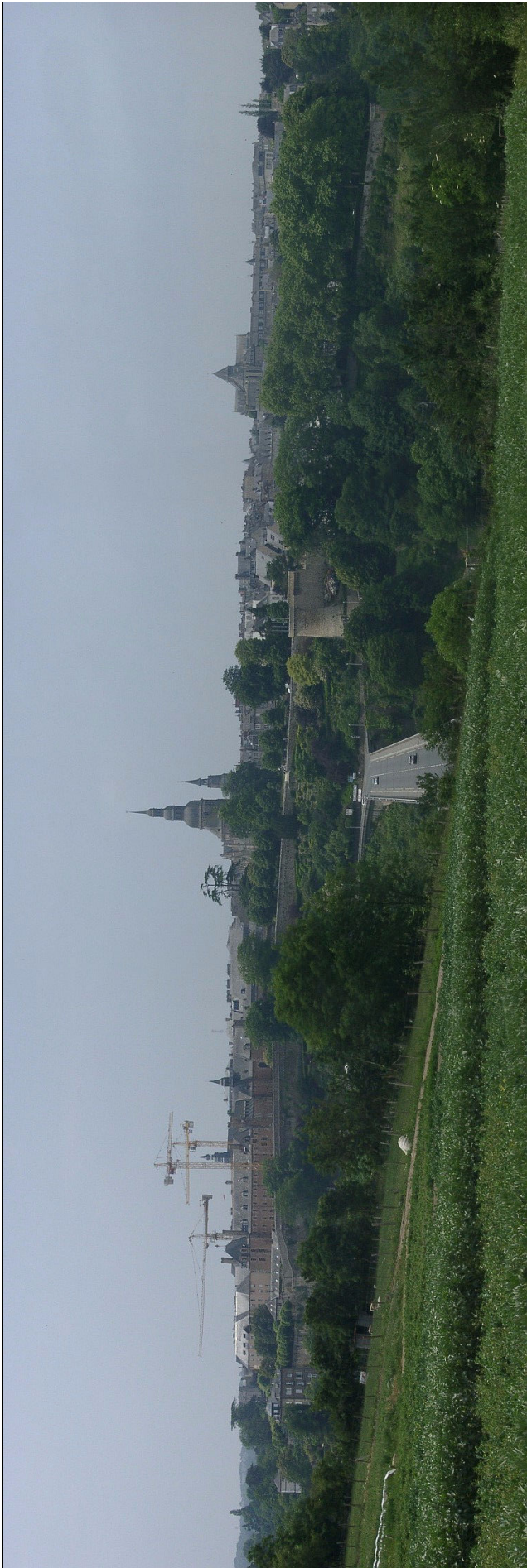
La partie de Lanvallay surplombant le viaduc est un lieu stratégique en terme paysager. La photo montre une troué dans la grande ceinture verte qui court tout le long des versants de la vallée. Ces prairies dégagent des vues sur le centre-bourg de Lanvallay (avec son clocher), le reste du bourg étant presque invisible. On aperçoit quelques constructions récentes, notamment du fait de la couleur très claire de leur enduit.

Secteur 2 :

Le secteur de la Madeleine correspond à l'un des villages les plus anciens de Lanvallay. Ce noyau urbain présente une grande homogénéité (implantation en alignement des voies qui sont très étroites, murs en pierres de teinte grise, toit en ardoises, ouvertures très codifiées). Ce petit village se trouve implanté en fond de vallée, surplombé par une grande masse boisée.

Secteur 1 :

Une vaste prairie ouverte descend vers la Rance, faisant suite à deux constructions aux volumes importants : la maison de la Rance et l'hôtel Best-Western. Ces constructions s'intègrent bien dans le paysage (implantation à proximité du noyau ancien, hauteur semblable). En face, les quais accueillent les bateaux de plaisance, au pied de constructions anciennes.



Point de vue sur Dinan :

Cette photo a été prise depuis une parcelle agricole située en ligne de crête, entre le centre bourg et le secteur de la Madeleine. Elle illustre parfaitement les commentaires de la carte topographique : les deux villes se trouvent sur deux plateaux de même altitude, séparés par une vallée relativement escarpée. Alors que Dinan est organisé autour d'une place forte qui dégage de nombreuses vues directes sur la vallée, depuis les remparts, la commune de Lanvallay présente peu de points de vues sur la vallée de la Rance. Ses flancs de coteaux sont en effet recouverts de boisements, seul le sommet de l'autre versant est donc visible depuis Lanvallay.

2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE:

2.1. Les espaces naturels remarquables :

Certaines zones naturelles, du fait de leur très grande valeur patrimoniale, sont reconnues au niveau national via leur classement soit en ZNIEFF, soit en site classé.

- Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : d'une superficie en général limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.

- les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, dunes, zone humide) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte des données de synthèse (contour de la zone, caractéristiques géographiques, descriptif sommaire du milieu naturel concerné).

L'article L 123.1 sur les PLU impose par son 7° l'identification et la localisation par ceux-ci, des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et, le cas échéant, la définition des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L 123.3 du code de l'urbanisme, les préfets indiquent dans le Porter à Connaissance les éléments que la commune doit prendre en compte lors de la révision de son PLU. Parmi ces éléments figurent les ZNIEFF.

Le territoire communal de Lanvallay possède une ZNIEFF(cf. fiche en annexe) : "La forêt de Coetquen". Cette ZNIEFF correspond à une chênaie hêtraie (biotope qui représente le climax¹ dans notre région), et s'étend sur 600 hectares, dont seulement 10.2 ha sur la commune de Lanvallay . Cette forêt mérite d'être protégée pour des raisons faunistiques et floristiques.

La faune est celle que l'on observe habituellement en forêt, les relevés démontrant de plus une valeur ornithologique certaine (Pic de nombreuses espèces, Gobemouche gris, Rouge queue à front blanc). La flore remarquable de ce massif forestier résidait essentiellement dans la présence de marais forestiers, qui ne se situent pas sur la commune de Lanvallay.

La partie située sur Lanvallay ne fait pas l'objet de protection au POS actuel, elle se trouve en zone NC (agricole) et n'est pas définie en Espaces Boisés Classés.

¹ Stade végétal qui correspond au stade ultime de développement de la végétation (ex : lande, marais, forêt) et qui est en équilibre avec les contraintes du milieu.

- Site inscrit :

Le site bordant l'estuaire de la Rance a fait l'objet d'une inscription au titre des "sites et monuments naturels". Un bref rappel sur la procédure et la portée du classement d'un site permet de mieux saisir ses conséquences.

La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement ou l'inscription pour tout site dans le domaine public ou privé de l'Etat. Ce classement est prononcé, après avis de la Commission Supérieure des Sites, puis en cas d'avis défavorable d'un des propriétaires concernés, du Conseil d'Etat, par décret du premier Ministre. Sinon, un arrêté suffit. Cette norme réglementaire vise au maintien de la qualité des paysages ainsi protégés. Elle peut donner droit à une indemnité au profit du propriétaire s'il entraîne une modification à l'état ou à l'utilisation des lieux déterminant un préjudice direct, matériel et certain.

L'inscription d'un site interdit de procéder à des travaux sans en avoir avisé l'administration 4 mois à l'avance. Seuls les travaux d'exploitation courante pour les fonds ruraux et l'entretien normal pour les constructions ne nécessitent pas cette formalité.

Les incidences de ce site inscrit sur le PLU sont doubles.

Pour les zones naturelles, les sites les plus remarquables devront faire l'objet d'une protection particulière, ce qui est déjà en grande partie le cas au POS actuel (zone ND et espaces boisés classés, excepté au nord de la RN 176).

Pour les zones urbaines, les secteurs présentant une richesse patrimoniale forte devront faire l'objet d'une certaine préservation, vis à vis d'une urbanisation nouvelle, mais aussi en terme d'évolution de l'existant.

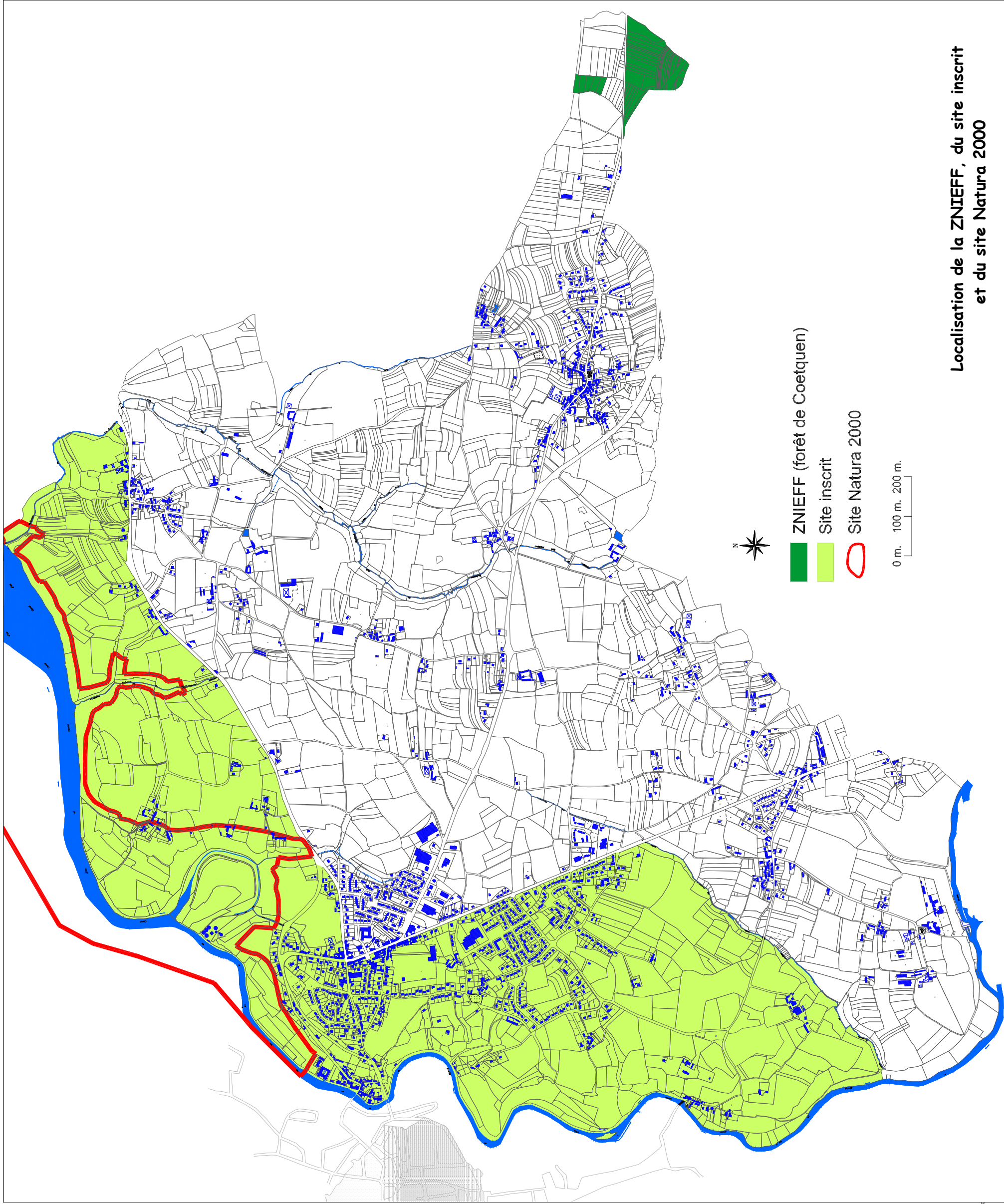
- Site Natura 2000 :

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

Tout l'estuaire de la Rance (de Dinan à St-Malo) figure en site Natura 2000, soit un territoire de 4139 ha. Ceci s'explique par les nombreux "habitats d'intérêt communautaire", tels les vasières et bancs de sable, les lagunes, les marais salants, les prêtres salés, etc.... Une fiche détaillée en annexe présente plus précisément toutes ces potentialités biologiques à préserver.

Le périmètre qui concerne la commune de Lanvallay correspond à la partie nord de la commune, c'est à dire où la Rance présente les plus grandes potentialités écologiques (ancien bras de la Rance, roselière en bordure de rivière, etc..).

Le POS actuel tient compte de ce milieu naturel puisque la quasi intégralité du site se trouve en zone ND (zone de protection des espaces naturels et des paysages). Seule une enclave est zonée en espaces constructibles à terme, au nord du port de Dinan. Une étude est actuellement en cours pour permettre une valorisation paysagère et écologique de ce site, en liaison avec la Maison de la Rance. Ce projet devra être intégré au PLU.



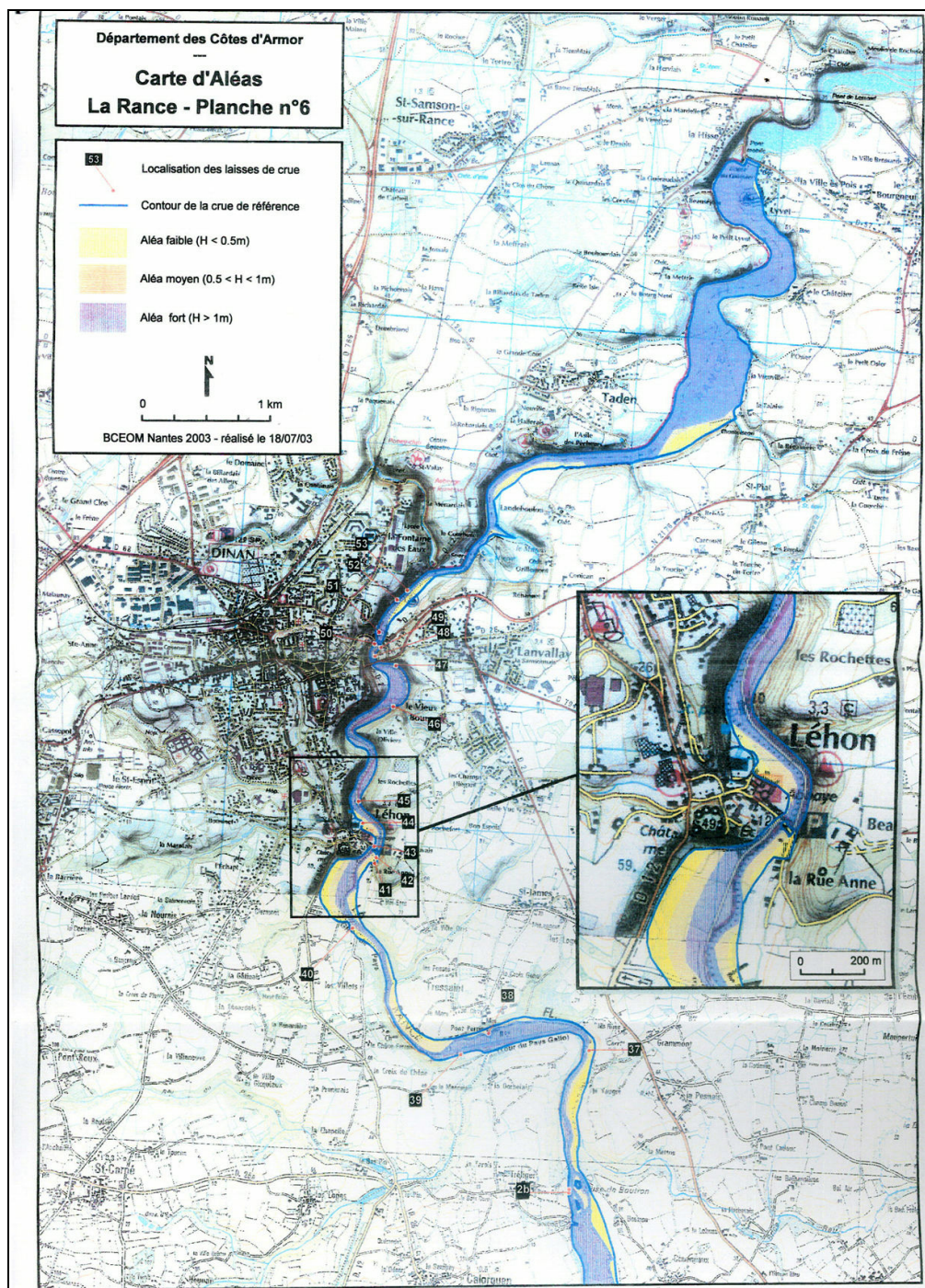
Localisation de la ZNIEFF, du site inscrit
et du site Natura 2000

2.2. Préservation de la qualité des eaux :

- Préservation de la qualité des cours d'eau :

- Zones inondables :

Ce risque a été analysé sur la commune et cartographié dans l'étude Atlas des zones "inondables de la Rance" qui a déterminé l'emprise des plus haute eaux connues. La zone inondable concerne les abords immédiats de la Rance, et les espaces naturels qui la bordent. Dans cette zone sont interdits toute construction ou utilisation nouvelle du sol. Les sites urbains proches de la Rance, tels la Madeleine, ne sont pas concernés par cette délimitation.



- Préservation de la qualité des cours d'eau :

Le canton possède de nombreux petits ruisseaux sur son territoire.

Sur la commune, aucun n'a fait l'objet d'un suivi régulier, il n'y a donc aucun objectif de qualité des eaux défini.

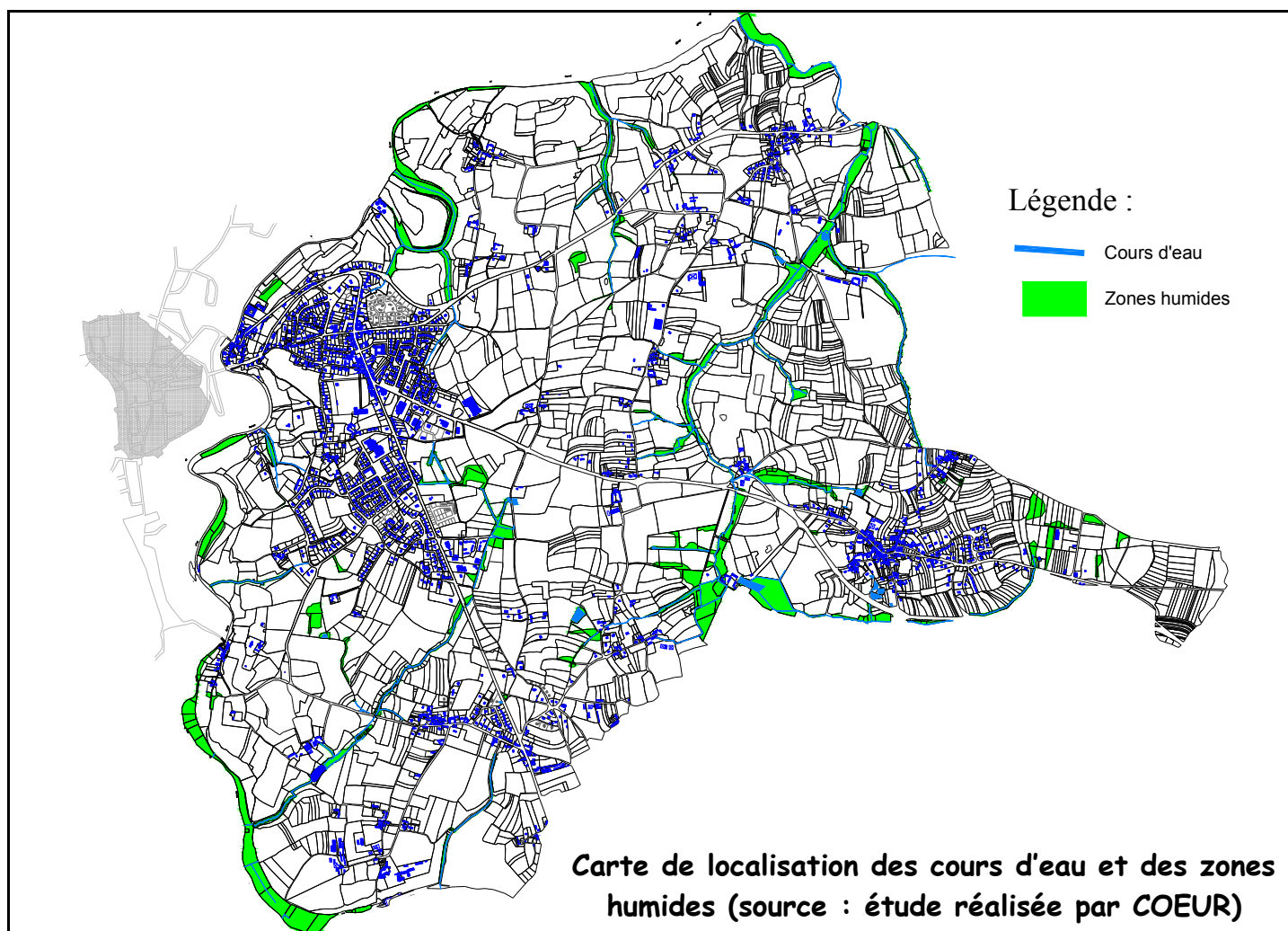
- Préservation des zones humides :

Couverte par le SAGE "Rance - Frémur - Baie de Beaussais", la commune de Lanvallay doit procéder à un inventaire de ses zones humides et de ses cours d'eau, pour les transmettre à la CLE (Commission Locale de l'Eau) dans les trois ans suivant l'approbation du SAGE (avril 2004).

Cet inventaire a été réalisé par l'association Coeur (Comité Opérationnel des Elus et Usagers de la Rance). Il s'est réalisé en **3 phases** :

- **phase 1** : réunion de lancement informant le groupe de travail communal. Les acteurs locaux sont ainsi sollicités afin de faire part de leur connaissance du terrain.
- **phase 2** : inventaire hivernal des zones humides et des cours d'eau. Cette analyse consiste à une premier repérage à la parcelle des zones humides. Cette première campagne a fait l'objet d'une restitution auprès de la population.
- **phase 3** : inventaire estival des zones humides. Ce deuxième repérage plus fin permet de définir plus précisément le contour de la zone humide, notamment en s'appuyant sur la végétation.

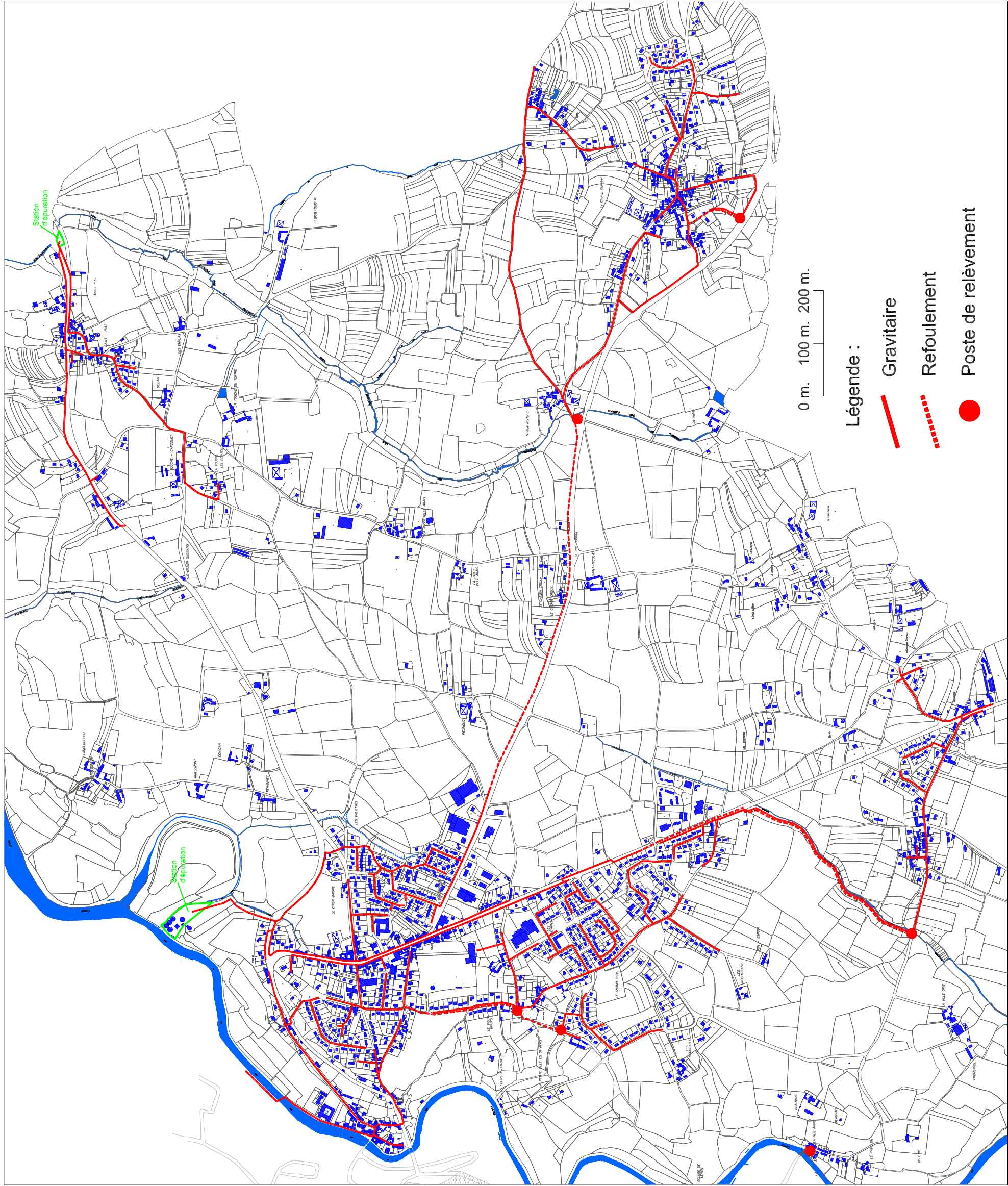
La cartographie élaborée à l'issue de la phase trois sera ajoutée dans le document d'urbanisme dans les annexes (plan 7e au 1/5000° intitulé : **Recensement des zones humides**).



-Gestion des eaux usées :

Les eaux usées sont évacuées gravitairement vers la station d'épuration située au nord du bourg de Lanvallay. Cette station est de type boue activée, avec une capacité de traitement de 52 000 Eh. Le rejet se fait dans la Rance.

Dans le secteur de St-Piat, les eaux usées collectées sont traitées par la station d'épuration de St-Piat (400 EH)



Domaine	Constat	Enjeux
Présentation de la commune	- positionnement à une courte distance de deux axes routiers majeurs (routes Rennes/ St Malo et Avranches - St-Brieuc). - absence de voie à grande circulation (quatre voie) sur le territoire communal. - appartenance à la communauté de communes de Dinan (CODI).	- prise en compte de la croissance périurbaine induite par l'agglomération de Dinan, mais aussi de Rennes et St-Malo. - Intégration des objectifs formulés par les structures supra-communales, et élaboration du projet en partenariat avec ces organes administratifs.
Trame viaire	- réseau routier principal formé de trois axes principaux desservant les trois pôles urbains secondaires (St-Piat, Tressaint et St-Solen) et se rejoignant à Lanvallay. - réseau secondaire permettant une connexion entre les voies principales. - réseau tertiaire irriguant les secteurs bâtis en zone rurale.	- traiter les segments routiers où le réseau principal traverse des secteurs d'urbanisation importants (Lanvallay, St-Piat, St-James). - réfléchir au développement de la commune en étroite relation avec les conditions de circulation.
Géologie et topographie	- localisation dans un secteur géologique très contrasté (roches granitiques dures au nord, roches schisteuses plus tendres au sud). - topographie plane sur la partie est et centrale (plateau), puis rupture forte à l'ouest (vallée de la Rance)	- réflexion sur les liens existants entre la vallée de la Rance et le territoire communal, afin d'améliorer l'accessibilité. - intégration les liens forts de covisibilité entre le bourg et le paysage environnant (vallée + belvédère de Dinan)

Domaine	Constat	Enjeux
Analyse paysagère	- trois grands types de paysages : paysage forestier à l'est, bocagé au centre et paysage de vallée à l'ouest. - effet de porte très marqué entre les trois grands entités paysagère. - paysage forestier relativement rare dans le secteur. - paysage bocagé de qualité, accompagné d'une urbanisation ancienne. - paysage de la Rance remarquable par sa diversité sur le territoire (succession d'espaces particuliers, avec des vallées abruptes ou plus évasées)	- préservation des trois spécificités paysagères et maintien des effets de porte. - action ciblée sur les espaces naturels remarquables : - préservation du paysage forestier. - adaptation des actions d'aménagement aux différents espaces de la rance. - protection du paysage rural général, en intégrant ses différentes composantes (naturels, agricoles et urbaines).
Analyse environnementale	- site naturel remarquable identifié : ZNIEFF de la forêt de Coetquen. - espaces naturels nord de bord de Rance reconnus d'intérêt majeur (site Natura 2000). - trame bocagère relativement complète et parfois menacée. - délimitation vaste de la partie ouest en site inscrit, intégrant notamment la moitié ouest du bourg de Lanvallay.	- prise en compte des différentes catégories d'espaces naturels (protection plus ou moins stricte). - analyse des incidences environnemental de l'urbanisation future dans le site inscrit. - mise en place d'outil de préservation adapté au milieu bocager (espaces boisés classés ou boisements à préserver).