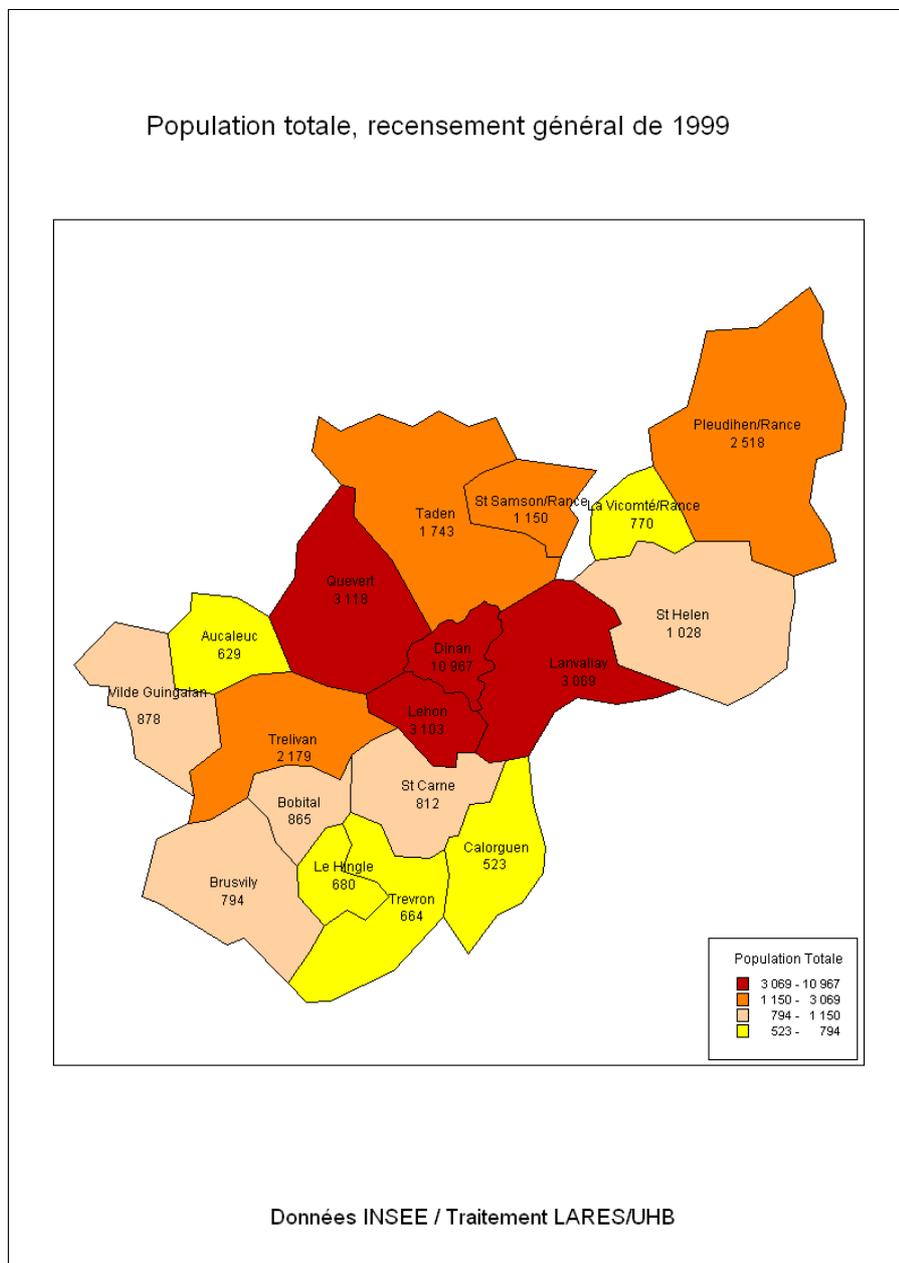


ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.1. Le contexte du pays de Dinan :

- ↪ 95 000 habitants, centrés autour de Dinan.
- ↪ Une baisse de la population, malgré un solde naturel positif autour de Dinan ; les plus de 60 ans plus nombreux que les moins de 20 ans, depuis 1992.
- ↪ 800 emplois perdus entre 90 et 99 (-2,6 %).
- ↪ Une population plus dense autour de Dinan.
- ↪ Une baisse de population plus ressentie sur Dinan et Lanvallay.
 - ↳ (- 242 habitants entre 1990 et 1999, soit – 7,5 %), à Lanvallay.
- ↪ Départ des populations jeunes.
- ↪ Départ de populations vers Dinan.
- ↪ Récemment, nouvelle augmentation de la population.
- ↪ Un tiers de nouveaux arrivants sur Lanvallay, difficiles à identifier.
- ↪ Des populations âgées quittent les hameaux pour s ’installer dans le bourg.



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

1.2.1. Données générales (sources INSEE) :

	1990	1999	Evolution
Population	3 319	3 069	-250
Logements	1 406	1 519	113
Ménages	1 248	1 339	91
Personne/Ménage	2.66	2.29	-0.37

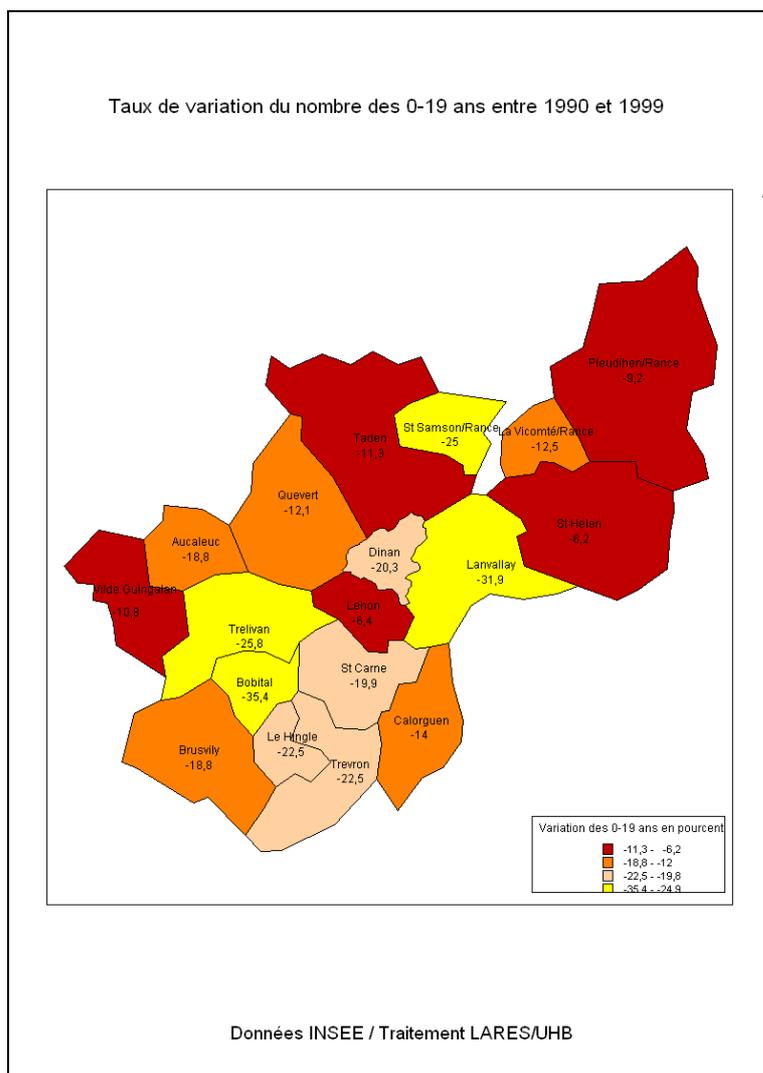
1.2.2. La répartition de la population de Lanvallay par tranches d'âge.

892 jeunes de 0-19 ans, soit 29 % de la population.

- ↪ Moins 32 % entre les deux recensements.
- ↪ Une fuite de la population jeune, vraie aussi pour les 20-30 ans.
- ↪ Une question étudiée de près, et une réflexion sur l'accueil des jeunes.

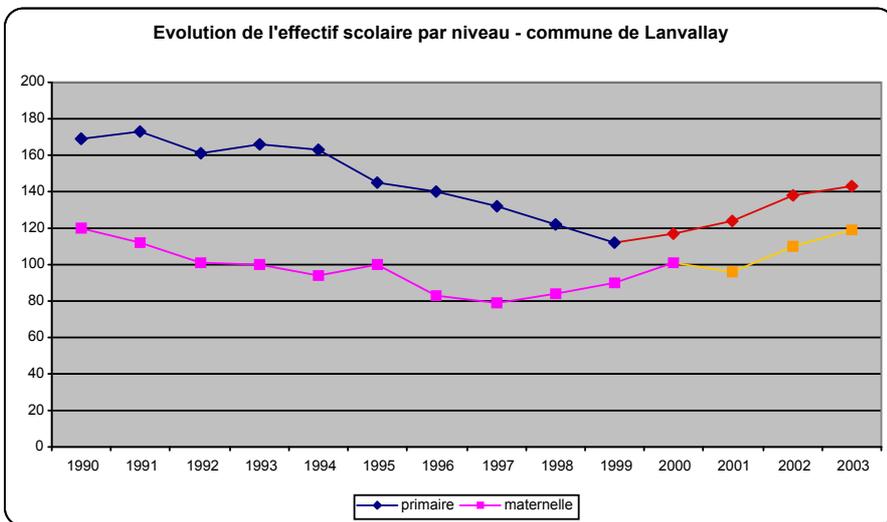
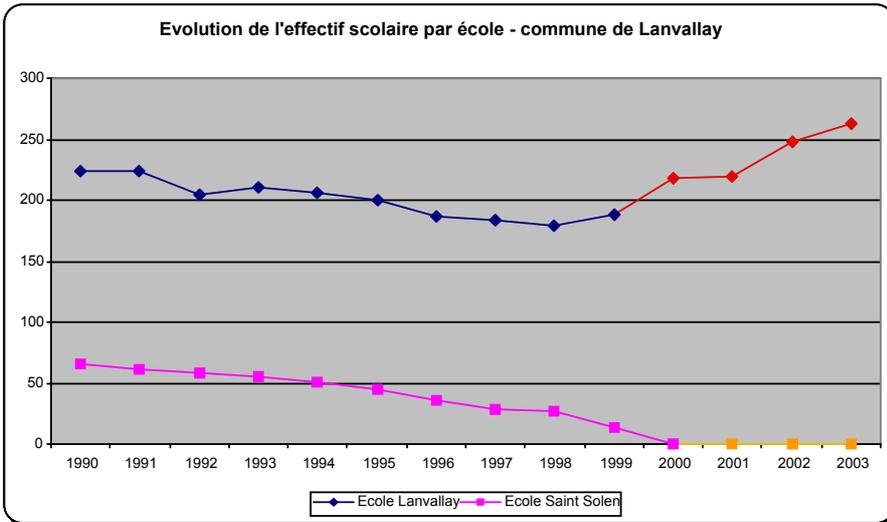
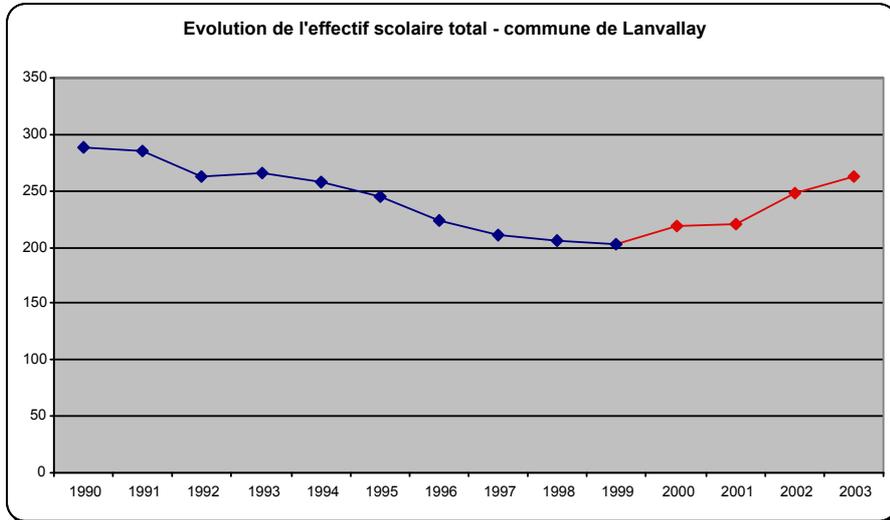
Une moyenne de 30 naissances/an depuis 1990.

- ↪ 104 enfants de 0-4 ans en 1999, pour 143 en 1990 (-27%).
- ↪ 303 enfants de 5-14 ans en 1999, pour 451 en 1990 (-33%).
- ↪ 321 jeunes de 15-24 ans en 1999, pour 498 en 1990 (-35%).



1.2.3. Les effectifs scolaires :

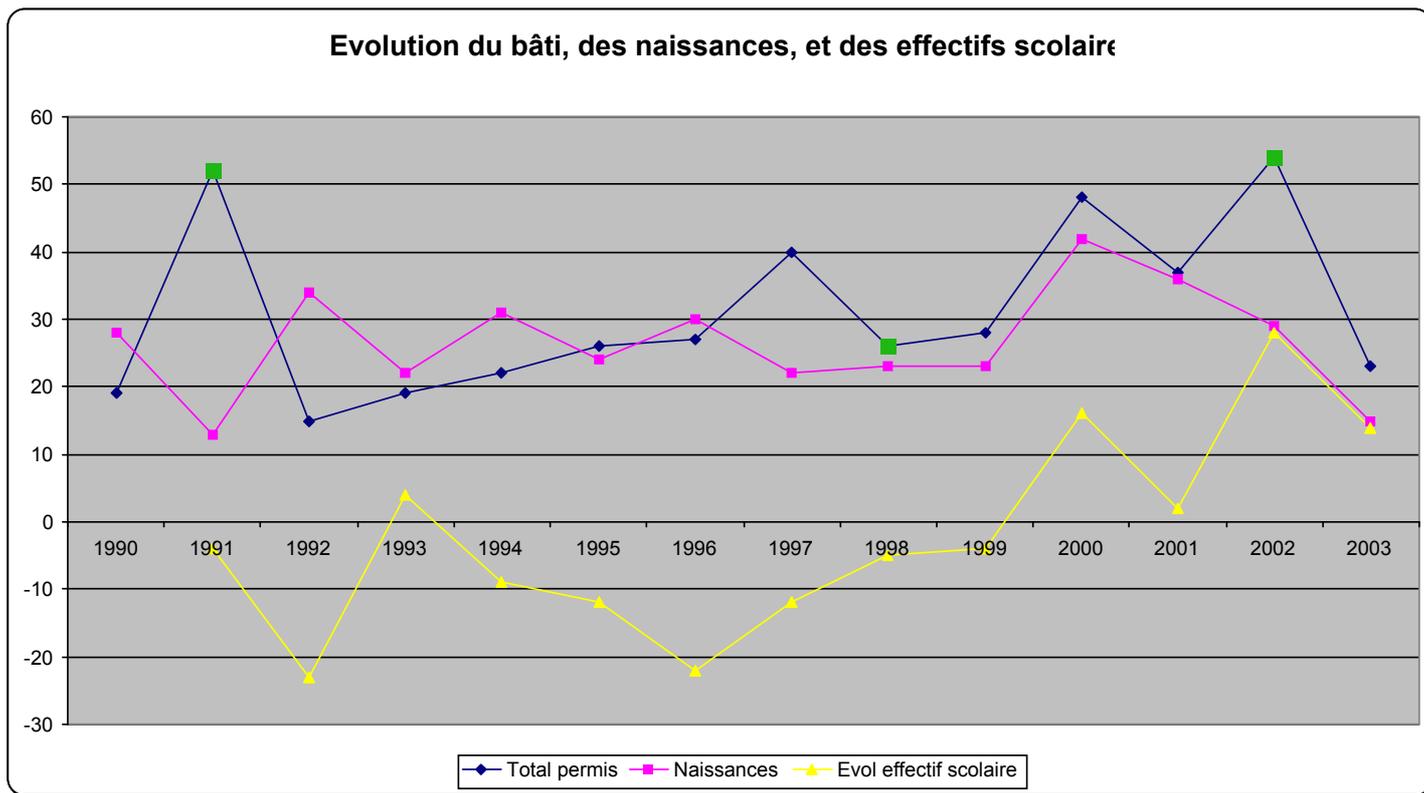
- ↪ Maternelle : 116 élèves / 4 classes (29 / classe).
- ↪ Primaire : 138 élèves / 6 classes (23 / classe).
- ↪ Cantine scolaire : 185 repas / jour (73% des élèves).
- ↪ Garderie périscolaire : 45 enfants (18%) pour 56 places.
- ↪ CLSH de 50 places, occupé à 50% le Mercredi, à 100 % en juillet.



Ces dernières années, l'impact des constructions sur les naissances est situé entre 0.6 et 1.6 bébé / permis de construire.

Il est toutefois difficile de trouver des liens entre effectifs scolaire et permis de construire; il y a eu manifestement des modifications dans les types d'habitat ces dernière années, et sont apparus des élèves que l'on avait pas auparavant.

Il doit également exister une mobilité résidentielle (fuite de jeunes parents) qui rend difficile les prévisions (il est ausi possible que les habitants de HLM ou locatif doivent quitter pour des problèmes d'accession à la propriété).



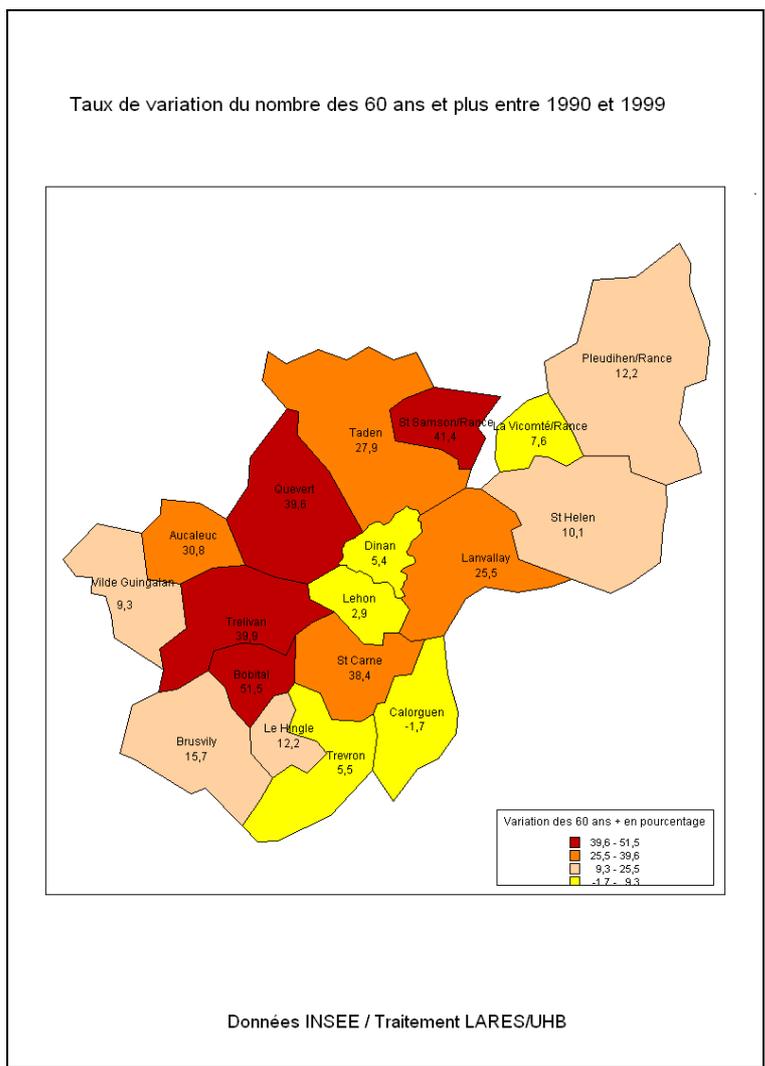
1.2.4. La population âgée : une forte demande d'installation

- ↪ 925 personnes de plus de 59 ans, pour 737 en 1990 (soit + 188 personnes, +25 %).
- ↪ Volonté municipale d'accueillir dans du semi-collectif, et de développer les services d'aide à la personne.

Le Foyer logement

- ↪ 57 logements pour couples, 2 logements individuels (116 places)
- ↪ 3 couples résidents, et 56 personnes seules

↪ **Enjeu important dans le contexte d'un vieillissement structurel de la population**

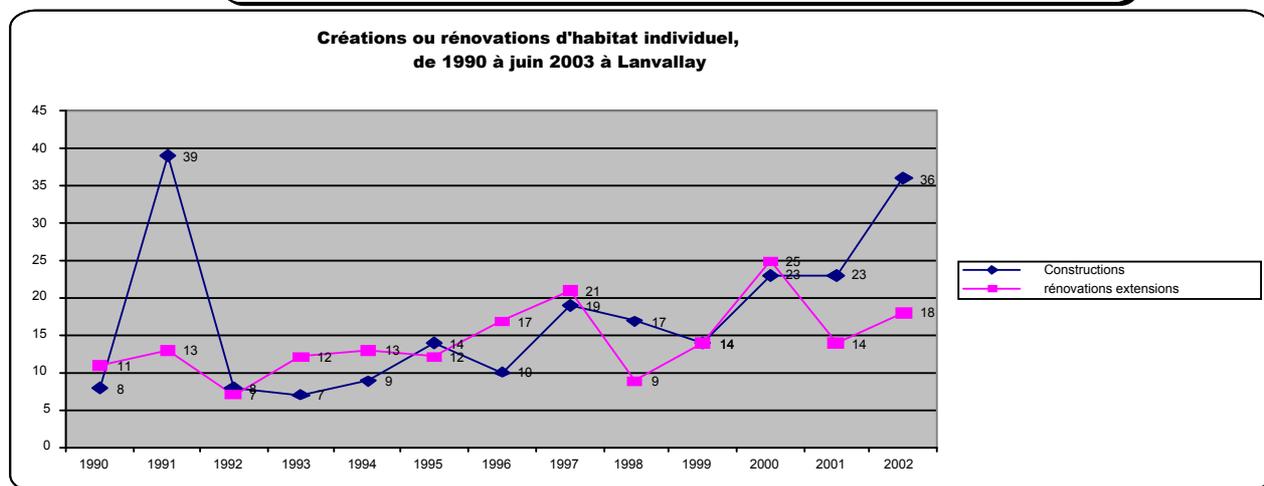
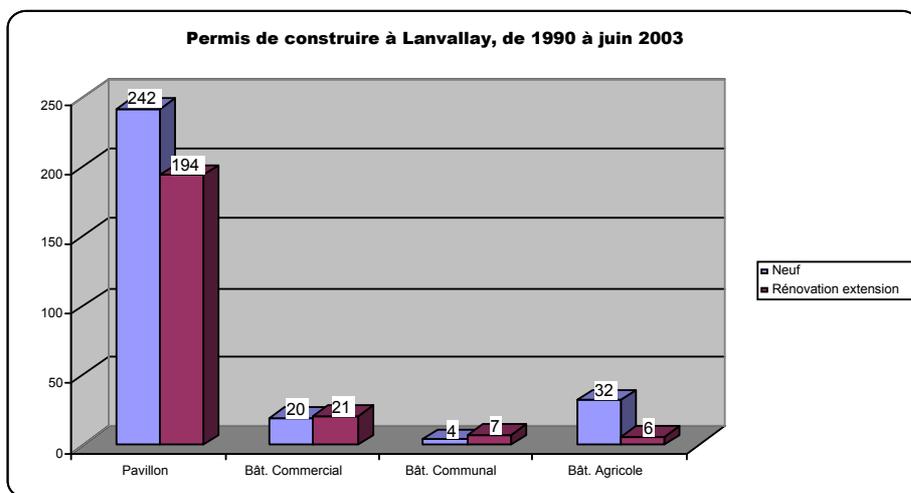


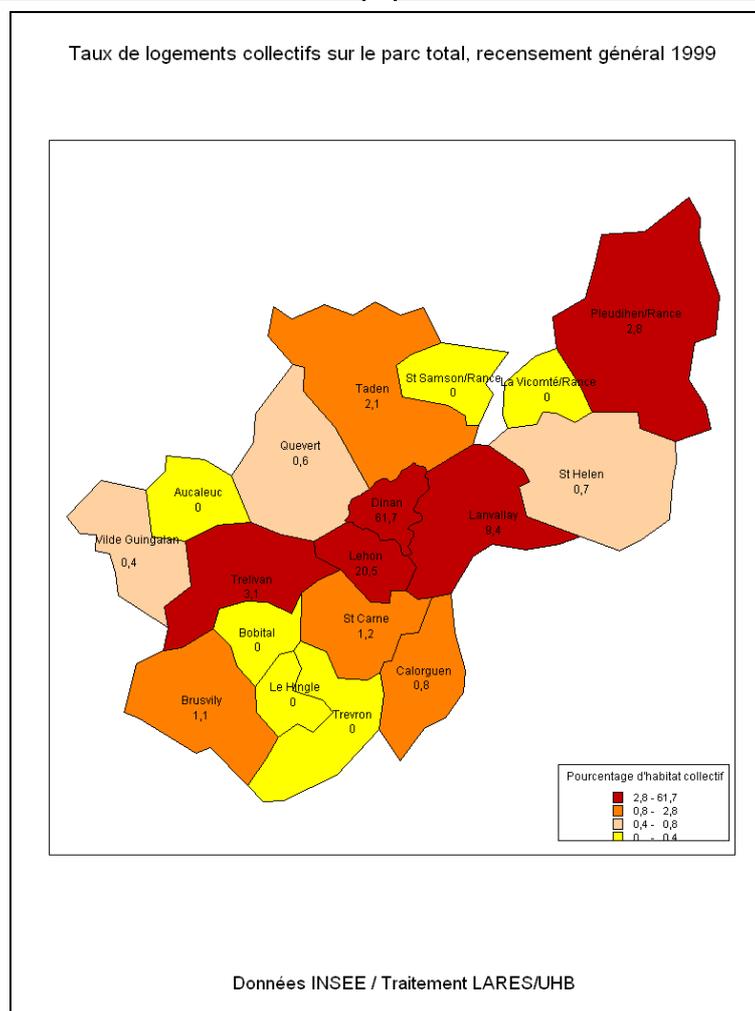
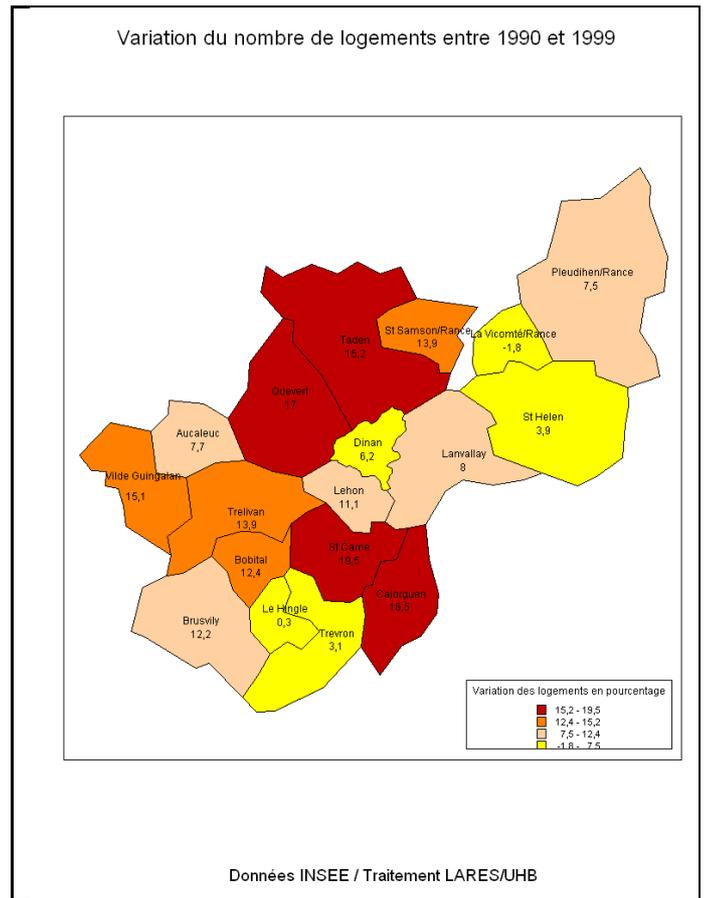
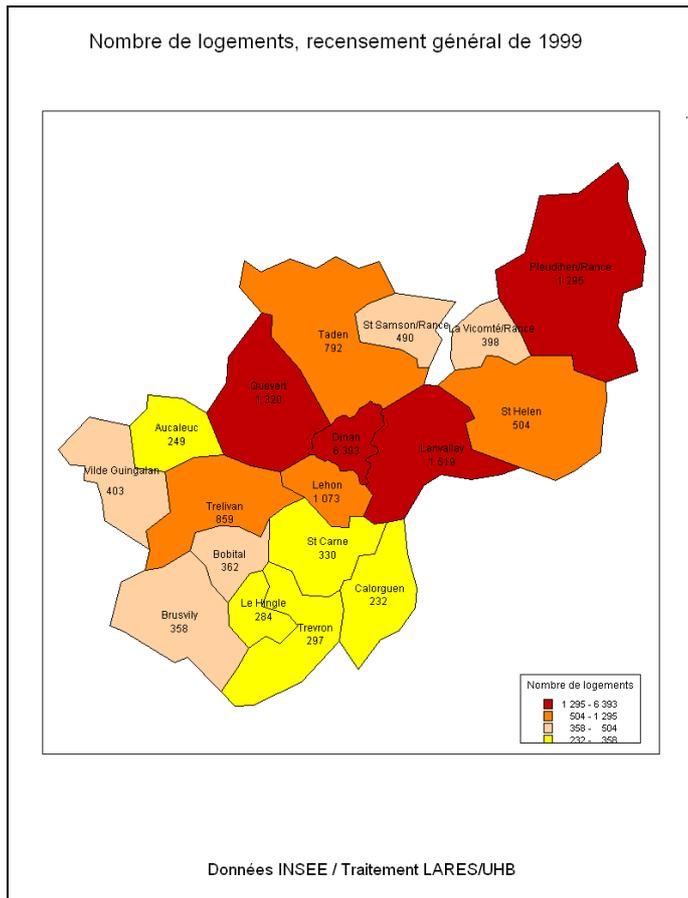
2. Le diagnostic du parc de logements :

L'évolution du logement depuis 1990

- Une moyenne de 19 logements / an
- 29 logements HLM neufs (+ 11 concepts Ty, en accession)
- 242 constructions de pavillons, 194 rénovations ou extensions
- 20 bâtiments commerciaux, 21 rénovations ou extensions
- 4 bâtiments communaux, 7 rénovations ou extensions
- 32 bâtiments agricoles, 6 rénovations ou extensions
- Une forte demande, mais pas de réserve foncière communale
- Le logement HLM qui attire dans toute la CODI, et qui fidélise des populations
- Des demandes exclusivement pour des pavillons
- Proposer une alternative en semi-collectif
- Beaucoup de rénovations à Tressaing depuis 5 ans ; quasiment plus de maisons disponibles

- ❖ L'habitat est principalement individuel
- ❖ Le logement social inexistant en dehors de Dinan, Lehon et Lanvallay
- ❖ La municipalité souhaite accompagner cette demande
- ❖ 10 logements programmés en 2004
- ❖ Problèmes liés à l'absence de réserve foncière, et au coût très élevé du foncier





3. Le diagnostic socio-économique :

3.1. Le contexte du pays de Dinan :

3.1.1. Les atouts du Pays, selon le Préfecture de Région :

- ↪ Atouts touristiques liés à la ville centre, à la façade maritime et l'estuaire de la Rance, et la richesse du patrimoine naturel.
- ↪ Une localisation entre 3 pôles attractifs.
- ↪ Un attachement des habitants à leur Pays, et une mobilité professionnelle importante (un actif sur 4 fait la navette).
- ↪ Une diversité du tissu industriel et artisanal, et des entreprises de petite taille.
- ↪ Une part importante du monde agricole dans la structure d'emploi du Pays.
- ↪ Le pôle froid et la climatisation (Cristal) considéré comme vecteur de développement du pays.
- ↪ Une bonne coordination inter-communale, pour le tourisme, la culture, l'économie.
- ↪ Une réflexion sur le développement économique : zones d'activité, secteurs de l'artisanat, du commerce, du tertiaire, de l'alimentaire.
- ↪ Une bonne expérience en matière de politique jeunesse (expérience d'animation sur 18 communes, Cap jeunes - Groupe de travail spécifique à l'échelle du Pays).
- ↪ Le développement des TIC comme vecteur de développement (réseau haut débit) au niveau de la CODI - application des entreprises.

3.1.2. Les faiblesses du Pays :

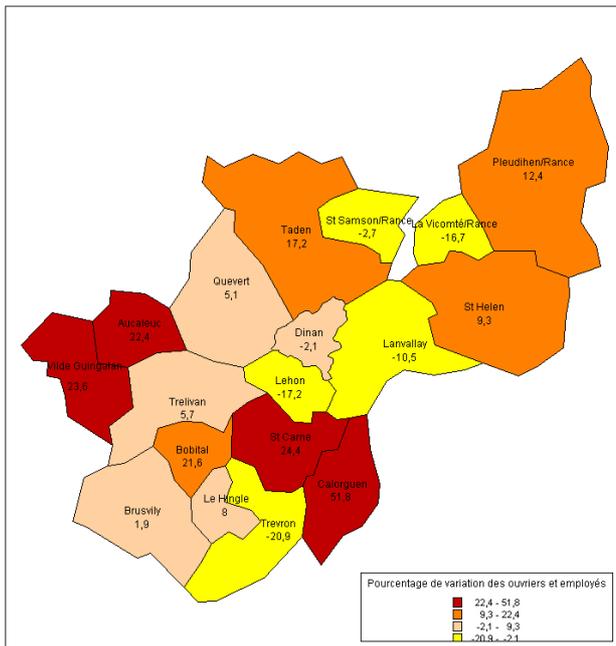
- ↪ Une démographie préoccupante.
- ↪ Un isolement chronique, malgré les voies express (ville de Dinan, accès littoral, traversée Nord-Sud).
- ↪ Une zone d'emploi mal classée (16^{ème} / 18); une offre faible pour les jeunes diplômés, l'emploi touristique insuffisant.
- ↪ Un enseignement supérieur marginal.
- ↪ Une faiblesse des revenus.
- ↪ Un faible niveau d'industrialisation (baisse de l'électronique, de l'habillement, du bois, du granit, pas d'agroalimentaire, pas de développement du tertiaire), et d'animation du développement économique).
- ↪ Un niveau de qualité des eaux préoccupant, même si beaucoup de zones sont en assainissement collectif.

3.1.3. Le diagnostic commercial du Pays :

- ↪ Globalement, une bonne dynamique commerciale.
- ↪ Des équilibres à optimiser, dans l'organisation de l'offre commerciale (offre de large zone, de large proximité, de proximité directe), dans la composition de l'offre, dans la lisibilité des pôles commerciaux.
- ↪ Préparer le centre-ville de Dinan aux mutations des comportements.
- ↪ Un enseignement supérieur marginal.
- ↪ Veiller au maintien d'un apport touristique important.
- ↪ Montée en puissance de Lanvallay, autour d'une locomotive alimentaire de 2500 m².

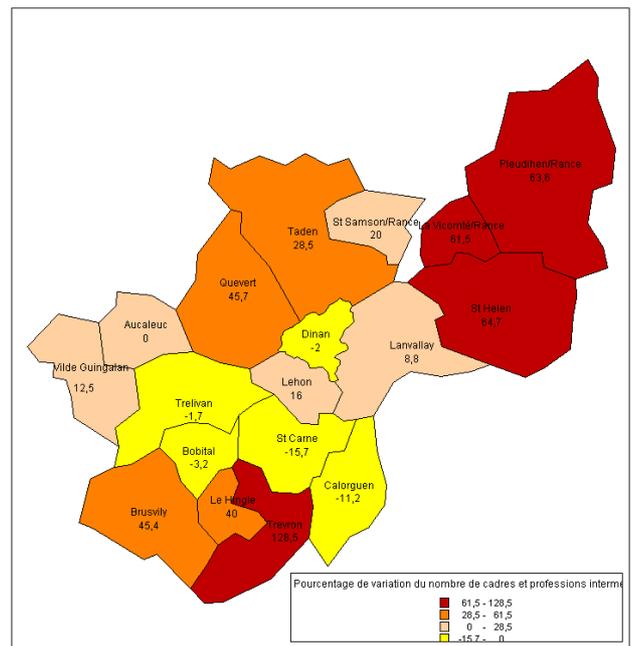
- ↪ Compléter l'offre en grandes et moyennes surfaces sur certains créneaux.
- ↪ Travail sur l'attractivité des marchés non sédentaires (réflexion sur un marché biologique).
- ↪ Amélioration de la lisibilité des pôles périphériques.

Taux de variation du nombre d'ouvriers et d'employés entre 1990 et 1999



Données INSEE / Traitement LARES/UHB

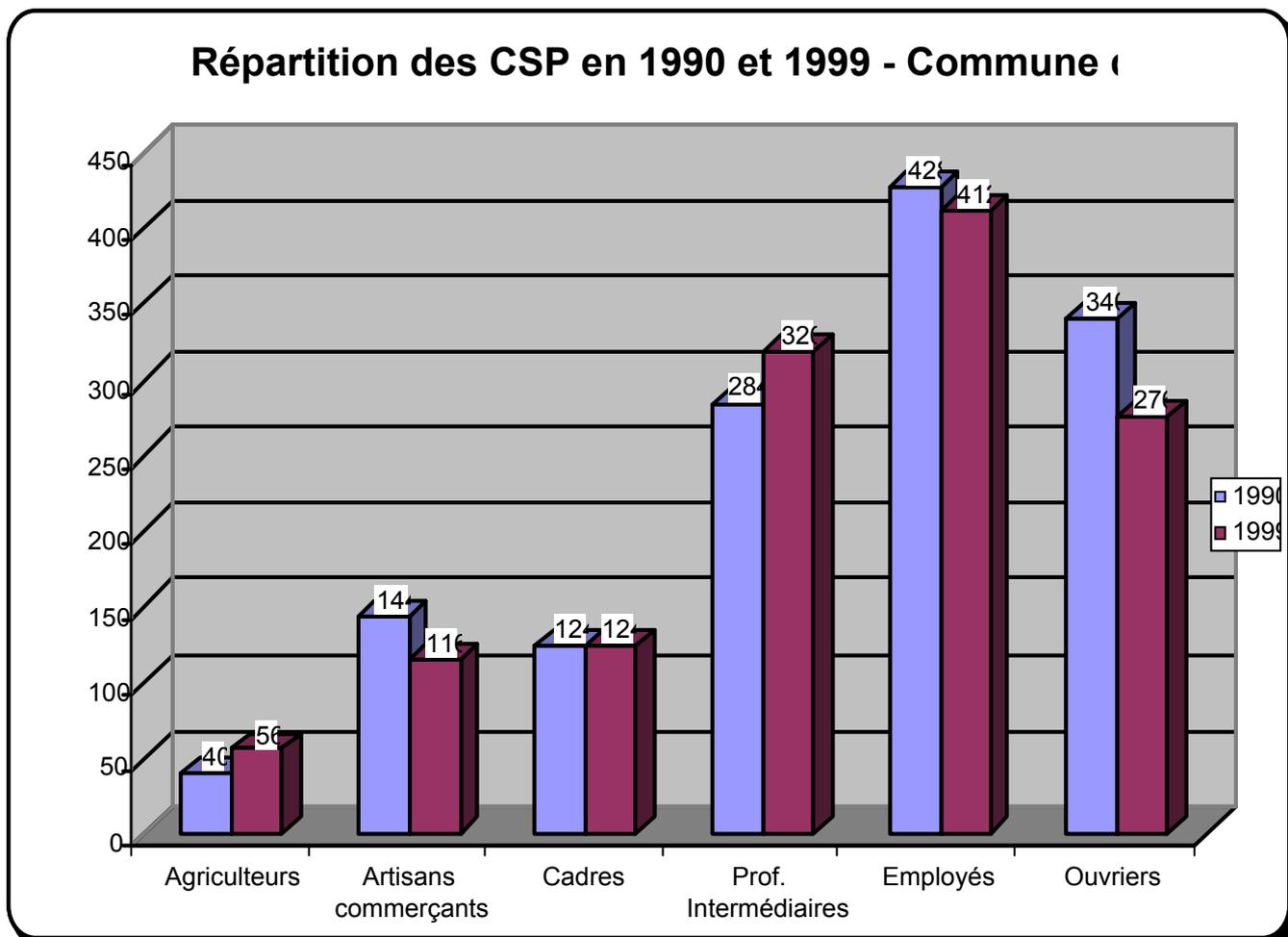
Taux de variation du nombre de cadres et professions intermédiaires entre 1990 et 1999



Données INSEE / Traitement LARES/UHB

3.2. Analyse socio-économique sur Lanvallay :

- Diminution des ouvriers et employés, au profit des professions intermédiaires
- La composition de la population est liée, d'une part, à l'offre en matière d'habitat, et à la proximité des grands axes routiers qui attirent une population active mobile.



3.3. Diagnostic de l'activité agricole :

L'agriculture est un secteur économique très développé dans les Côtes d'Armor, notamment en terme d'occupation des sols.

Le canton agricole de Dinan-est auquel appartient Lanvallay possédait 138 exploitations en 2000, dont 82 professionnelles. Ces effectifs professionnels ont chuté de près de 50 % en 20 ans, du fait des cessations d'activité non reprises et participant à l'agrandissement des autres exploitations. La population agricole a elle aussi diminué de moitié en 20 ans, alors que la SAU (Surface Agricole Utilisée) est restée quasiment la même (4135 hec en 2000, 4185 en 1979). Les transformations des pratiques agricoles ont augmenté la surface destinée aux terres labourables, les surfaces de maïs fourrage étant doublées en 20 ans. Les cheptels bovin et porcin ont diminué depuis 1979, alors que ceux des volailles et poulets de chair ont très fortement augmenté (les poulets de chair et coqs sont passés de 623 en 1979 à 27 215 en 2000) .

La commune de Lanvallay est assez étendue (1461 ha) et en partie urbanisée, on trouve donc 831 hectares en SAU, soit 56.8 % de la superficie de la commune. Cette surface est relativement stable depuis 1979, alors que le nombre d'exploitations a connu une forte baisse (passage de 35 en 1979 à 19 en 2000). Les terres labourables ont augmenté en superficie (passage de 622 ha en 1979 à 845 ha en 2000), à l'inverse des surfaces toujours en herbe passant de 258 à 45 ha dans le même temps. Ces dernières ont régressé au profit des terres labourables, avec une hausse des surfaces en maïs. L'ensemble des cheptels (bovin, porc ou volailles) ont diminué depuis 1979, malgré une augmentation par exploitation.

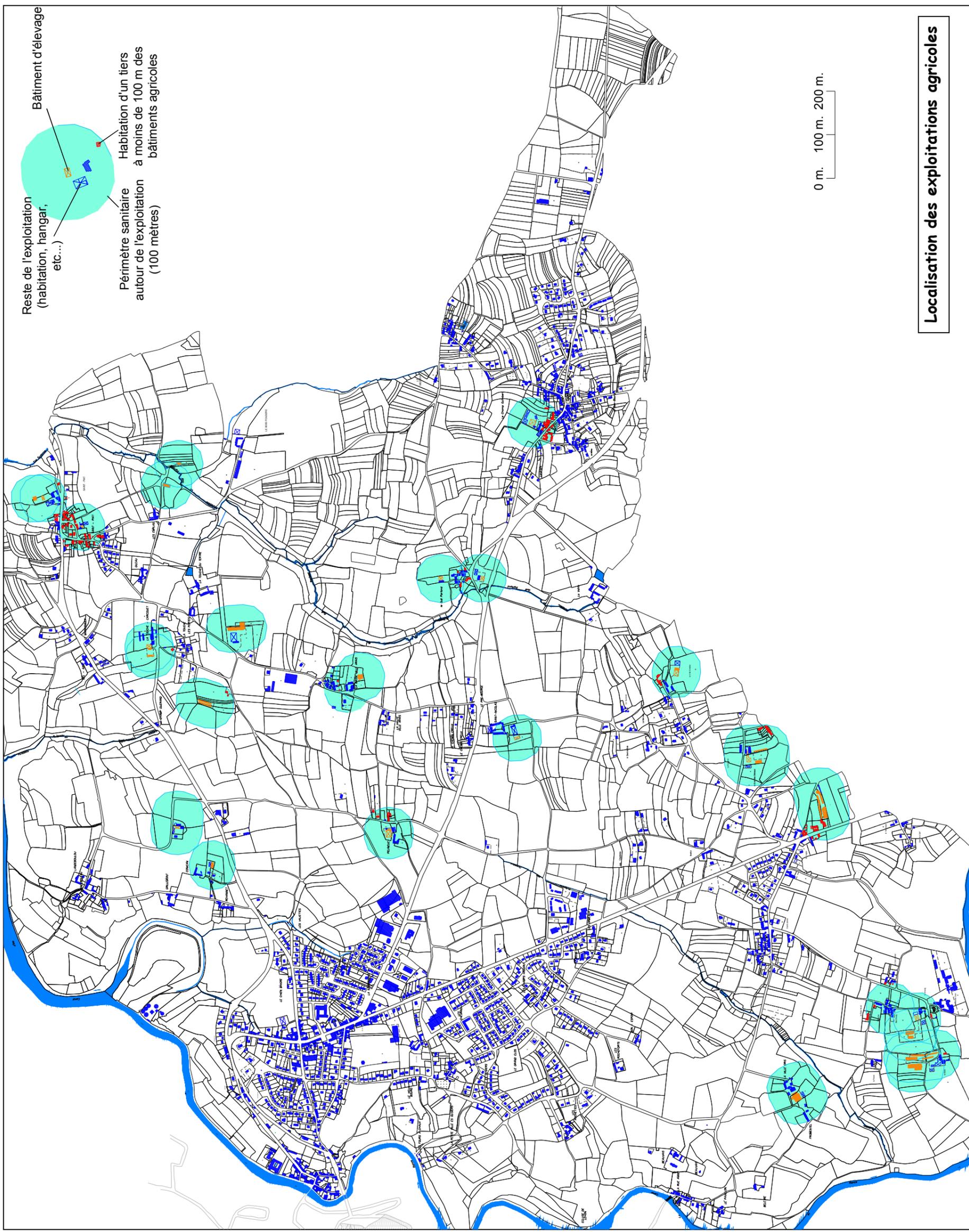
L'activité agricole est donc importante sur la commune, mais elle connaît des difficultés, pour des raisons propres au monde agricole. Cette régression s'accompagne de l'extension des zones urbaines qui fragilisent les exploitations qui existent toujours.

Afin de préserver l'activité agricole encore présente, le PLU a réalisé une étude diagnostic particulière en deux temps :

- localisation des sièges d'exploitations en collaboration avec les élus locaux.
- enquête auprès des agriculteurs afin de connaître les caractéristiques de leur siège d'exploitation. Le questionnaire type distribué aux agriculteurs figure en annexe de ce rapport de présentation.

La carte de la page suivante permet de localiser les sièges sur l'ensemble du territoire.

Les périmètres dessinés correspondent à une distance de 100 mètres autour des bâtiments agricoles. La carte montre que trois secteurs présentent une interaction forte entre secteurs d'habitat et exploitation agricole : le nord ouest de St-Solen, le sud est de St-James et le sud de St-Piat.



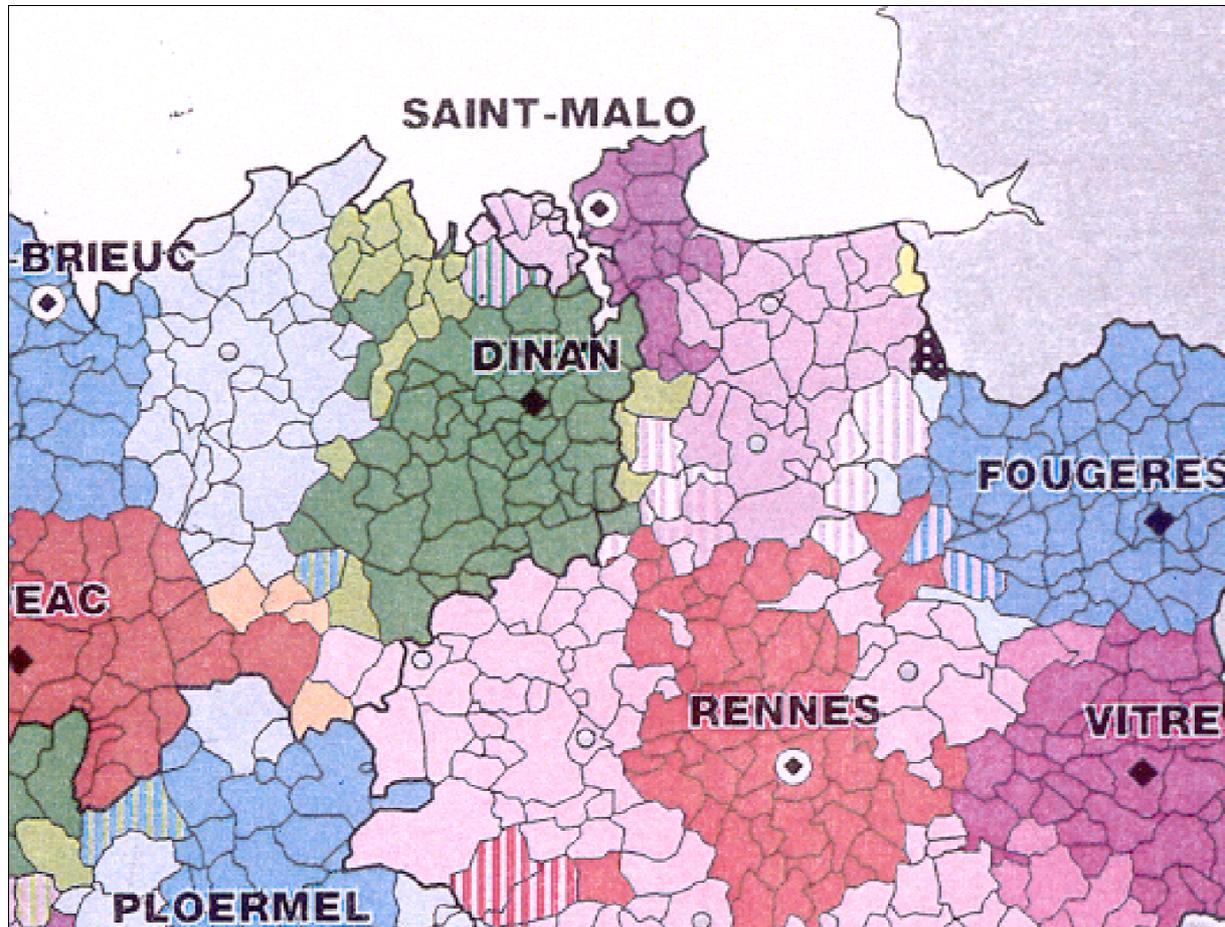
Localisation des exploitations agricoles

3.4. Le diagnostic commercial du Pays:

- Globalement, une bonne dynamique commerciale
- Des équilibres à optimiser, dans l'organisation de l'offre commerciale (offre de large zone, de large proximité, de proximité directe), dans la composition de l'offre, dans la lisibilité des pôles commerciaux
- Préparer le centre-ville de Dinan aux mutations des comportements
- Veiller au maintien d'un apport touristique important
- Montée en puissance de Lanvallay, autour d'une locomotive alimentaire de 2500 M2.
- Compléter l'offre en grandes et moyennes surfaces sur certains créneaux
- Travail sur l'attractivité des marchés non sédentaires (réflexion sur un marché biologique)
- Amélioration de la lisibilité des pôles périphériques

3.5. Les services à la population de Lanvallay

La carte des aires d'influence basée sur la fréquentation de 6 équipements structurants (hôpital, lycée d'enseignement général, cinéma, laboratoire d'analyse médicale, piscine et centre culturel) situe Lanvallay dans l'aire d'influence de Dinan mais à proximité de celle de St-Malo.



Les aires d'influence des pôles de proximité
(inventaire communal de 1998)

Services et commerces à Lanvallay :

- **Services médicaux**
 - 2 médecins, 1 dentiste, 1 Kiné, 1 podologue, 2 pharmacies, 2 infirmières, 1 taxi ambulance
 - Des demandes de libéraux pour s'installer
- **Artisans et commerçants**
 - Alimentaire : 9
 - Bars, restaurants : 8
 - Bâtiment, habitat : 33
 - Services à la personne : 21
 - Commerce divers : 19
 - Tourisme : 3 (le développement est prévu en dehors de la commune)
- **Un groupe de travail pour une salle polyvalente**
- **Une réflexion sur le lien entre le plateau et la Rance** (chemins de randonnée, passerelle sur la vieille Rance, liaisons piétonnes, jardin de la Madeleine).

3.6. Analyse sociologique : les conclusions des tables rondes

Des tables rondes ont été organisées avec des représentants d'associations, d'équipements, et quelques habitants, sous la forme de trois soirées. Le LARES a animé les débats, avec le questionnement suivant :

Thème 1 : Les espaces physiques, les limites de l'urbanisation, les voies de circulation

Thème 2 : les commerces et les services à la population

Thème 3 : les relations entre les habitants, l'accueil des personnes âgées et des jeunes.

Domaine	Constats	Enjeux
Diagnostic socio-déographique	Une population qui diminue et qui vieillit Diminution de l'emploi Richesse touristique Coordination intercommunale sur le tourisme, la culture, l'économie et la jeunesse	Assurer le renouvellement des générations Prévoir zones d'activité Port de Dinan-Lanvallay Être force de proposition en complémentarité (petite enfance, tourisme, culture)
Identité sociale de Lanvallay	Une identité du bourg fortement aspirée par Dinan Difficulté d'appartenance des habitants de Tressaint, Saint-Solen, et Saint Piat Un patrimoine bâti peu mis en valeur	Structurer en direction du port, la côte de la madeleine Articuler les liens entre ces entités, par les services, des cheminements non motorisés, la communication Valorisation et lisibilité du patrimoine public et privé
Mixité des populations	Baisse démographique Vieillesse de la population Absence d'espaces extérieurs de rencontre Politique culturelle peu lisible Faible accès des touristes à Lanvallay, sinon au port identifié à Dinan	Diversité du logement Développement du logement et des services aux jeunes ménages Valoriser l'existant, et développer un ou des espaces Polarité des services, salle polyvalente Signalétique sur le GR, lien entre bourg et port

<p>Services à la population</p>	<p>Un bon niveau de services</p> <p>Une utilisation très polyvalente des locaux existants</p> <p>Problème de maîtrise des effectifs scolaires</p> <p>Problème d'accueil de la petite enfance</p> <p>Le loisir n'est pas dissocié de l'école</p> <p>Nécessité de développer les services aux personnes âgées</p> <p>Grande attractivité du port, mais problèmes de stationnement</p> <p>Importance des sports nautiques</p> <p>Problèmes de fonctionnalité de la salle de sports</p>	<p>Meilleure polarisation des services</p> <p>Prévoir des scénarios réalistes, enjeu de la maternelle</p> <p>Garde de la petite enfance et alternative à l'école</p> <p>Utiliser le potentiel en termes de loisirs (salles, forêt, Rance...)</p> <p>Accueillir et accompagner : logement et facilitation de services</p> <p>Articuler le développement touristique et la protection du site</p> <p>Qualité des locaux actuels, près du pont</p> <p>Créer une réflexion spécifique</p>
--	---	---

3.7. Evolutions démographiques et prospectives :

Population totale

De 1990 à 1999 : perte de 250 personnes, soit - 7,5 %, soit - 0,84 % par an

De 1999 à 2003 : gain de 131 personnes, soit + 4,3 %, soit + 1,07 % par an

Population scolaire

De 1990 à 1999 : perte de 87 élèves, soit - 30,1 %, soit - 3,3 % par an

De 1999 à 2003 : gain de 60 élèves, soit + 29,7 %, soit + 7,4 % par an

Perspectives démographiques

Hypothèse 1 : croissance de 1 % par an, total de 3606 habitants en 2015 (gain de 406 pers.)

Hypothèse 2 : croissance de 1,5 % par an, total de 3826 habitants en 2015 (gain de 626 pers.)

Hypothèse 3 : croissance de 2 % par an, total de 4058 habitants en 2015 (gain de 858 pers.)

Part de la population scolaire sur la population totale

1990 : 8,7 %

2001 : 7 %

1999 : 6,6 %

2002 : 7,8 %

2000 : 7 %

2003 : 8,2 %

Prospectives démographiques et scolaires

Les perspectives présentées ici croisent deux types d'hypothèses : hypothèse de croissance (de 1 à 2 %) et hypothèse de proportion de population scolaire (de 6 à 8 %). Dans le scénario le plus optimiste, on aurait besoin de 2 classes supplémentaires (mais l'hypothèse de 2 % de croissance n'est pas très réaliste). Pour d'autres scénarios, on aurait besoin d'une classe, ou encore on pourrait perdre des élèves.

	croissance annuelle	Population estimée en 2015	Gain en population totale	Population scolaire estimée (7 %)	Gain population scolaire (7 %)
Hypothèse 1	1%	3 606	406	252	-10
Hypothèse 2	1,50%	3 826	626	268	6
Hypothèse 3	2%	4 058	858	284	22

	Population scolaire estimée (8%)	Gain population scolaire (à 8 %)	Population scolaire estimée (6 %)	Gain population scolaire (à 6 %)
Hypothèse 1	288	26	216	-46
Hypothèse 2	306	44	230	-32
Hypothèse 3	325	63	243	-19

Incidence de la croissance démographique sur le parc de logements :

Pour chacun des taux de croissance retenu, il est nécessaire d'estimer l'effort de construction à produire pour accueillir cette nouvelle population, en intégrant le phénomène de décohabitation familiale (diminution du nombre de résident par logement).

Prospective de développement à :

taux de croissance annuel : 1 %

pour mémoire : taux de croissance annuel entre 1990 et 1999 :

- canton de Dinan-est : - 0.30%
- Saint Hélien : + 0.63 %
- Les Champs-Géraux: + 0.20%
- Lanvallay : - 0.84%; + 0.01% entre 1982 et 1990 ; + 1.88 % entre 1975 et 1982
→ population en 1999 : 3068 habitants (estimation à 3200 en 2003)

population en 2015: 3606 habitants soit + 406 personnes

Incidences :

logements :

Evolution du nombre de personnes par logement : 2.6 en 1990 ; 2.3 en 1999

⇒ baisse de l'occupation des logements de 11% entre 1990 et 1999

Il y a moins de personnes par logement. Donc **pour maintenir la population à son niveau de 1990 il aurait été nécessaire de construire 11 % de résidences principales en plus** soit : 133 logements.

pour information, le parc de logements a augmenté de 130 logements pour une baisse de population de 242 personnes.

L'évolution du parc de logements entre 2005 et 2015 doit donc **permettre de maintenir la population actuelle et d'accueillir une population nouvelle.**

L'occupation du logement n'a cessé de décroître entre 1990 et 1999, 2.6 en 1990, 2.3 en 1999. Le contexte local et la présence de logements locatifs permettent de supposer que cette baisse va se ralentir, **le taux d'occupation par logement en 2015 pourrait donc être de 2.2 personnes par logement** (1.9 pour Dinan en 1999).

⇒ constructions de logements à prévoir pour compenser le desserrement de la population :

4.3 % du parc de résidences principales en 1999 (1339 lgts) = **58 logements**

⇒ constructions de logements à prévoir pour accueillir la population nouvelle :

406 : 2.2 = **185 logements**

⇒ **TOTAL : 58 + 185 = 243 logements soit un rythme annuel de 24 logements**

pour info rythme annuel moyen depuis 1999 = 19 logements

Prospective de développement à :

taux de croissance annuel : 1.5 %

pour mémoire : taux de croissance annuel entre 1990 et 1999 :

- canton de Dinan-est : - 0.30%
- Saint Hélien : + 0.63 %
- Les Champs-Géraux: + 0.20%
- Lanvallay : - 0.84%; + 0.01% entre 1982 et 1990 ; + 1.88 % entre 1975 et 1982
→ population en 1999 : 3068 habitants (estimation à 3200 en 2003)

population en 2015: 3826 habitants soit + 626 personnes

Incidences :

logements :

Evolution du nombre de personnes par logement : 2.6 en 1990 ; 2.3 en 1999

↻ baisse de l'occupation des logements de 11% entre 1990 et 1999

Il y a moins de personnes par logement. Donc **pour maintenir la population à son niveau de 1990 il aurait été nécessaire de construire 11 % de résidences principales en plus** soit : 133 logements.

pour information, le parc de logements a augmenté de 130 logements pour une baisse de population de 242 personnes.

L'évolution du parc de logements entre 2005 et 2015 doit donc **permettre de maintenir la population actuelle et d'accueillir une population nouvelle.**

L'occupation du logement n'a cessé de décroître entre 1990 et 1999, 2.6 en 1990, 2.3 en 1999. Le contexte local et la présence de logements locatifs permettent de supposer que cette baisse va se ralentir, **le taux d'occupation par logement en 2015 pourrait donc être de 2.2 personnes par logement** (1.9 pour Dinan en 1999).

↻ constructions de logements à prévoir pour compenser le desserrement de la population :

4.3 % du parc de résidences principales en 1999 (1339 lgts) = **58 logements**

↻ constructions de logements à prévoir pour accueillir la population nouvelle :

626 : 2.2 = **284 logements**

↻ TOTAL : 58 + 284 = 342 logements soit un rythme annuel de 34 logements

pour info rythme annuel moyen entre 1990 et 1999 = 19 logements

Prospective de développement à :

taux de croissance annuel : 2 %

pour mémoire : taux de croissance annuel entre 1990 et 1999 :

- canton de Dinan-est : - 0.30%
- Saint Hélien : + 0.63 %
- Les Champs-Géraux: + 0.20%
- Lanvallay : - 0.84%; + 0.01% entre 1982 et 1990 ; + 1.88 % entre 1975 et 1982
→ population en 1999 : 3068 habitants (estimation à 3200 en 2003)

population en 2015: 4058 habitants soit + 858 personnes

Incidences :

logements :

Evolution du nombre de personnes par logement : 2.6 en 1990 ; 2.3 en 1999

↻ baisse de l'occupation des logements de 11% entre 1990 et 1999

Il y a moins de personnes par logement. Donc **pour maintenir la population à son niveau de 1990 il aurait été nécessaire de construire 11 % de résidences principales en plus** soit : 133 logements.

pour information, le parc de logements a augmenté de 130 logements pour une baisse de population de 242 personnes.

L'évolution du parc de logements entre 2005 et 2015 doit donc **permettre de maintenir la population actuelle et d'accueillir une population nouvelle.**

L'occupation du logement n'a cessé de décroître entre 1990 et 1999, 2.6 en 1990, 2.3 en 1999. Le contexte local et la présence de logements locatifs permettent de supposer que cette baisse va se ralentir, **le taux d'occupation par logement en 2015 pourrait donc être de 2.2 personnes par logement** (1.9 pour Dinan en 1999).

↻ constructions de logements à prévoir pour compenser le desserrement de la population :

4.3 % du parc de résidences principales en 1999 (1339 lgts) = **58 logements**

↻ constructions de logements à prévoir pour accueillir la population nouvelle :

858 : 2.2 = **390 logements**

↻ **TOTAL : 58 + 390 = 448 logements soit un rythme annuel de 45 logements**

pour info rythme annuel moyen entre 1990 et 1999 = 19 logements

BILAN DU POS PRECEDENT

La carte de la page suivante correspond au plan de zonage du POS approuvé en 1991.

L'analyse de ce document confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur Lanvallay permet de formuler les remarques suivantes,

- **développement de l'habitat** : le POS de 1991 avait mis en place un projet ambitieux de développement de l'urbanisation sur la commune. Même si ce projet a permis de réaliser un nombre important de nouvelles constructions, différentes critiques peuvent être émises :

- le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas les parcours résidentiels et induit une baisse du taux d'occupation par logement.

- le projet a très fortement privilégié la création de zones d'urbanisation futures, ce qui implique une réflexion d'aménagement et d'urbanisme pour les nouveaux projets d'habitat, qui doivent se réaliser sous forme d'opérations d'ensembles. Le POS peut toutefois être critiqué sur le grand nombre de zones de ce type, et sur leur éloignement par rapport aux coeurs des bourgs, notamment sur Lanvallay. La profusion de zones d'urbanisation future ne permet pas d'assurer la maîtrise du développement urbain global sur la commune.

- **préservation de l'espace rural** :

La majorité de l'espace rural se trouve zoné en NC, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, induisant à terme un mitage de cet espace. Certains villages ont toutefois fait l'objet d'un zonage U permettant de développer l'habitat. Si ce zonage se justifie sur des hameaux anciens comme St-Piat, il est plus discutable sur d'autres secteurs, où la faible densité urbaine engendre une forte consommation de l'espace rural et un urbanisme peu cohérent.

- **protection de l'environnement** :

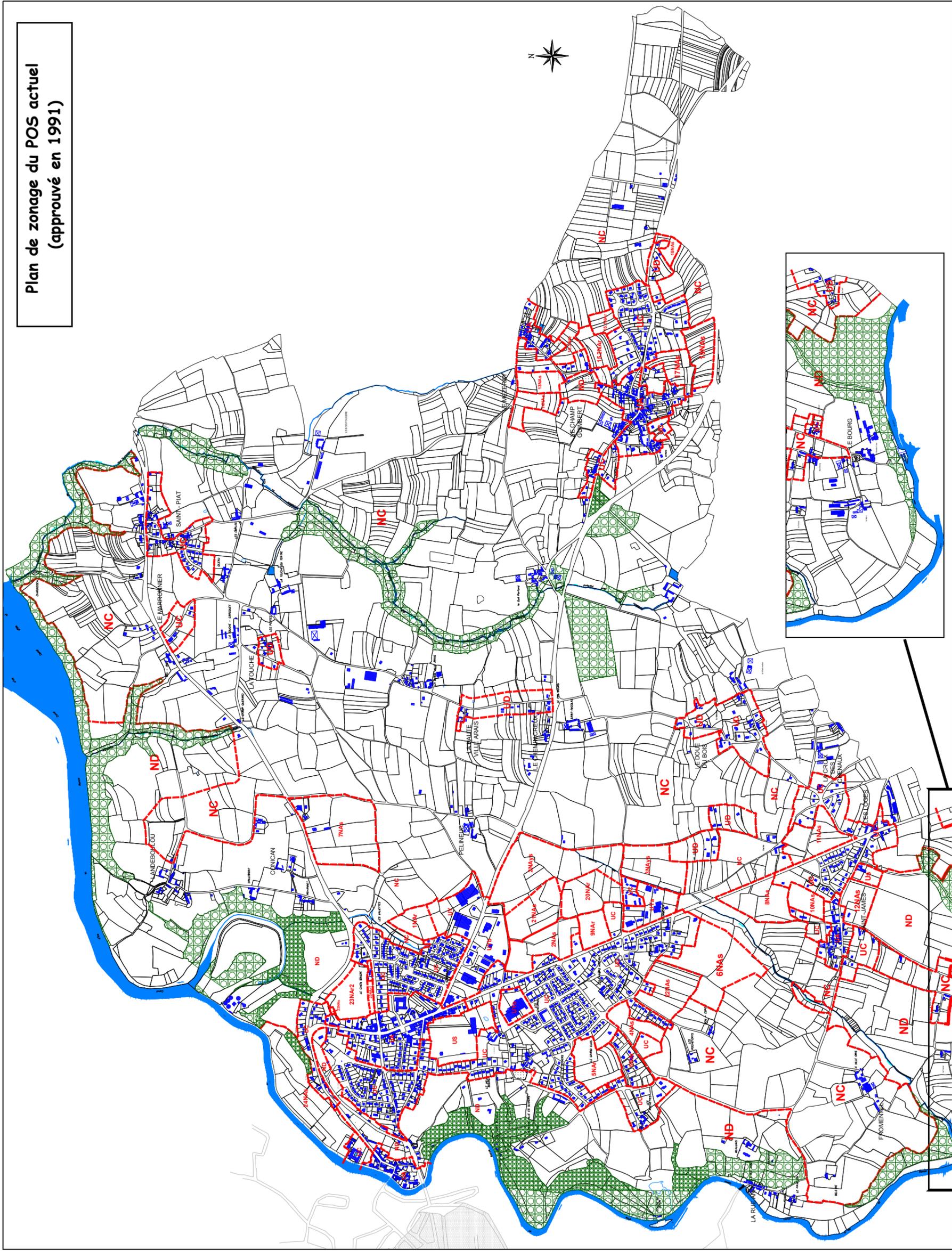
L'espace naturel le plus sensible de la commune, à savoir la vallée de la Rance, a été globalement bien préservé ces dernières années, en grande partie grâce au POS. Celui-ci a en effet défini une vaste zone ND sur les coteaux bordants la Rance, ce qui implique de fait une inconstructibilité. Cette préservation est renforcée par la mise en place de larges espaces boisés classés sur les boisements existants. Le reste du territoire rural se trouve classé en zone NC, la seule mesure de protection étant le classement en EBC des boisements bordant le ruisseau du Gué Parfond. Trois remarques peuvent toutefois être formulées :

- le POS prévoit une zone d'urbanisation future 24 Nas sur le site naturel au nord du port de Dinan. Or, cet espace est désigné en site Natura 2000 et en site classé, ce qui incite à mettre en place une réglementation visant à préserver ces espaces et non à les urbaniser.

- la vallée du Ruisseau des Ormeaux ne fait pas l'objet d'une préservation par des EBC, dans l'éventualité de la réalisation de la déviation Sud de Dinan à travers cette vallée. Ceci ne permet pas de préserver cette vallée.

- de nombreux petits boisements sur la commune, ainsi que la trame bocagère générale, ne font pas l'objet d'une préservation, ni même d'un repérage. Ceci peut entraîner une altération de ce paysage de qualité, sous la pression de l'activité agricole notamment.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

1. Principales caractéristiques du projet de développement :

Le projet de développement de Lanvallay peut être présenté en 5 points, qui permettent de montrer la pertinence du projet au regard des objectifs formulés dans le code de l'urbanisme concernant le développement équilibré et harmonieux des communes françaises.

- 1. Relancer la dynamique de croissance démographique sur la commune :**
- 2. Favoriser le développement économique :**
- 3. Concilier développement de l'activité agricole et préservation du patrimoine bâti rural :**
- 4. Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement et des paysages :**
- 5. Favoriser le renouvellement urbain et économiser les espaces :**
- 6. Développer et améliorer l'offre d'équipements et de services :**

1.1. Relancer la dynamique de croissance démographique de Lanvallay :

Le diagnostic a montré une légère baisse démographique sur la commune ces dix dernières années. Celle s'est toutefois accompagnée d'un développement assez important de l'habitat, ces deux évolutions divergentes expliquant la baisse sensible du taux d'occupation par logements.

Le PLU a pour ambition de relancer la dynamique démographique afin de renforcer l'effet de centralité joué par la commune vis à vis des communes voisines, notamment à l'Est.

Le travail de prospective démographique a permis de quantifier les besoins de logements induits par différents taux de croissance de population (cf. pages précédentes). Ces différents résultats sont :

- croissance annuelle de 1 % (+ 406 habitants d'ici 2015) : besoins de 240 logements environ.
- croissance annuelle de 1.5 % (+ 626 habitants d'ici 2015) : besoins de 340 logements environ.
- croissance annuelle de 2 % (+ 858 habitants d'ici 2015) : besoins de 450 logements environ.

Le projet prévoit 5 sites d'extension de l'urbanisation, définis sur le plan de zonage sous forme de zones d'urbanisation future (1AU et 2AU). Le potentiel de ces différentes zones est le suivant :

	Superficie	Potentiel de logements
Zones 1AU 4, 5 et 6 (au sud ouest du bourg de Lanvallay)	10.6 ha	Environ 110 logements
Zone 1AU 3 (à l'est du bourg de Lanvallay)	8.4 ha	Environ 85 logements
Zone 1AU 1 (au nord du bourg de Lanvallay)	18 ha	Environ 180 logements
Zones 1AU 9 et 10 (Tressaint / St James)	7.6 ha	Environ 80 logements
Zones 1AU 11 à 16 (autour de Saint Solen)	12 ha	Environ 120 logements

Le potentiel de nouveaux logements est donc proche de 575 logements. Ce nombre est à rapprocher de l'estimation des 450 résidences principales nécessaires pour une croissance annuelle proche de 2%. Cette correction du potentiel s'explique par les phénomènes de blocage foncier, relativement fréquents, et par la réalisation de quelques résidences secondaires sur ces futurs terrains.

Ce projet de croissance du parc de logement doit être l'outil permettant un développement harmonieux de l'habitat. Le diagnostic a démontré une faiblesse dans l'offre en petits logements ou en logements adaptés à des populations spécifiques, notamment les personnes âgées. Ainsi le choix de la commune est de se doter d'un PLU permettant des opérations urbaines variées, offrant un large éventail de logements. Le classement de l'intégralité des secteurs d'extension en zone AU permet aux élus d'avoir un contrôle sur les projets, notamment sur la typologie de l'habitat.

Le potentiel global supérieur aux besoins pressentis permet aux élus de ne pas dépendre trop fortement de la volonté des propriétaires terriens. L'urbanisation de Lanvallay peut donc se réaliser selon des scénarios variés, en fonction des sites s'ouvrant à l'urbanisation. Mais l'ensemble de ces scénarios répondent aux objectifs et aux principes fixés dans le PADD (développement respectueux du paysage et de l'environnement, et permettant une certaine diversité dans l'offre des logements).

1.2. Favoriser le développement économique :

Lanvallay joue actuellement pleinement son rôle de vitrine Est de l'agglomération de Dinan, à savoir proposer un panel d'équipements et de commerces attractif pour les autres communes du canton et de sa périphérie, et assurer une offre pérenne et diversifiée d'emplois. Les phénomènes de périurbanisation profitent en effet aux communes périphériques des principales agglomérations du département. La forte compétition entre les principaux pôles économiques nécessite de mettre en place des politiques ambitieuses de développement économique. Le PLU de Lanvallay est un outil parmi d'autres permettant de relayer cette politique économique, au travers des orientations suivantes :

- **soutenir le commerce local existant** : le diagnostic a démontré le poids de la structure commerciale de la commune, mais aussi sa relative fragilité et sa forte dépendance vis à vis de la population locale. Le PLU propose donc de construire un projet visant à consolider cette activité en mettant en place un projet ambitieux de développement de l'habitat principal pour assurer la croissance démographique de la population vivant sur la commune. La localisation des futures zones d'habitat a été décidée notamment sur des critères de bonne accessibilité aux commerces existants.

- **accueillir de nouvelles entreprises, dans de bonnes conditions d'accessibilité et de visibilité** : La communauté de communes a fait le choix de renforcer la zone d'activité Est de Lanvallay, pour l'ancrer fortement dans le tissu économique départemental. La forte concurrence entre les zones d'activités de cette importance impose d'offrir des terrains présentant une réelle plus-value en terme d'accessibilité et de visibilité.

Ce site possède deux atouts majeurs qui lui permettent de prolonger dans le temps et dans l'espace sa phase actuelle de croissance :

- sa position en entrée de ville, connectée directement à la RD 794 au sud et à la RN 176 au nord dans le projet de développement de la commune. Ceci favorise la fréquentation de la zone, mais évite aussi les nuisances engendrées par le trafic de véhicules lourds en zone urbaine.
- sa proximité avec le bourg de Lanvallay, favorisant une synergie entre cet espace à vocation commerciale et artisanale, et le bourg aux nombreux commerces et équipements.

Cette zone commerciale présente aussi l'avantage de se situer sur un site peu sensible sur le plan paysager. Le projet d'extension de cette zone a toutefois été conçu pour limiter au maximum les nuisances de ces espaces d'activités vis à vis des zones d'habitat existantes ou futures. De larges coulées vertes séparant les deux types de zones joueront un rôle d'écran visuel et d'isolant phonique.

1.3. Concilier développement de l'activité agricole et préservation du patrimoine bâti rural :

L'espace rural est un secteur stratégique où peuvent naître des conflits entre les exploitants agricoles et des usagers permanents (résidents) ou temporaires (touristes, randonneurs, etc...). Il est donc nécessaire de mettre en place une réglementation de préservation de l'activité agricole tout en assurant une évolution du bâti rural, notamment celui présentant une valeur patrimoniale.

1.3.1. Préservation de l'activité agricole :

Il est tout d'abord nécessaire d'assurer les conditions d'un bon fonctionnement pour les exploitations existantes, par diverses actions :

- Orientation 1 : Eviter les conflits d'usage en limitant l'implantation de tiers en zone rurale .

- Limiter les secteurs d'urbanisation nouvelle dans la zone rurale : Le PLU limite au maximum les extensions des hameaux en privilégiant le développement des trois centre-bourgs. Le zonage reprend les zones constructibles existantes pour les hameaux de : Le Marronnier, la Touche; la Haute Ville Arais et le Chemin Creux, Le Doue du Bois, Bel Air, La Houssaye. Seul les hameaux de St-Piat, la Haute Ville Arais et Bel Air font l'objet d'un réel développement. Ces extensions ont toutefois été décidées au regard de leur faible impact sur l'activité agricole : elles se trouvent souvent en limite des grands axes routiers, sur des terrains parfois enclavés; et elles se réalisent dans un souci de gestion économe de l'espace (peu de densité possible). Exceptés quelques hameaux où peuvent s'implanter une ou deux nouvelles constructions dans les dents creuses, le reste des noyaux bâtis de la zone agricole sont zonés en Nh. Ceci interdit toute nouvelle construction (uniquement des extensions ou des réhabilitations ne portant pas atteinte à l'activité agricole)

- Action : Interdire la création de nouvelles constructions dans les périmètres sanitaires autour des exploitations : Excepté le hameau Saint-Piat, l'ensemble des périmètres sanitaires (100 mètres par défaut pour toutes les exploitations) sont inconstructibles pour des non-agriculteurs. Le secteur de Saint Piat est une exception car le secteur constructible existait au POS précédent, et la position des exploitations leur permet de se développer vers le sud ou vers le nord sans être entravées par une densification de Saint Piat. Concernant la Coupaudais et la Ménaudière, de nombreuses constructions se trouvent déjà dans le périmètre des exploitations.

- Action : Interdire toute implantation nouvelle de foyer sur un grand nombre de hameaux : Une forte proportion des noyaux bâtis de la zone rurale, composés d'un nombre variable de constructions, sont classés en NH, ce qui ne permet pas d'y réaliser de nouvelles habitations. Ceci préserve le monde agricole d'une menace double qui se faisait de plus en plus présente : implantation plus ou moins anarchique de constructions en zone rurale, induisant notamment une réduction des périmètres d'épandage ; et une hausse du coût du foncier lié à la spéculation immobilière.

- Action : Privilégier la densification des hameaux plutôt que leur extension : Les quelques potentialités d'urbanisation nouvelle définies dans la zone rurale se trouvent toutes à l'intérieur des hameaux ou bien en continuité de ces derniers. Les rares extensions font l'objet d'un plan d'aménagement de zone qui permet une gestion économe des espaces agricoles (cas du "Chemin Creux" par exemple).

- Orientation 2 : Permettre le développement des exploitations actuelles.

- Action : Classer l'ensemble des exploitations en zone A : Les élus ont pris l'option forte de classer l'ensemble des exploitations en zone agricole (A), à l'exception de celles de Pelineuc et de Saint Solen, qui sont appelées à cesser son activité dans les prochains mois. Cette option confirme les sièges d'exploitation dans leur valeur économique et dans leur rôle d'aménagement du territoire. Ces sièges sont des outils de production, ce zonage les protège et leur donne une valeur économique en vue d'une future transmission (objectif d'installation de jeunes agriculteurs).

- Action : Définir des secteurs A relativement vastes autour des exploitations agricoles : Dans le découpage qui a été réalisé entre les zones A et les zones N (Naturelles) ou U (Urbaines), le principe a été de laisser autour des exploitations un périmètre relativement important (nettement supérieur à 100 mètres) pour leur permettre de s'étendre en construisant de nouveaux bâtiments. Ceci est illustré au nord-est de la commune, près de la Rance, par la délimitation de la zone N qui se trouve à plus de 100 mètres des exploitations.

Il est aussi nécessaire de pérenniser la vocation agricole de la commune, afin de faciliter la reprise ou la création d'exploitations.

- Orientation 1 : Définir de vastes zones agricoles, en adéquation avec les besoins agricoles.

- Action : Création d'une vaste zone A au centre et à l'est du territoire : Ce secteur est constitué d'un espace relativement important où sont implantées quelques fermes dont une partie ne sont plus en activité. Le PLU crée une vaste zone A sur cet espace pour permettre l'implantation de nouvelles exploitations ou l'extension de celles qui existent. Cet espace peut aussi accueillir des bâtiments d'une exploitation dont le siège se trouve éloigné de ses terres d'exploitation, pour éviter les transferts de bêtes sur de longues distances.

- Orientation 2 : Délimiter les zones agricoles en cohérence avec les autres enjeux, pour une pertinence sur le long terme.

- Action : Limiter les extensions du centre-bourg et déterminer des limites nettes : La commune de Lanvallay présente un certain dynamisme en terme de construction. Cette réalité explique la volonté de réaliser un PLU de croissance, c'est à dire offrant de nouveaux terrains constructibles. Cette offre s'est faite avec l'objectif de ne pas mettre en péril l'activité agricole. Le principe a donc été de développer les bourgs en priorité par rapport aux hameaux. Ensuite, ce développement du bourg s'est fait en tenant compte des terres agricoles le bordant.

Action : Trouver un équilibre durable entre les terres naturelles et les terres agricoles : Entre les espaces purement agricoles sans grande valeur paysagère et les secteurs naturels sans aucune productivité agricole (cas de la forêt de Coetquen), il existe tout un panel de secteurs intermédiaires où l'activité agricole se pratique dans un cadre paysager de qualité, auquel elle apporte un nécessaire entretien. Ces espaces intermédiaires ont été traités en deux catégories :

- ceux qui présentent une valeur écologique forte et une valeur agricole moindre, c'est à dire les fonds de vallées principalement, ont été classés en zone N pour ne pas recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. L'exploitation de ces terres par l'agriculture reste toutefois possible, et même nécessaire par son rôle d'entretien de ces espaces.
- ceux qui présentent une valeur paysagère forte mais dont le rôle agricole est indéniable ont été classés en zone N, c'est à dire que l'activité agricole peut s'y poursuivre, mais l'implantation des bâtiments devra se faire dans un souci d'intégration paysagère. C'est le cas des terres descendant vers la vallée de la Rance.

1.3.2. Préservation et mise en valeur du bâti patrimonial :

Les élus de Lanvallay ont pour objectif de préserver et de valoriser l'ensemble des ressources patrimoniales de la commune. Ces éléments patrimoniaux sont naturels (vallée de la Rance, forêt de Coetquen, paysage rural de la commune), mais aussi urbains, a savoir **le bâti ancien de la commune. Il se présente sous deux formes :**

- **aggloméré**, en noyaux urbains plus ou moins denses : ce sont les villages historiques de Lanvallay, sur lesquels se sont greffées des zones d'habitat récent. Ce bâti est en grande majorité à usage d'habitation.
- **isolé** dans l'espace rural : ce sont les anciennes fermes, dont certaines sont toujours en activité. Le bâti est alors de deux types : bâti d'habitation (souvent des longères) et bâti agricole (grange, cellier, ...).

Afin de préserver ce patrimoine bâti ancien, les élus souhaitent instaurer des règles d'urbanisme permettant sa valorisation. Ceci nécessite d'autoriser l'aménagement de ces constructions pour en faire des logements confortables, adaptés aux besoins actuels.

Cet objectif est facilement transcrit **dans les zones agglomérées**, où la réglementation favorise la rénovation de ces constructions, tout en assurant une insertion réussie dans le tissu ancien homogène (règles de prospect sur les hauteurs ou les implantations) et la préservation de la valeur architecturale intrinsèque de la construction (article 11 du règlement).

Dans les espaces ruraux, il convient de dissocier les entités bâties toujours liées à l'activité agricole des autres. Lorsque des constructions sont **occupées par des tiers à l'activité agricole**, les élus souhaitent autoriser l'amélioration du logement existant (par des extensions par exemple), mais aussi la transformation du bâti présentant une valeur patrimoniale réelle. Cette valeur est bien souvent liée aux matériaux utilisés pour la construction, à savoir la pierre. La réglementation du PLU autorise donc les rénovations et changements de destination dans l'espace rural, à conditions de préserver le caractère architectural originel de la construction, et de rester dans le volume initial de la construction.

Pour le bâti ancien situé à l'intérieur des exploitations agricoles actuelles classées en zone A, la réglementation impose que toute évolution du bâti existant soit nécessaire à l'activité agricole. Cette protection, justifiée pendant la vie de l'exploitation, devient bloquante à la cessation de l'activité. Le bâti agricole ancien perd toute possibilité d'évolution si cette cessation se produit durant la phase d'application du PLU, à savoir une période de 10 ans environ (2005-2015).

Afin d'assouplir cette réglementation, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère un nouvel article dans le code de l'urbanisme L. 123-3-1 ainsi rédigé : *« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

En outre l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU peut : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont souhaité réaliser un inventaire du bâti patrimonial dans les exploitations. Les visites de site ont permis d'affiner cette notion d'intérêt patrimonial. Le critère retenu a été celui des matériaux, à savoir la pierre pour les murs extérieurs et l'ardoise ou parfois la tuile pour la toiture. Le critère de la surface des bâtiments actuels n'est pas pertinent, puisque les petites constructions se trouvent systématiquement situées dans l'enceinte des fermes, elles participent donc harmonieusement à un ensemble bâti de qualité. Elles peuvent donc être réhabilitées en logements annexes en relation directe avec le foyer principal tout proche. Le PLU autorise donc le changement de destination sur l'ensemble du bâti repéré dans ces fiches (cf annexe 7B), à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Ainsi ce changement de destination ne peut se réaliser qu'après la cessation de l'activité sur l'exploitation.

Pour le bâti ancien situé à proximité des exploitations agricoles en activité (dans les périmètres sanitaires), les élus ont souhaité mettre en place une réglementation qui permette de sauver ce patrimoine en le restaurant ou en l'agrandissant. Si la loi interdit l'implantation de nouvelles habitations dans les périmètres sanitaires, elle autorise le changement de destination de bâtiments existants. Cette pratique peut être une menace pour l'activité agricole, car elle peut induire une hausse importante du nombre de tiers à proximité des exploitations, et ainsi augmenter le risque de contentieux.

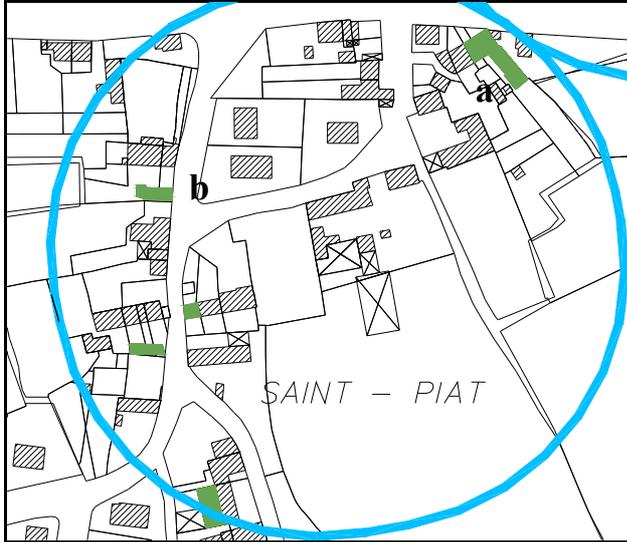
Une étude complète a été réalisée afin de quantifier ce risque. L'ensemble des exploitations ont été visitées afin de juger des possibilités de changement de destination pour le bâti patrimonial tout proche. Les fiches figurant dans les pages suivantes sont le fruit de ce travail de terrain. Les conclusions sont les suivantes :

- sur la vingtaine d'exploitations en activité et préservées dans le PLU, les trois quarts ne sont pas concernées, puisque le relevé de terrain ne fait état d'aucun bâtiment ancien pouvant être rénové à proximité.
- sur les 6 exploitations concernées, il existe déjà des tiers implantés dans le périmètre sanitaire.
- sur les 6 exploitations concernées, deux possèdent déjà un grand nombre de résidents tiers à l'activité agricole, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination se trouvant de plus au coeur du village, et semblent destinés à permettre une extension des logements existants et non une augmentation du nombre de foyer. Ces deux cas sont les hameaux de Saint Piat et La Basse Ville.
- sur les 4 exploitations où le nombre de tiers existant est faible, les potentialités de changement de destination permettent un faible nombre de nouveaux foyers, et les constructions présentent un caractère architectural remarquable qu'il est nécessaire de préserver.

La réglementation mise en place ne constitue donc pas une menace réelle pour l'activité agricole sur la commune.

1 : adresse : SAINT PIAT

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

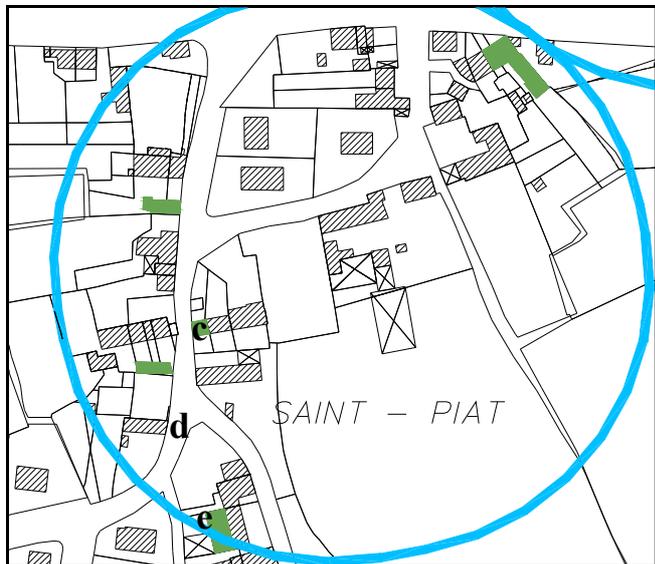
Volumétrie	R+1+C	Nature de
Emprise au sol	185 m ²	En continuité
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destin.		

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	64 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

1bis : adresse : SAINT PIAT

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	50 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

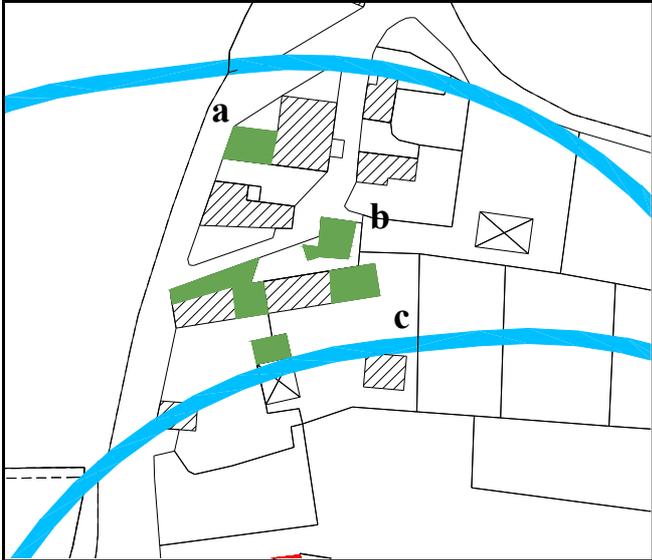
Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	31 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment e:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	110 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

2 : adresse : LA BASSE VILLE

localisation (plan)	photo
	 
	

Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	62 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	58 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	60 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

2bis : adresse : LA BASSE VILLE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	33 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

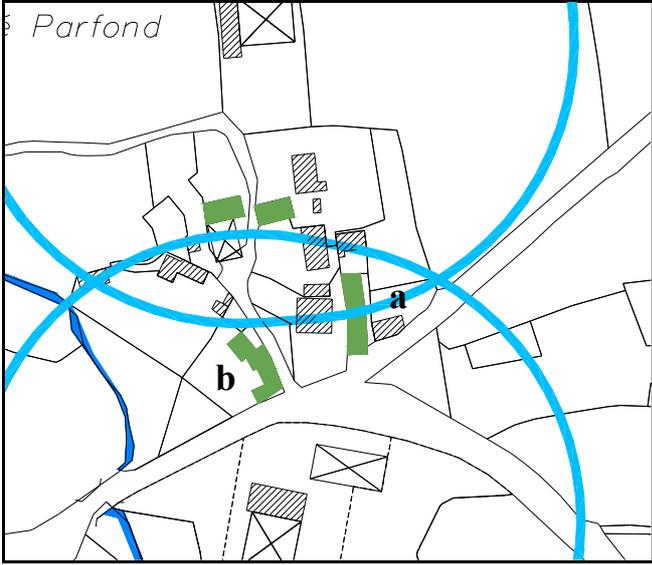
Bâtiment e:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.	
Emprise au sol	41 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

Bâtiment f:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.	
Emprise au sol	60 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

3 : adresse : LE GUE PARFOND

localisation (plan)	photo
	
	

Bâtiment a:

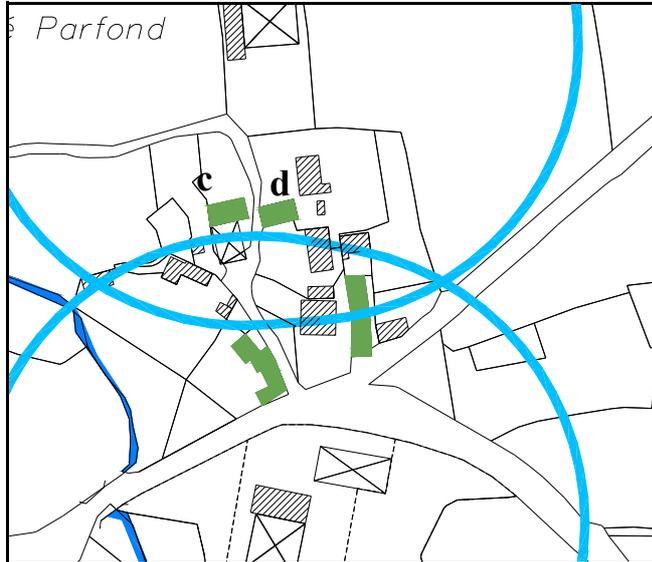
Volumétrie	R+1+C et R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	198 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment b:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	183 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

3bis : adresse : LE GUE PARFOND

localisation (plan)	photo
----------------------------	--------------



Bâtiment c:

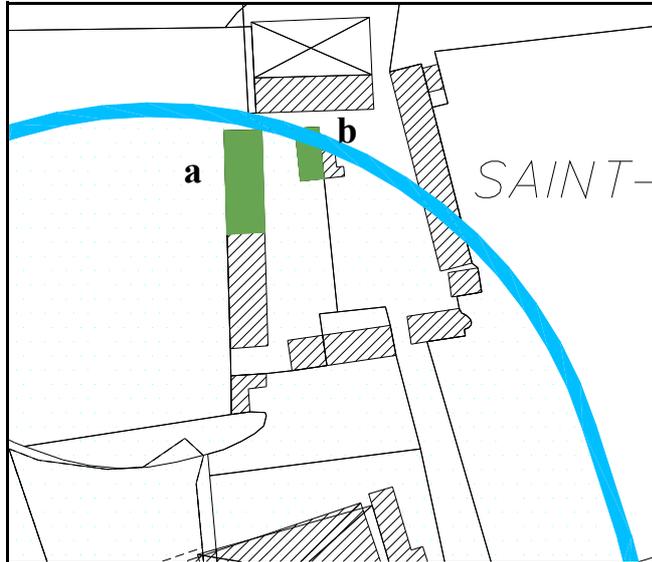
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	103 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	95 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

4 : adresse : LE GUE PARFOND

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

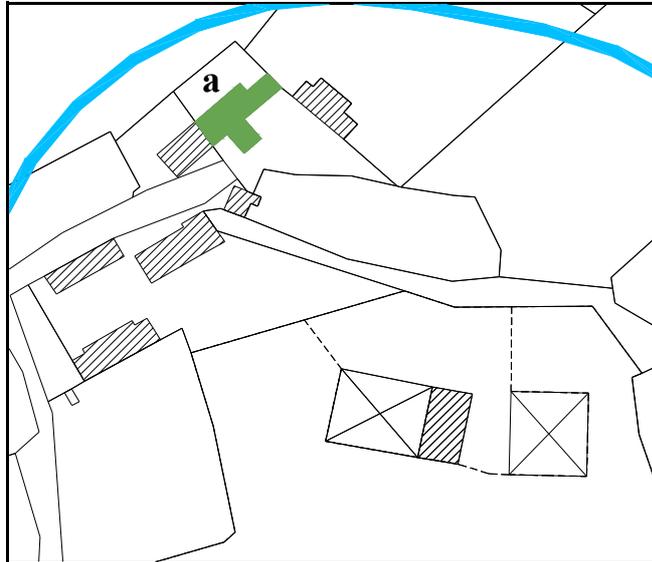
Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	185 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.	
Emprise au sol	60 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

5 : adresse : LA VILLE AMELINE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------

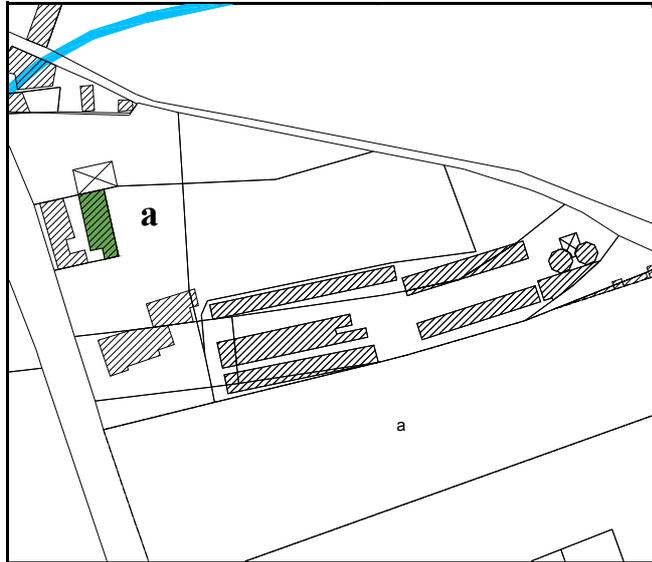


Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C et R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	210 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

6 : adresse : LES LOGES

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	188 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

1.4. Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement et des paysages :

Cette orientation sera plus détaillée dans la partie suivante du document concernant la prise en compte de l'environnement. Elle se traduit dans le PLU par un certain nombre d'orientations et de prescriptions :

- préservation des espaces naturels les plus sensibles, c'est à dire la vallée sauvage de la Rance et le massif forestier de Coetquen.
- préservation de la ressource en eau, en évitant toute urbanisation nouvelle dans les vallées ou a proximité des zones humides.
- prise en compte des contraintes techniques pour assurer la greffe des futurs quartiers d'habitation en terme de desserte par les réseaux.
- volonté globale de ne pas accroître la pression urbaine sur la façade ouest de la commune, en prenant le parti de développer la ville vers l'intérieur des terres.
- souci d'insertion paysagère des nouvelles extensions urbaines et de minimiser leur impact visuel dans le paysage .

Un secteur présente un enjeu tout particulier en terme de paysage : la frange ouest du bourg de Lanvallay. Un espace tampon naturel est conservé entre la ville et la Rance, afin de préserver le paysage actuel visible depuis Dinan. La photo ci-dessous montre le faible impact visuel actuel des quartiers sud de Lanvallay, en grande partie masqués par les boisements recouvrant les coteaux.



Le PLU a défini des secteurs d'urbanisation future au nord et à l'est du hameau des Rochettes. Même s'ils ne sont pas directement visibles dans le grand paysage, il est souhaitable de définir quelques principes d'aménagement permettant la meilleure intégration possible des futures constructions dans ce grand paysage, mais aussi dans le tissu urbain actuel.

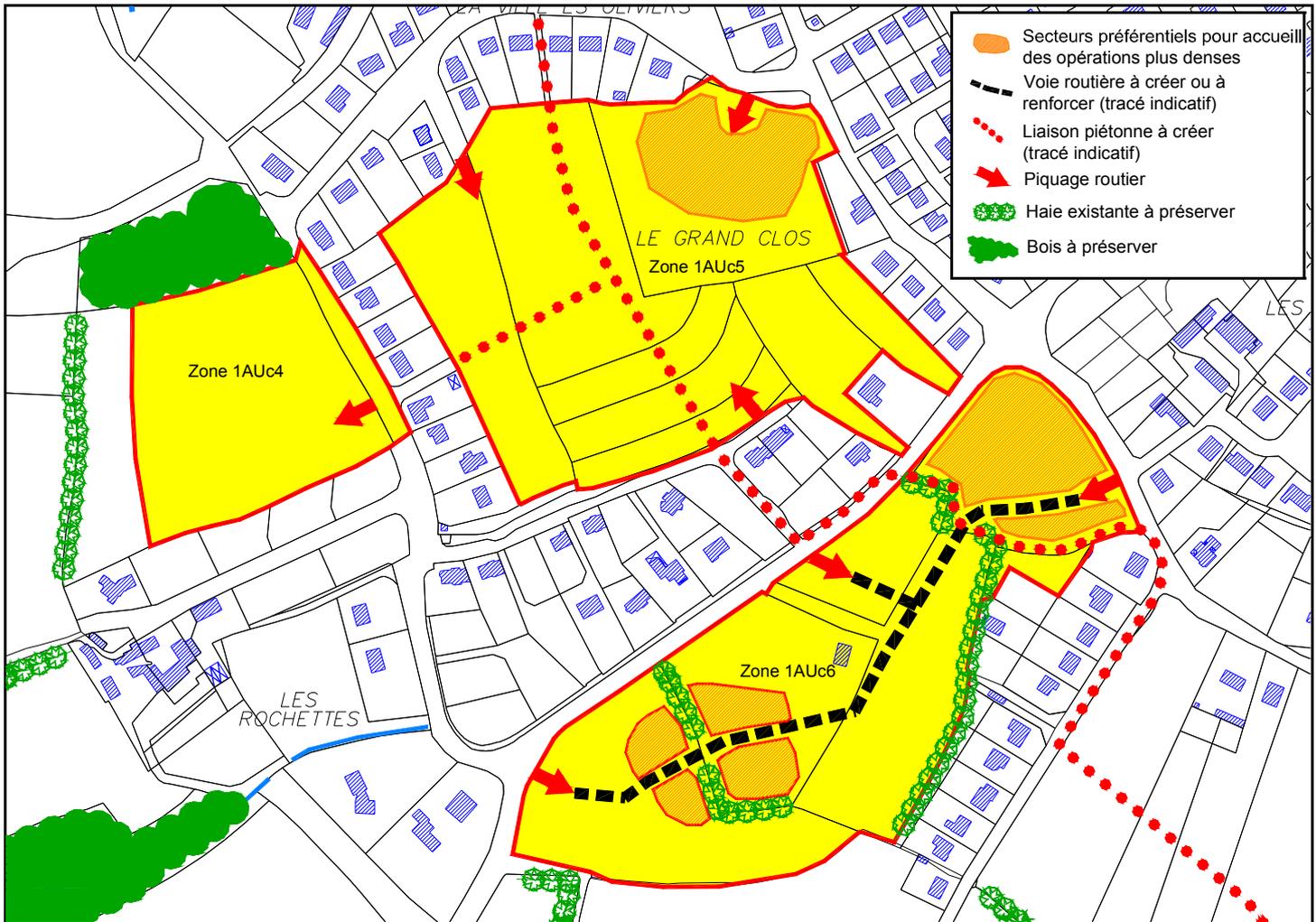
Les conditions d'une bonne insertion paysagère reposent en grande partie sur la préservation des écrans végétaux (haies et bois) existants. Ainsi l'intégralité du couvert végétal se trouve préservé par le PLU, via son inscription au plan de zonage soit en espace boisé classé pour les bois, soit en élément patrimonial à préserver au titre de l'article L123.1.7 pour les haies. La pertinence de ce classement apparaît sur la photo aérienne ci-dessus, la plupart des boisements jouant le rôle d'écran végétal entre les futures espaces construits et le paysage naturel de la vallée de la Rance.



Principe de préservation du bocage à l'intérieur des zones 1AUC

Les secteurs d'urbanisation future sont classés en zone 1AUC, le règlement s'y afferant a pour vocation de produire un tissu urbain paysagé, principalement occupé par des logements individuels. Les opérations plus denses sont autorisées (logements intermédiaires ou collectifs), la hauteur a toutefois été limitée à 14 mètres au faîtage pour adoucir et homogénéiser la future silhouette urbaine. La réglementation permet donc de produire une forme d'habitat proche des volumétries existantes, peu perceptibles depuis l'autre versant de la vallée.

En complément de cette conservation de la trame verte, il est nécessaire de prévoir les conditions de la desserte routière mais aussi piétonne de ces futurs îlots.



Les règles d'urbanisation pour les zones 1AUc4 et 1AUc5 doivent respecter quelques principes :

- la zone 1AUc4 est peu étendue, avec une seule façade sur voie (à l'Est). Un seul piquage routier semble nécessaire, préférentiellement en vis à vis de celui de la zone 1AUc5.
- la zone 1AUc5 possède des greffes possibles sur ses faces nord et sud, il est souhaitable de profiter de toutes ces potentialités. Il est difficile de prévoir l'organisation des voies à l'intérieur de la zone, au regard de sa surface importante et donc des nombreuses possibilités de découpage en plusieurs opérations. Une consigne doit toutefois être respectée : la création d'un cheminement piéton orienté nord-sud, constituant un barreau de l'axe piéton reliant Lanvallay à Tressaint par l'ouest des bourgs. L'entrée principale de cet îlot doit se trouver au nord-est, dans la direction du coeur de ville. Autour de cette entrée pourraient s'implanter des opérations d'habitat collectif, intermédiaire (individuels superposés) ou individuels groupés, participant à la mixité de l'offre de logements

La zone 1AUc6 est concernée par des orientations plus précises : La trame bocagère existante doit être non seulement préservée, mais aussi valorisée en participant activement à l'organisation urbaine, en servant de support à des cheminements piétons. C'est notamment le cas de la haie bordant l'axe piéton nord-sud repéré sur le plan. La desserte routière de cette zone doit se réaliser à partir de carrefours existants, puis desservir l'îlot en évitant la formation d'impasses. L'ensemble de l'îlot doit ainsi rester perméable d'Est en ouest. Enfin, la partie à l'extrême Est possède un potentiel pour accueillir des opérations d'habitat un peu plus denses, jouant alors le rôle de vitrine urbaine de l'opération. Cette densité pourrait aussi être envisagée en coeur d'opération.

1.5. Favoriser le renouvellement urbain et économiser les espaces :

L'un des enjeux majeurs de la loi SRU est de réduire l'étalement urbain, et d'inciter les opérations de renouvellement urbain pour permettre à la ville de se reconstruire sur elle-même.

L'analyse urbaine a montré une ville soumise à une pression foncière relativement forte, avec peu de friches urbaines susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Quelques sites sont toutefois désignés : quelques entrepôts en zone urbaine, mais aussi l'usine désaffectée Rue du Colombier.

Le PLU a retenu le principe d'un gradient dans ses dispositions réglementaires. Ainsi les parties centrales des bourgs sont classés en zone UA, ce qui permet une certaine densité et une recomposition du tissu existant, tout en restant dans la morphologie traditionnelle (gabarit en R+2+C maximum, implantation à l'alignement de la voie).

Pour le reste du tissu urbain existant, le projet prévoit de permettre réglementairement une évolution du tissu urbain existant, en prenant des précautions dans le secteur central qui présente la plus grande valeur patrimoniale. Les outils réglementaires précis sont exposés dans le chapitre expliquant les évolutions réglementaires du PLU par rapport au POS existant.

Le souci d'économie de l'espace a été à la base de la réflexion sur les espaces libres bordant la ville, pour organiser son extension sous forme d'opérations groupées. Ceci permet développement cohérent sur l'ensemble des sites, en évitant un morcellement induit par une juxtaposition d'opérations. Cet outil urbain doit répondre aux enjeux forts attachés à ces nouveaux quartiers, à savoir :

- permettre de gérer les densités urbaines en évitant le développement pavillonnaire,
- créer des nouvelles voies de desserte pour désenclaver les différents sites.
- diversifier les modes d'occupation en conservant des terrains destinés à la création d'équipements publics profitant aux futurs quartiers, mais aussi à l'ensemble des habitants de Lanvallay.

1.6. Développer et améliorer l'offre d'équipements et de services :

Le projet d'aménagement et développement durable a exposé les nombreux projets de déplacement ou de renforcement des équipements existants, à savoir :

- création d'une salle des fêtes et d'un complexe sportif en entrée de ville le long de la RD 794.
- développement d'équipement existants sur les deux bourgs secondaires.

Ces projets ont été détaillés dans différentes pièces du PLU, notamment dans les "orientations d'aménagement" pour le site de la salle des fêtes.

L'élaboration du PLU a aussi été l'occasion d'une réflexion sur l'évolution démographique, et notamment sur les populations scolaires et l'aptitude des équipements actuels à répondre aux besoins futurs. Une étude a donc été menée pour définir le site d'accueil d'un nouvel équipement scolaire.

- LES BESOINS :

Afin d'améliorer les conditions de l'enseignement public, la commune de Lanvallay a décidé de réfléchir au regroupement sur un nouveau site des équipement suivants : **les écoles, la garderie, le restaurant solaire.**

Les éléments de programme du groupe scolaire ainsi définis sont :

- UNE ÉCOLE MATERNELLE DE **5** CLASSES
- UNE ÉCOLE PRIMAIRE DE **7** CLASSES
- UNE GARDERIE
- UN RESTAURANT SCOLAIRE

Un critère important est à inclure dans le choix du site, il doit laisser **la possibilité d'extension pour l'établissement**. Deux hypothèses en termes de fonctionnement pédagogique et surfaces à construire sont possibles, l'une est définie selon les besoins par un groupe de travail, l'autre correspond aux critères de l'Education Nationale.

Les besoins en surfaces

	Ecole maternelle et garderie	Préau et cour de récréation	Ecole primaire	Préau et cour de récréation	restaurant scolaire	TOTAL
Groupe de travail	1 270	950	1 066	950	551	4 787 m²
Ministère de l'éducation	845 +160	950	1 071	950	413	4 389 m²

HYPOTHÈSE HAUTE : 4 787 m² (2 887 + 1 900)

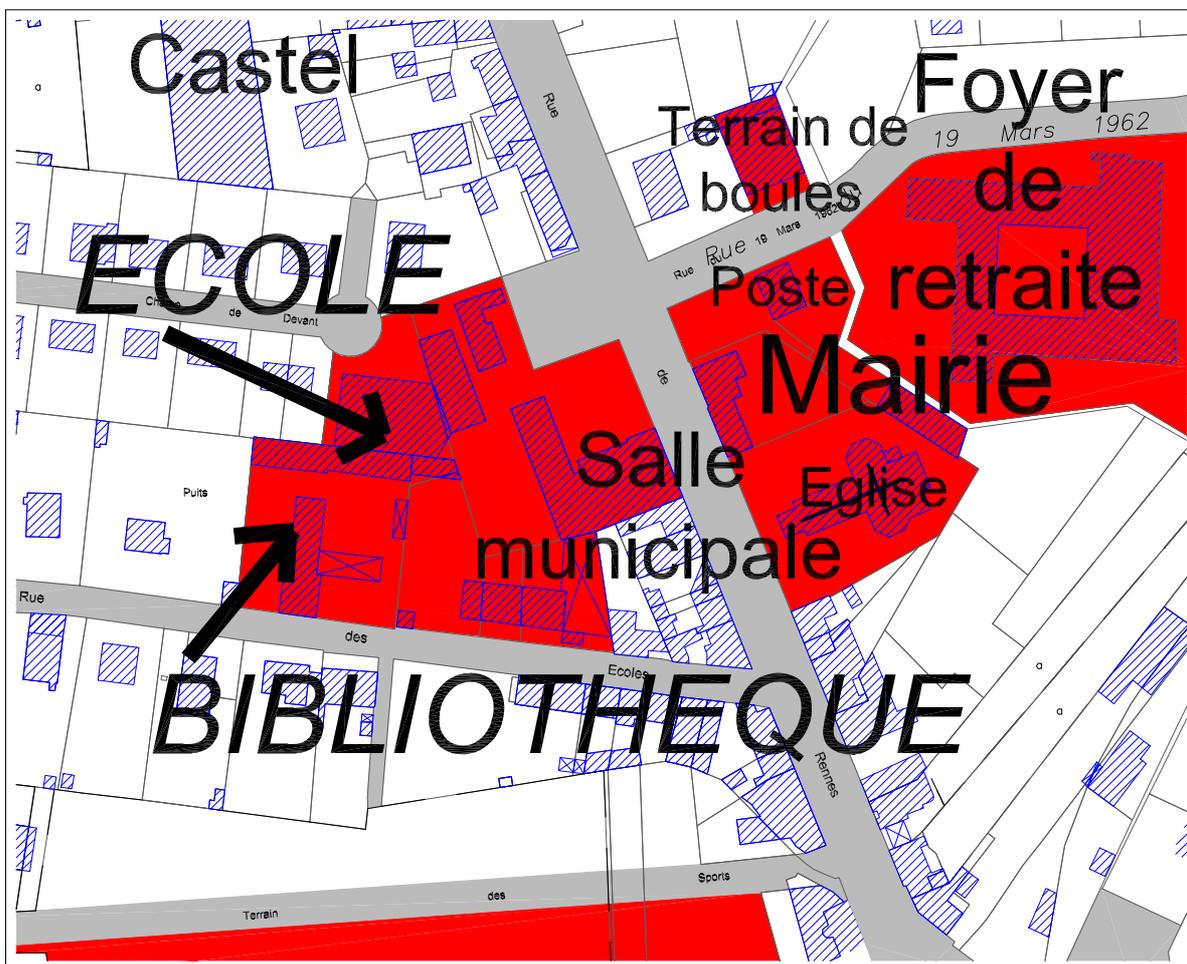
HYPOTHÈSE DE BASE : 4 229 m² (2 489 +1 900)

- INTERVENTIONS SUR LE SITE ACTUEL

Les écoles primaire et maternelle occupent une position centrale à proximité de la bibliothèque. Elles occupent une emprise d'environ 3 000 m² (pour 263 élèves) avec un potentiel très limité d'extension.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proximité des axes routiers importants : desserte facile depuis le reste du territoire ✓ Proximité de parkings aménagés ✓ Proximité du centre bourg et noyau urbain le plus dense (Nord) ✓ Proximité des équipements sportifs et possibilité de connexions ✓ Coût financier moindre ✓ Retombées économiques sur les commerces proches 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proximité des axes routiers importants avec de forts trafics communaux et intercommunaux (traversées dangereuses) ✓ Peu de potentiel d'extension, limité dans ses emprises ✓ Surface insuffisante pour une reconstruction ✓ Renforcement du déséquilibre Nord/Sud ✓ Pas de polarité supplémentaire

Une extension ou reconstruction paraît difficile au regard des besoins exprimés.



SITES POTENTIELS D'IMPLANTATION DU GROUPE SCOLAIRE

Plusieurs critères permettent de désigner le bourg de Lanvallay comme le plus intéressant par rapport aux bourg et villages de St-Solen, St James ou Tressaint pour l'implantation de la nouvelle école.

En effet : il est :

- le bourg le plus important en terme d'habitants,
- au croisement de plusieurs axes routiers majeurs comme la N 176, D2, D 794,
- le pôle administratif et culturel de la commune et rassemble le grand nombre d'équipements notamment sportifs permettant ainsi aux enfants un usage plus facile des équipements à proximité immédiate,
- proche des commerces.

Par ailleurs, l'aire agglomérée présente un tissu discontinu avec un potentiel de dents creuses intéressantes où peut s'insérer un équipement tel que le groupe scolaire. **La surface disponible est un critère sélectif** : au moins 5 000 m²

Plusieurs secteurs peuvent être distingués selon leur situation géographique :



LA FAÇADE SUR DINAN

Elle concerne le secteur **1.** et **2.**

INTERVENTION SUR LE COMPLEXE SPORTIF

Elle concerne le secteur **3.** et **5.**

UNE LOCALISATION PROCHE DE L'ANCIEN BOURG

Elle concerne le secteur **4.** et **6.**



UNE TRANSFORMATION DU SITE INDUSTRIEL

Elle concerne le secteur **7.**

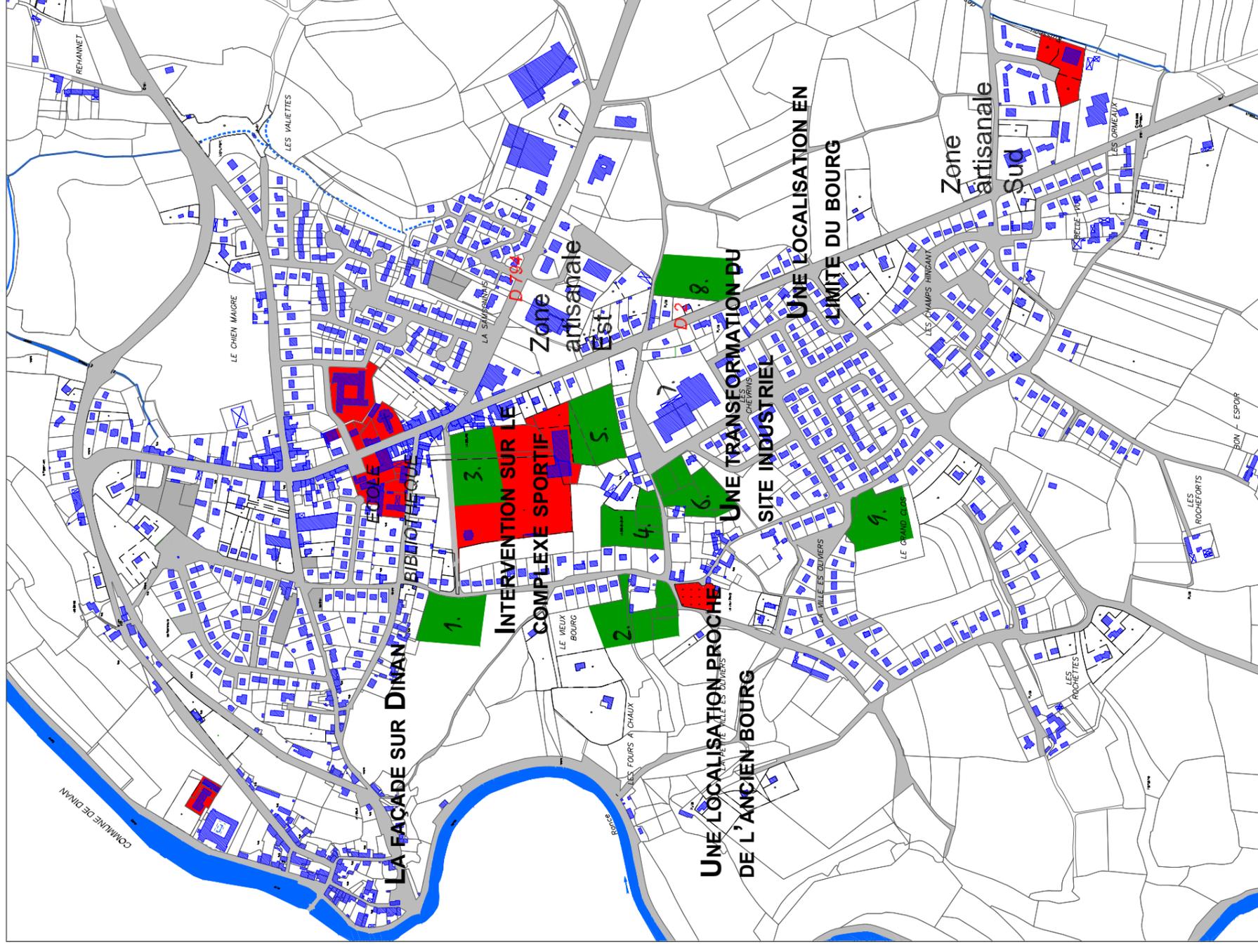
UNE LOCALISATION EN LIMITE DU BOURG

Elle concerne le secteur **8.** et **9.**



L'implantation du groupe scolaire peut être jugée par rapport à certains critères déterminants dans le choix du site à savoir

✓	Desserte : Accessibilité depuis l'ensemble du territoire
✓	Centralité : desserte interne dans le bourg de Lanvallay
✓	Connexion avec le reste des équipements
✓	Intégration urbaine et paysagère
✓	Intégration dans le fonctionnement urbain
✓	Economie d'espace
✓	Localisation dans un site, porteur de développement



CRITÈRES SITES	DESSERTE Accessibilité depuis l'ensemble du territoire	CENTRALITÉ desserte interne dans le bourg de Lanvallay	CONNEXION avec le reste des équipements	INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE	INTÉGRATION DANS LE FONCTIONNEMENT URBAIN	LOCALISATION dans un site, porteur de développement	ECONOMIE de l'espace
1.	Eloignement par rapport aux axes principaux Desserte à travers des lotissements	Accessibilité moins aisée depuis le Sud	Proximité de la bibliothèque et pôle sportif Proximité des autres équipements administratifs	Site sensible d'intérêt paysager proximité de la Rance (points de vue)	Ouverture sur voie : facilité d'accès Proximité du pôle sportif	Site sensible d'intérêt paysager proximité de la Rance : peu de possibilité de développement	Consommation d'espace sensible d'intérêt paysager
2.	Eloignement par rapport aux axes principaux Desserte à travers des lotissements	Accessibilité moins aisée depuis le Sud	Eloignement relatif	Site sensible d'intérêt paysager proximité de la Rance (points de vue)	Terrain imbriqué dans le tissu pavillonnaire et ancien proche mais proximité du pôle sportif	Site sensible d'intérêt paysager proximité de la Rance : peu de possibilité de développement	Consommation d'espace sensible d'intérêt paysager
3.	Proximité des axes majeurs	Accessibilité facile par la D2 et le réseau secondaire Possibilité de connexion piétonne intéressante avec le pôle sportif	Proximité de la bibliothèque et pôle sportif Proximité des autres équipements administratifs	Intégration possible des volumes dans le site (ouverture visuelle) Proximité du pôle sportif : ensemble cohérent	Ouverture sur voie : facilité d'accès Proximité du pôle sportif	Renforcement de la polarité actuelle, pas de nouveau lieu d'animation porteur de développement	Renouvellement urbain : réutilisation d'un espace déjà «urbanisé»
4.	Eloignement relatif par rapport aux axes principaux	Accessibilité facile par la D2 et le réseau secondaire Possibilité de connexion piétonne intéressante avec le pôle sportif	Proximité de la bibliothèque et pôle sportif Proximité des autres équipements administratifs	Intégration possible des volumes dans le site (ouverture visuelle) Proximité du pôle sportif : ensemble cohérent	Ouverture sur voie : facilité d'accès Proximité du pôle sportif	Renforcement de la polarité actuelle, pas de nouveau lieu d'animation porteur de développement	Renouvellement urbain : réutilisation d'un espace déjà «urbanisé»
5.	Proximité des axes majeurs	Accessibilité facile par la D2 et le réseau secondaire Possibilité de connexion piétonne intéressante avec le pôle sportif	Proximité de la bibliothèque et pôle sportif Proximité des autres équipements administratifs	Intégration possible des volumes dans le site (ouverture visuelle) Proximité du pôle sportif : ensemble cohérent	Terrain peu visible et imbriqué dans le tissu pavillonnaire proche	Renforcement de la polarité actuelle, pas de nouveau lieu d'animation porteur de développement	Renouvellement urbain : réutilisation d'un espace déjà «urbanisé»
6.	Eloignement relatifs par rapport aux axes principaux	Accessibilité routière facile mais cheminements piétons difficiles	Eloignement relatif	Intégration plus difficile des volumes dans le quartier	Terrain imbriqué dans le tissu pavillonnaire proche mais proximité du pôle sportif	Création d'une nouvelle centralité mais déjà dans une zone urbanisée	Urbanisation dans une dent creuse mais limitée dans ses emprises
7.	Proximité des axes majeurs	Accessibilité routière facile mais cheminements piétons difficiles	Eloignement relatif	Intégration plus difficile des volumes dans le quartier	Ouverture sur voie : facilité d'accès Proximité du pôle sportif	Création d'une nouvelle centralité mais déjà dans une zone urbanisée	Renouvellement urbain : réutilisation d'un espace urbanisé (démolition)
8.	Proximité des axes majeurs Accompagnement des nouvelles voies de desserte	Accessibilité routière facile mais cheminements piétons difficiles	Eloignement du centre qui regroupe tous les équipements	Intégration difficile des volumes, à proximité de la zone d'activités	Terrain proche de la zone d'activités : conflits d'usage	Nouvelle polarité pouvant accompagner un projet de développement urbain	Consommation d'espace : extension urbaine
9.	Eloignement par rapport aux axes principaux Desserte à travers des lotissements	Eloignement des quartiers Nord et mauvaise desserte routière et piétonne	Eloignement du centre qui regroupe tous les équipements	Eloignement du centre qui regroupe tous les équipements	Terrain imbriqué dans le tissu pavillonnaire	Nouvelle polarité pouvant accompagner un projet de développement urbain	Consommation d'espace : extension urbaine

Le site retenu est le numéro 3, au nord du complexe sportif actuel pour des raisons de complémentarité avec les équipements existants et de bonne accessibilité. Cet espace figure donc en zone UE sur le plan de zonage, destiné à accueillir des équipements d'intérêt général.

2. Comparaison POS / PLU :

Le plan de la page suivante permet de localiser les principales évolutions apportées par le nouveau zonage en terme de potentiel de développement, en comparaison avec le POS existant.

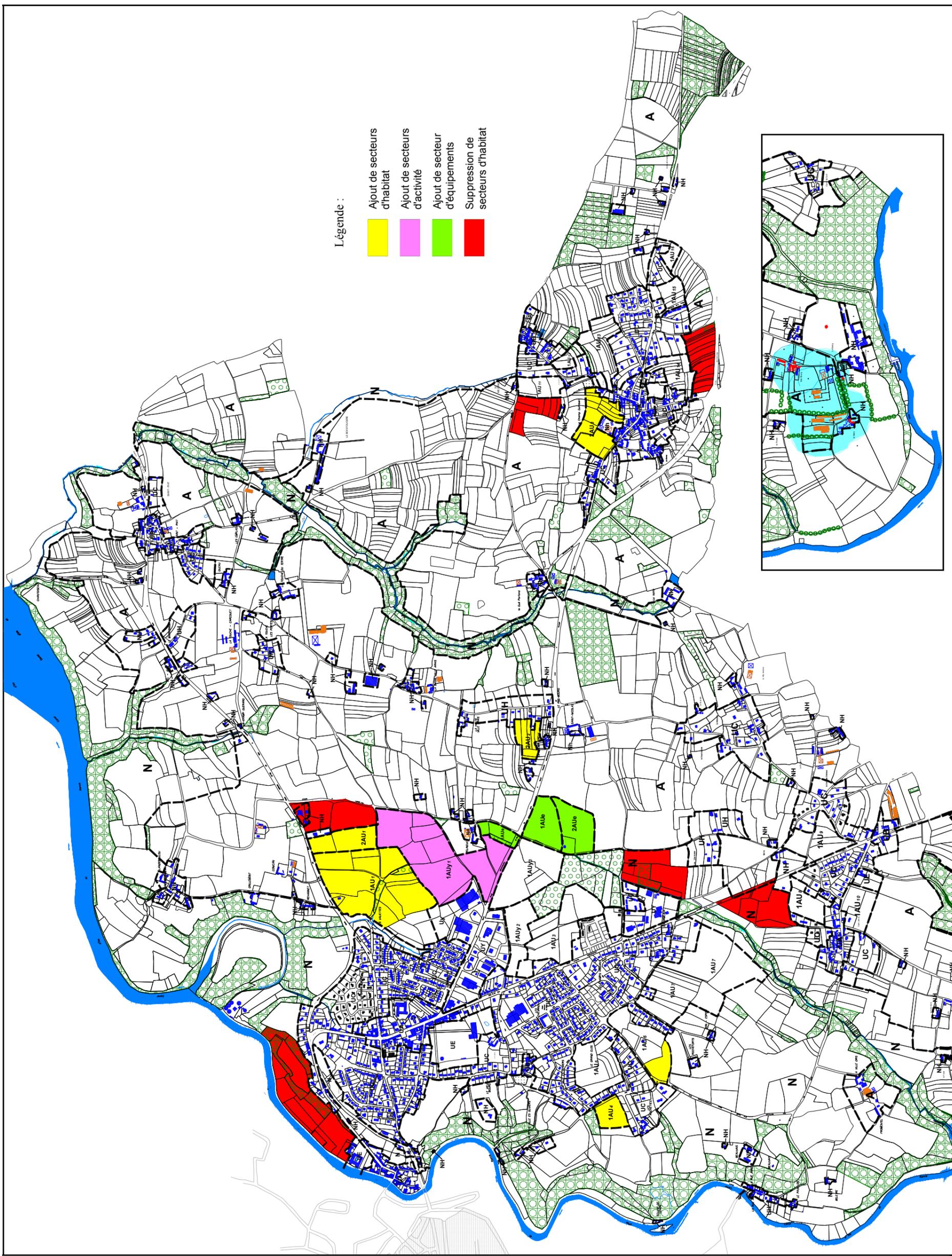
Sur le bourg de Lanvallay, cette comparaison montre une extension relativement limitée des zones constructibles, correspondant uniquement à la zone d'activité au nord de la RD 794 (zone 1AUY 1). Les nouvelles zones d'habitat sont en effet compensées par la suppression des zones constructibles proches de la Rance (zone 24 1NAs sur un secteur naturel sensible) et zones 3 NAYs et 8 NAs qui remettent en cause le maintien d'une large coupure d'urbanisation entre Lanvallay et Tressaint.

Sur Saint Solen, il n'y a pas de création de nouvelles zones d'extensions sur l'espace rural, mais une réorganisation des zones constructibles (création de la 2AU3 qui compense par la suppression des zones 14NAs et 19 Nas).

Sur Tressaint, les zones constructibles restent dans les limites des zones existantes.

Dans l'espace rural, il n'y a pas d'évolution majeure, les zones constructibles du POS sont conservées sans extensions majeures (léger redécoupage sur le hameau Bel Air), et une seule nouvelle zone est créée (zone 2AU2 du hameau du "Chemin Creux").

En conclusion, le PLU procède à une réorganisation des zones constructibles et non à une extension de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles et naturels. Le différentiel global est d'une douzaine d'hectares, ce qui reste très limité au regard de la superficie actuellement urbanisée.



3. Les incidences des orientations du PLU sur l'Environnement

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de Lanvallay sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures. Il s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune de Lanvallay visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger les ressources en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine).

D'autres incidences seront plus négatives mais le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation. Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple... permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

3.1. Le milieu et les espaces naturels :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

Les ZNIEFF représentent un indice de qualité pour les espaces naturels.

Leur présence sur le territoire de la commune ne signifie pas l'existence d'une protection.

Le site de la forêt de Coetquen est recensé en ZNIEFF. Cette désignation n'entraîne pas de protection mais a pour objectif de donner une image plus détaillée des valeurs écologiques du site par le biais de recherche et d'un inventaire. Ces données peuvent ensuite servir d'argument à la prise de mesures de protection.

L'intérêt de ces ZNIEFF a été pris en compte dans le document de PLU : les terrains boisés situés dans la ZNIEFF sont protégés par des Espaces boisés classés, ce qui les préserve de toute urbanisation.

- La Rance : un milieu naturel à préserver

Le projet préserve une large part des coteaux qui surplombent la vallée de la Rance avec un zonage contraignant (zone N inconstructible), ce qui limite les risques de transfert de pollution et garantit la tranquillité du site pour la faune le fréquentant.

Les impacts du projet sur ces espaces naturels sensibles sont d'autant plus limités que les nouveaux secteurs d'urbanisation n'ont pas d'interactions directes avec eux et se localisent en continuité des bourgs existants.

- Les Espaces Boisés classés (EBC) :

Un travail spécifique a été réalisé pour faire le point sur les espaces boisés classés contenus dans le POS et la possibilité d'en déclasser et/ou d'en créer des nouveaux.

L'ensemble des EBC existant correspondent à des parcelles boisées, la protection est donc maintenue sur ces parcelles. En plus, le PLU classe les bois qui accompagnent le ruisseau des Ormeaux au sud du bourg de Lanvallay.

Le reste du territoire communal est majoritairement constitué d'un bocage, avec peu de bois. Le PLU propose donc un repérage sur le plan de zonage.

3.2. Les paysages

L'analyse et la valorisation des paysages a été une constante tant pour les paysages naturels que urbains. L'identité de la commune dépendant de la qualité de ses limites et de ses différentes entités, le Plan Local d'Urbanisme conserve voir améliore le paysage en général et particulièrement sur les points suivants :

- la vallée de la Rance : ce site emblématique de la commune présente un paysage dont la richesse réside dans l'équilibre actuel entre les espaces naturels en partie boisés et les secteurs urbanisés plus ou moins denses, à l'architecture parfois remarquable (abords du port de Dinan-Lanvallay, la rue Anne). Le PLU préserve ce site par un découpage réglementaire induisant un gradient de la densité urbaine autorisée, allant en décroissant vers la vallée pour terminer par un vaste espace strictement inconstructible.
- La requalification des entrées de ville par un traitement qualitatif des franges et la création d'une nouvelle entrée de ville à l'est de Lanvallay.
- La préservation globale du paysage bocager.

3.3. L'enjeu "ressource en eau" :

Le Plan Local d'Urbanisme à travers le PADD et le zonage considère l'enjeu "ressource en eau" comme un axe stratégique et fondateur. Il met ainsi la protection et la valorisation des ressources en eau au cœur de ses priorités avec l'objectif de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Le PADD qui est la traduction des volontés politiques de la commune affirme cet engagement fort pour une protection des ressources en eau, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les répercussions de cette volonté sont importantes dans les orientations et prescriptions contenues dans le PLU de Lanvallay.

Préservation de la qualité des eaux :

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

Le SDAGE préconise :

- la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains.
Le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.
- de respecter, voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords. De sauvegarder et mettre en valeurs les zones humides.
Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle.
- de réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
Le PLU aura été le support d'une réflexion collective sur les modalités de préservation des espaces naturels et de pérennisation conjointe des exploitations agricoles.
- de savoir vivre avec les crues.
Le PLU identifie et classe les zones inondables en zones naturelles.
- de maintenir et reconstituer un réseau de haies et de talus sur les coteaux.
Le PLU identifie les haies les plus structurantes, les classe en EBC.
- d'assurer la protection des espaces sensibles et des zones humides.
Le PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques et la protection des sites remarquables, classés en zones naturelles strictes.

Afin de préserver les zones humides, le PLU propose différentes protections selon la nature de la zone humide (zone humide en surface ou cours d'eau) et selon sa localisation (dans l'espace rural ou dans les zones urbanisées).

1. Protection des zones humides :

Le repérage des zones humides effectué par COEUR est repris à l'identique sur le document de zonage du PLU. Ces espaces sont repérés par une trame spécifique (hachuré de triangles bleus) qui fait référence à un nouvel article des dispositions générales du règlement :

“ Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Rance Frémur), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre la qualité des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdite, notamment, les remblais et déblais, ainsi que les drainages.”

Cette réglementation n'affecte nullement les modalités d'exploitation agricole des sols.

Lorsque la zone humide se trouve dans l'espace rural, ce qui est le cas dans la très grande majorité des cas, **le PLU complète cette protection par un zonage N**. Ceci confirme l'inconstructibilité.

Le PLU approuvé le 16 septembre 2005 avait procédé dans son diagnostic à un repérage des fonds de vallée. Ces espaces sensibles avaient ainsi été classés en zone N. Le relevé effectué par COEUR indique qu'une très grande partie des zones humides figurent déjà en zone naturelle. La procédure de révision simplifiée permet donc d'étendre ponctuellement ou bien de créer des zones naturelles pour englober des zones humides non repérées initialement par le PLU. Le zonage proposé englobe **la zone humide plus une marge de 10 mètres en périphérie** pour optimiser la protection d'une entité naturelle dont la surface varie tout au long de l'année. Dans cette marge de 10 mètres comprise en zone naturelle et située hors de la trame spécifique, seules les constructions sont interdites, les remblais ou déblais sont donc autorisés.

Lorsque la zone humide se trouve dans une zone constructible, il convient de distinguer deux cas.

- **dans un espace urbanisé (zone U)** : le PLU **préserve strictement le périmètre de la zone humide** par la trame, en associant un classement en zone N. Il est en effet risqué de maintenir en zone U un terrain grevé par une inconstructibilité (trame graphique).
- **dans un espace libre destiné à être construit (zone AU)**, le PLU **préserve strictement le périmètre de la zone humide** par la trame, sans protection complémentaire (pas de déclassement en zone naturelle). La protection de la zone humide est assurée par la trame et par son intégration dans les orientations d'aménagement. Ceci permet de réaliser des aménagements en périphérie de la zone humide, en l'intégrant à la réflexion d'aménagement.

2. Protection des cours d'eau :

Tout comme pour les zones humides, de nombreux cours d'eau se trouvent au fond de vallées qui sont déjà protégées par des zones naturelles dans le PLU.

Pour les cours d'eau non protégés par le PLU actuel, le parti-pris est de compléter le document graphique en y appliquant la trame qui désigne déjà les zones humides. Les cours d'eau repérés par un trait simple dans l'inventaire sont encaissés, ils ne débordent donc pas de leur lit pour donner naissance à des zones humides temporaires. Le PLU doit donc protéger le cours d'eau ainsi que ses berges immédiates, sans aller au delà sur les espaces périphériques. La trame graphique protège donc le cours d'eau ainsi qu'une bande de **3 mètres** de part et d'autres des rives.

3.4. Les risques naturels et technologiques

Zones inondables

Les risques naturels ont été pris en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Lanvallay, aussi bien au niveau du PADD que du zonage et du règlement.

Ainsi, la prise en compte du risque inondation identifié par les services de l'Etat et localisé le long de la Rance s'est traduite par la préservation en espace naturel inconstructible du secteur d'expansion des crues.

Comme il sera précisé ci-dessous, le souci de réduire au maximum le risque inondation passe également par la politique de traitement des eaux pluviales instaurée pour les nouvelles zones destinées à accueillir de nouvelles constructions.

3.5. La problématique de l'assainissement :

Un réseau d'assainissement de bonne qualité, ainsi qu'une collecte et un traitement des déchets efficace constituent des conditions essentielles pour un environnement de qualité.

Ces objectifs ont été constamment pris en compte dans l'élaboration du PLU de Lanvallay, afin d'améliorer la situation actuelle et répondre de manière efficiente aux besoins futurs de la commune en la matière.

Le réseau actuel de distribution d'eau potable est très complet avec un maillage général de conduites principales desservant une large part du territoire communal.

Les besoins en quantité d'eau potable sont actuellement couverts. La capacité nominale de production laisse une marge de manœuvre importante.

En matière de défense-incendie, l'urbanisation future organisée en zones globales d'urbanisation permettra un aménagement optimisé de ce réseau.

Le réseau d'eaux usées s'avère très complet et dessert toutes les parties bâties de la commune. La nouvelle station d'épuration dispose d'une marge importante d'évolution pour l'urbanisation future.

Le réseau d'eaux pluviales de la commune assure ses fonctions d'une façon satisfaisante.

Afin d'améliorer les performances du réseau des actions pourront être préconisées pour les nouvelles zones à aménager, avec la nécessité de mettre en place :

- des dispositifs d'absorption dans le sol avec traitement préalable des eaux quand la qualité du sous-sol le permet ;
- des dispositifs de rétention des eaux en cas de forte pluie pour n'envoyer au réseau communal que l'équivalent de la pluie annuelle.
- Les zones d'activité devront comporter un bassin de rétention et un bassin de traitement avant rejet dans le milieu naturel. Ce bassin de rétention devra avoir une capacité suffisante pour recevoir les eaux de voirie de la zone existante et les eaux des voiries, parkings, cours et toitures des extensions à venir.

3.6. La problématique des transports :

Le projet préconise le développement des modes de circulation doux pour limiter notamment les effets négatifs de l'automobile sur l'environnement (pollution de l'air, nuisances sonores...).

Le plan de déplacement traduit une forte volonté de créer une ville relativement compacte, à l'échelle du piéton. Certes, l'automobile demeure présente mais l'objectif est d'en réduire la place dans la mobilité des résidents et des visiteurs et faire participer les déplacements à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie sur la commune et d'un développement respectueux de l'environnement.

4. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement :

Les limitations administratives à l'utilisation du sol découlent du règlement graphique présentant la délimitation du territoire en différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles ainsi que naturelles et forestières.

Les limitations administratives à l'utilisation du sol sont également issues du règlement littéral. Pour chaque type de zone, correspond des caractéristiques principales et des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol.

L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des dispositions fixées.

4.1. Les zones urbaines :

Le territoire de la commune de Lanvallay est divisé en zones urbaines diversifiées (UA, UB, UC et UH) et en zones urbaines spécialisées (UE et UY).

Il a été décidé de reprendre, globalement, les mêmes intitulés de zones que pour le Plan d'Occupation des Sols.

4.1.1 : LES ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES correspondent aux différents types de quartiers ou de morphologies urbaines, des zones agglomérées (UA, UB et UC) ou bien à des secteurs bâtis dans l'espace rural (UH).

De manière générale, les zones urbaine diversifiées ont vocation à recevoir tout type d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec le voisinage de l'habitat et garantissant la diversité propre à la vie urbaine (*commerces, bureaux, services, artisanat, etc.*)

Ainsi, les dispositions réglementaires propres aux zones urbaines diversifiées ne diffèrent pas quant à la nature des occupations et utilisations du sol. **Ces zones ne se distinguent en réalité, que par des dispositions relatives notamment aux prospects, à l'emprise au sol, à la hauteur des constructions, ...**

Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Voyons pour chaque zone, les dispositions spécifiques et leur justification. Les zones UC et UE sont traitées ensemble. La zone UH est traitée à part, de même que les zones urbaines spécifiques.

LA ZONE UA : D'une manière générale, la zone UA correspond aux centres-bourgs traditionnels de Lanvallay, Tressaint et Saint-Solen, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UA ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine

et la mixité sociale. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (art. UA1 et 2).

- ↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UA, sont générales et classiques en ce qui concerne l'accès, la voirie (article UA 3) et la desserte par les réseaux (art. UA 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...). C'est pourquoi l'article UA 5 ne prévoit pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.
- ↳ **Quant aux règles de prospect**, elles sont destinées à favoriser une densité plus importante de l'urbanisation du centre-bourg, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies (front urbain au droit des voies), pour mettre en valeur le rôle central du centre-bourg (ambiance urbaine d'une zone agglomérée) :
- C'est pourquoi la majorité du nu des façades (*au moins 75%*) de construction doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile (art. UA 6).
 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété doivent permettre également de pérenniser cette densité en incitant à la mitoyenneté des constructions, c'est-à-dire en imposant l'implantation sur une limite séparative latérale au moins. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, un retrait de 2,00 m minimum est exigé. L'objectif recherché est de pouvoir réaliser des «venelles» ou petites rues traditionnelles étroites, typiques des centre-bourg anciens. (art. UA 7).
- L'un des objectifs est aussi de respecter le principe fondamental d'utilisation économe des sols.
- ↳ **L'emprise au sol** des constructions étant régie par ces règles de prospect, l'article UA 9 (emprise au sol) n'est donc pas réglementé.
- ↳ **Pour la hauteur des constructions** (art. UA 10), les valeurs fixées (*9 m au sommet de la façade et 14m au faitage*) ont été déterminées de manière à s'adapter à la morphologie urbaine existante (*correspondant de manière générale aux niveaux suivants : rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attiques*). Ces hauteurs plus importantes que dans les autres zones urbaines sont toujours fixées dans l'objectif de pérenniser une ambiance urbaine de centre-bourg.
- ↳ **Quant à l'article UA 11**, qui régie l'aspect extérieur des constructions, il comporte des dispositions assez générales, cependant celles-ci sont de nature à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles. Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique des coeurs de bourgs des trois pôles urbains, et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est évidemment pas exclue lorsqu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.
- ↳ Les dispositions concernant le **stationnement** (art. UA 12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est fixé par type de construction, il doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination.
- ↳ Les **espaces libres**, les délaissés des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. L'article UA13, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour.

- ↪ Les **possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UA 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

LA ZONE UB : La zone UB correspond aux faubourgs traditionnels ou hameaux anciens significatifs. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Seules les règles de prospects diffèrent de celles de la zone UA. Le reste des dispositions réglementaires de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA :

- ↪ **Les règles de prospect** (articles UB 6, 7 et 8) : Considérant que la zone UB s'applique principalement à des faubourgs traditionnels ou hameaux anciens, l'objectif premier des règles d'implantation de la zone UB est de pérenniser la morphologie urbaine existante et de retrouver l'esprit des principes d'implantations traditionnels, en tenant compte, bien entendu, de la sécurité quant au trafic automobile.

C'est pourquoi, à défaut d'indications graphiques (alignement ou marge de reculement) les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes.

Ce n'est que si l'on ne peut manifestement pas déterminer d'implantation dominante, que les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation ou bien en retrait maximum de 8 m.

Le recul maximal d'implantation est fixé pour éviter de voir une construction en fond de lot qui, si ce cas se généralisait, contribuerait à une dispersion de l'habitat en espace rural, renforcerait l'impression de "mitage" et ne permettrait pas de retrouver l'ambiance de hameau (*pas de constitution de «front bâti», pas de densité relative et donc pas d'ambiance urbaine*).

L'objectif est également de respecter, pas ces dispositions encore une fois le principe fondamental d'utilisation économe des sols.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété doit permettre également de pérenniser ces morphologies traditionnelles de hameau.

- ↪ **L'emprise au sol des constructions** là encore est régie par ces règles de prospect, l'article UB 9 (emprise au sol) n'est donc pas réglementé.

- ↪ **Hauteur des constructions** (art. UB 10) : Le principe est de limiter la hauteur des constructions dans cette zone, par rapport à la zone UA, de l'équivalent d'un étage droit. Ainsi, la hauteur au sommet de la façade est limitée à 7 m maximum et 12 m maximum au point le plus haut de la construction., sachant que les hauteurs des constructions nouvelles doivent s'adapter ou s'harmoniser à la morphologie urbaine existante et avec les hauteurs des constructions voisines.

- ↪ L'article UB 11, concernant l'**aspect extérieur** des constructions, comporte les mêmes dispositions celles de la zone UA, les objectifs étant les mêmes.

- ↪ Les dispositions concernant le **stationnement** (art. UB 12) sont également les mêmes dispositions que celles de la zone UA.

- ↪ Les **espaces libres**, les délaissés des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. L'article UB 13, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour (mêmes dispositions qu'en UA). Il fixe en outre des pourcentages d'espaces verts à réaliser par lotissement ou à la parcelle (respectivement 20% et 10%) de manière à garantir un minimum d'espace naturel non imperméabilisé.

- ↪ Les **possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UB 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

LES ZONES UC : Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines : commerces, artisanat, services de proximité,... Elle correspond aux secteurs de développements urbains sous forme pavillonnaire principalement et où la densité urbaine est plutôt faible. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes ainsi qu'aux orientations d'aménagement éventuelles, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ Les dispositions de la zone UC ne diffèrent des autres urbaines UA et UB que par les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (art. UC 6) les règles de hauteur (art. UC 10) et les règles concernant les espaces libres et plantations (art. UC 13).

↳ **Les principes sont les suivants** : la majorité des façades de construction doit en effet s'implanter en retrait de la voie (pas de front urbain), dans une **bande comprise entre 5 m et 8 m calculée par rapport à la voie**. Ainsi, un retrait minimum est permis pour stationner aisément un véhicule devant la construction et hors de la voie publique. En revanche, le retrait maximum, comme en zone UB est fixé pour rationaliser l'utilisation des sols dans le sens d'une économie de l'espace.

↳ La **hauteur maximale des constructions** est différenciée suivant le type de construction : une hauteur plus importante est autorisée pour l'habitat collectif (*9 m au sommet de la façade et 14 m au point le plus haut*) tandis que l'habitat individuel et les autres types de construction sont limités respectivement à 7 m et 12 m.

Ces dispositions visent à confirmer ce caractère transitoire entre d'une part les pôles plus denses et agglomérés, et d'autre part l'espace naturel ou agricole.

↳ Par la présence **d'espaces libres végétalisés** et de **plantations**, on doit percevoir ce caractère transitoire entre l'aire agglomérée et l'espace rural (art. UC 13 : 10% d'espace libre par lotissement et 30% d'espaces paysagers par terrain).

ZONE UH : La zone UH correspond aux secteurs bâtis à dominante d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire, localisée dans l'espace rural, correspondant aux «écarts». Elle peut admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ou d'artisanat. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UH, correspondent à des "écarts" dans l'espace rural qui, au titre de la loi "littoral" ne doivent pas entraîner une sur-densité de l'urbanisation.

Les zones UH ont vocation à accueillir tous types de constructions exclusivement à usage d'habitat ou d'artisanat compatible avec le caractère résidentiel.

Ces zones doivent avoir une capacité d'accueil limitée, de manière à privilégier le développement des secteurs déjà équipés ou plus aisés à équiper en raison de leur contiguïté avec les équipements existants. C'est pourquoi à la différence des zones urbaines, l'article UH 2 énumère limitativement ce qui peut être admis (*Cf. Les articles 1 et 2*).

↳ **La rédaction de articles 3 à 5** est la même que pour les zones urbaines diversifiées précédemment décrites, sauf pour l'article 4 où, concernant les eaux usées, il n'est fait mention que d'un dispositif d'assainissement conforme aux règles en vigueur et l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif n'est exigé que si le réseau existe.

↳ **Les règles de prospect** et notamment les article **UH 6** et **UH 7**, visent donc à ce que les constructions nouvelles s'implantent strictement dans le respect des implantations dominantes lorsqu'elles existent. Sinon, la construction suivant la morphologie du secteur pourra s'implanter en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement des voies.

↳ **L'emprise au sol des constructions (article UH 9)** : Toujours dans l'esprit de ne pas permettre une densité importante, l'emprises au sol autorisée de l'ensemble des constructions admises est limitée à **50%** de la surface de la parcelle assiette du projet de construction.

↳ **Pour la hauteur des constructions (art. UH 10)**, la hauteur des constructions nouvelles doit permettre l'insertion des constructions dans le paysage et en harmonie avec le reste des constructions voisines.

↳ **De mêmes les espaces libres traités en espaces paysagers (article 13)**, en zone UH devront être importants, ils représenteront **40% de la superficie de la parcelle**.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles de prospect.**

4.1. 2 : LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES :

Il s'agit des zones UE et UY

ZONE UE : La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en matière d'accès et voirie (article UE 3), de desserte par les réseaux (art. UE 4) et de **caractéristiques des terrains** (art. UE 5), sont celles des zones urbaines précédentes.

↳ **Règles de prospect** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans la zone (ex. : *bâtiment public présentant souvent une architecture plus emblématique que le reste des constructions*), l'implantation peut se faire librement à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m par rapport aux voies de circulation, en l'absence d'indications graphiques.

↳ Par **rapport aux limites séparatives de propriété**, l'implantation des constructions est imposée en retrait systématique d'une distance d'au moins 5 m. Cette distance vise à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

↳ **Hauteur des constructions** (art. UE 10), est fixée à 14 m maximum au point le plus haut.

↳ **Le reste des dispositions de la zone UE ne présente que des dispositions générales et classiques.**

↳ **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. Ils représenteront **10% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction afin de garantir une faible densité urbaine dans ces secteurs.

ZONE UY : La zone UY est une **zone d'activités** qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

La zone UY est une zone urbaine spécifique dont l'affectation est principalement l'activité artisanale, commerciale, industrielle et de services.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UY ont vocation principale à accueillir les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'industrie, de bureaux, de services et d'entrepôts. L'hébergement hôtelier ou la construction à usage de restaurant y sont également admises avec des préférences par secteur (UY) (Cf. article UY 1 et UY2).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en matière d'accès et voirie (article UY 3), de desserte par les réseaux (art. UY 4) et de caractéristiques des terrains (art. UY 5), diffèrent peu de celles des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent comporter cependant quelques dispositions spécifiques liées à la destination des constructions, notamment en matière de collecte et de traitement des eaux usées, d'origine industrielle ou artisanale.

↳ **Règles de prospect** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans la zone (*bâtiments industriels souvent imposant et recherchant «l'effet vitrine»*), un retrait plus important est imposé afin d'éviter une urbanisation peu qualitative en bordure de voie à grande circulation au profit d'espaces paysagers de préférence : retrait de **12 m** au moins de l'alignement des routes départementales ; En revanche, à l'intérieur de la zone d'activités il est envisagé un peu plus de souplesse puisqu'un retrait de **6 m** au moins sera exigé par rapport à l'alignement des voies ;

- Par rapport aux limites séparatives de propriété :

L'implantation des constructions est autorisée en **limite latérale** (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité publique*) ou en retrait d'une distance au moins égale à **5 m**. Cette distance a été déterminée de manière à permettre la circulation des véhicules de secours.

Par rapport aux limites de fond de parcelles, la construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de **15 m** afin de favoriser l'implantation dans cet espace, des stockages extérieurs et de permettre une circulation plus aisée des véhicules poids-lourds.

↳ Considérant les constructions qui peuvent être admises dans la zone, il faut en limiter leur importance, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UY 9**) a été limitée à **70%** de la superficie du terrain et **la hauteur** (**art. UY 10**), ne doit pas excéder **12 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UY 11)**, il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

↳ **Quant au stationnement (art.UY 12) :** dispositions générales.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UY 13**) (au profit d'une logique fonctionnelle encore une fois), des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (**20%**) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UY 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

4.2. Les zones d'urbanisation futures :

Les zones d'urbanisation future sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

LA ZONE 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUY = UY ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2) :** Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés. En dehors du fait de permettre à l'existant d'évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure, celle-ci doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantant de cohérence et d'économie d'utilisation des espaces. Chaque opération devra être implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :**

Ce sont celles des zones urbaines affectées du même indice, ainsi que les dispositions prévues par les orientations d'aménagement plus précises. En effet, ces zones ont vocation à devenir des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes.

LES ZONES 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions.

Les conditions d'occupation du sol ne sont donc pas réglementées.

4.3. La zone de protection de l'économie agricole :

LA ZONE A : La zone A est une zone agricole à protéger principalement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et, dans une moindre mesure de la sauvegarde des paysages. Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative. En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol en zone A,** comme dans les zones urbaines, concernant l'accès, la voirie (art.A 3), et la desserte par les réseaux (art.A 4), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...).

↳ **L'assainissement** collectif n'étant pas systématique, l'article A 5, sans fixer de superficie minimale des parcelles à construire, attire l'attention sur le fait que les terrains doivent

présenter des caractéristiques suffisantes afin de pouvoir implanter aisément un dispositif d'assainissement autonome.

- ↪ **Quant aux règles de prospect** (articles A 6 et A 7), elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies, afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

- ↪ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 12 m de hauteur maximum, les bâtiments techniques agricoles également sauf pour les ouvrages de faible emprise au sol tels que les silos.

- ↪ **L'article A 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.

La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

- ↪ Les dispositions concernant le **stationnement** (art. A12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

- ↪ Les **espaces libres**, les délaissés devront faire l'objet d'un traitement paysager. L'article A13, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

- ↪ Les **possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article A 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

4.4. Les zones naturelles à protéger :

LA ZONE NH comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles peuvent admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

- ↪ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Dans tous les secteurs Nh : La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.
- ↪ **Quant aux conditions d'occupation du sol** : Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.
- Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.
- ↪ **Les règles d'implantations** sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.
- ↪ **Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant.**

LA ZONE N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

La zone N est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité de loisirs (*ex. bancs publics, parcours CRAPA, ...*).

La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

↪ Considérant la vocation naturelle dominante de la zone, **les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.

ANNEXES

Pré-inventaire NATURA 2000 (Directive Habitat)

11-déc-02

ESTUAIRE DE LA RANCE

Code du site : FR5300061

Superficie (ha): 4139

Classes d'habitats :	% couvert. :
Autres terres arables	35
Rivières et estuaires soumis à la marée, vasière et bancs de sable, lagunes	32
Rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures	1
Forêts caducifoliées	9
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	4
Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	2
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	5
Galets, falaises maritimes, ilots	1
Dunes, plages de sables, machair	1
Marais salants, prés salés, steppes salées	10

Autres caractéristiques du site :

Ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du châtelier.

Qualité et importance :

Les herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes (1150) liées à d'anciens moulins à marée figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site. A noter également la diversité des habitats du schorre avec en particulier des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelles à Salicornes et de prairies pionnières à Spartines ou graminées similaires.

La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de Chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.

Commune(s) concernée(s) :

MINIHIC-SUR-RANCE (LE)	35181
LANGROLAY-SUR-RANCE	22103
LANVALLAY	22118
PLEUDIHEN-SUR-RANCE	22197
PLOUER-SUR-RANCE	22213
SAINT-HELEN	22299
SAINT-SAMSON-SUR-RANCE	22327
DINAN	22050
VICOMTE-SUR-RANCE (LA)	22385
VILLE-ES-NONAI (LA)	35358
PLEURTUIT	35228
RICHARDAIS (LA)	35241
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	35284
SAINT-MALO	35288
SAINT-PERE	35306
SAINT-SULIAC	35314
TADEN	22339

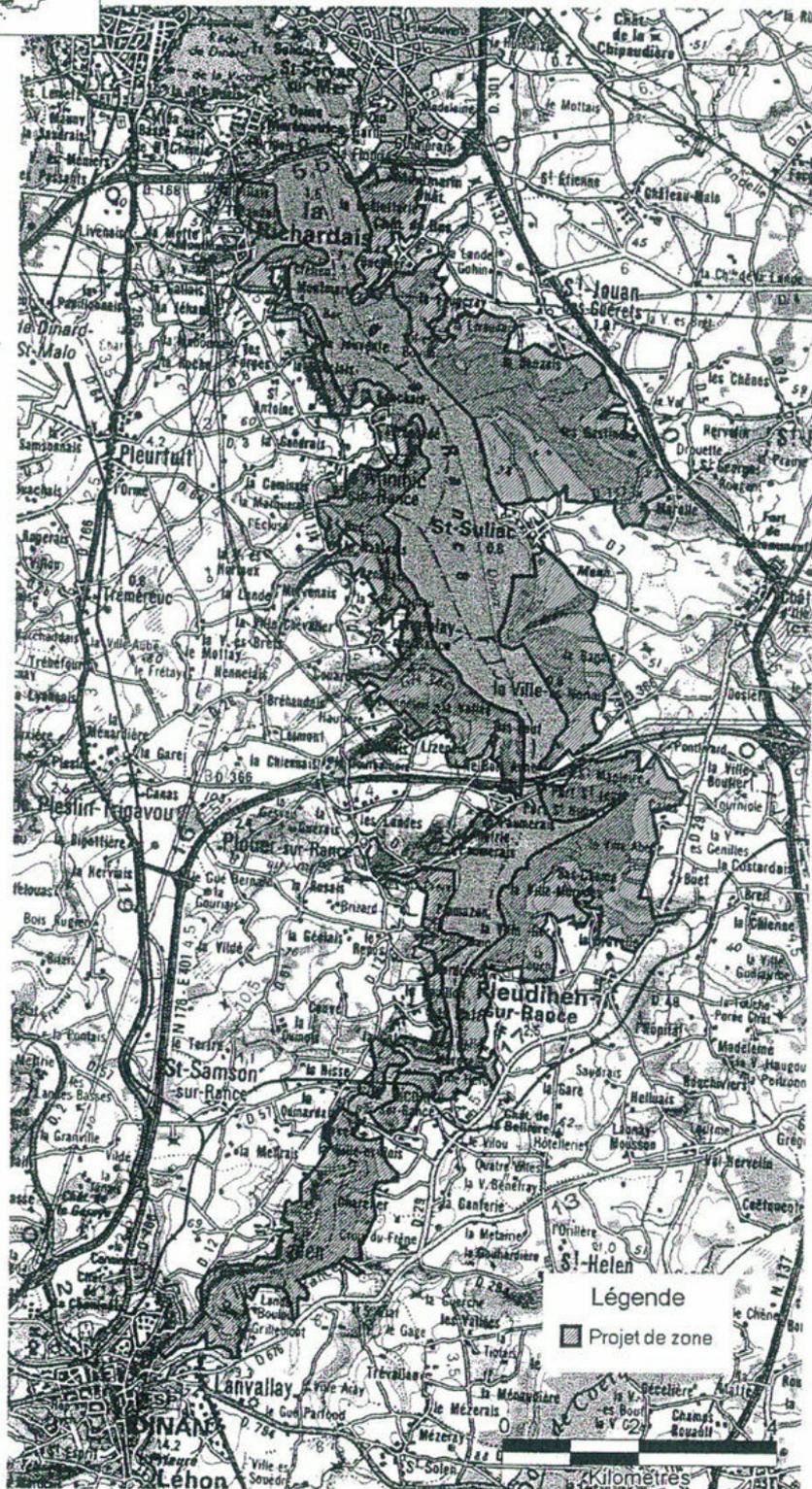
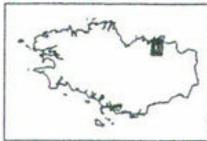
61 - Estuaire de la Rance

Projet de zone Natura 2000 : FR5300061

NDL terrestre et maritime dans les communes littorales,
site classé terrestre et fluvial dans les autres communes.



DIRECTION REGIONALE DE
L'ENVIRONNEMENT
BRETAGNE



Sources : DIREN Bretagne, Muséum d'Histoire Naturelle, I.G.N. Carte IGN 1/100.000 n°16
Comité de suivi Natura 2000 : 12 septembre 1997 (Ille et Vilaine), 25 septembre 1997 (Côtes d'Armor)

Inventaire ZNIEFF

11-déc-02

FORET DE COETQUEN

Code : 00000746

Type de ZNIEFF : 1

Auteur : Daniel PHILIPPON

Superficie (ha) : 600

Date de description : 01/01/1995

Altitude maximale : 90

Altitude minimale : 31

Description :

Forêt (Chénaie hêtraie) sur sols variés, acides à neutres, comportant une flore autrefois riche en espèces rares, en particulier du fait de l'existence de marais forestiers.

Une grande partie des espèces qui faisaient l'intérêt du massif forestier n'a pas été rencontrée depuis plusieurs décennies (drainages des zones humides, enrésinement importants) : c'est le cas de *Neottia nidus avis*, *Eriophorum gracile*, *Senecio helenitis* etc...

Cependant l'intérêt floristique du massif reste encore important.

Intérêt ornithologique notable pour la reproduction : Pic noir, Gobemouche gris, Rouge queue à front blanc, Pic épeichette, Pic mar...

Activités humaines :

Code :

Lithologies :

Communes concernées par la ZNIEFF :

Code INSEE :

CHAMPS-GERAUX (LES)
LANVALLAY
SAINT-HELEN

22035
22118
22299

Tableau agricole