

4

LANVALLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



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

atelier du
CANAL

Décembre 2006
Mise à jour du 08.06.2012

LANVALLAY

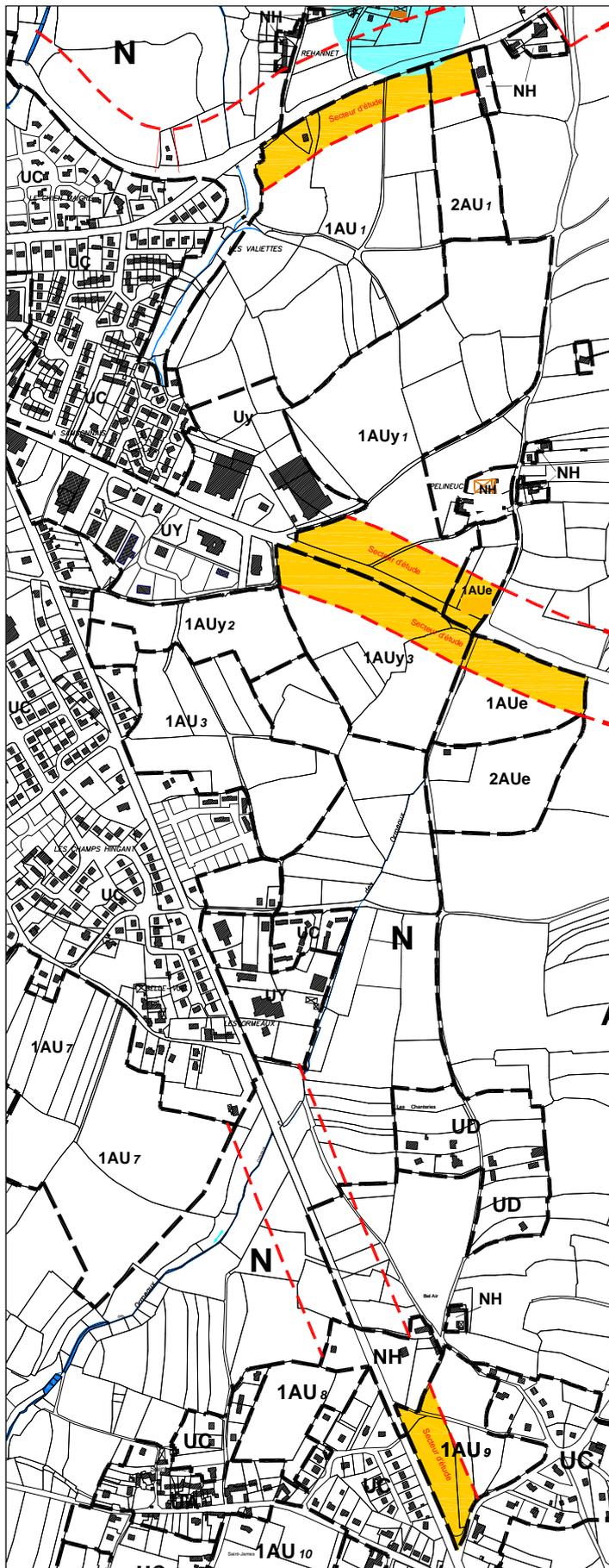
REVISION DU P.L.U

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sommaire

<u>INTRODUCTION</u>	3
<u>1. Site 1 : Abords de la RD 794 :</u>	4
1.1. Présentation du site :	4
1.2. Analyse paysagère et urbaine :	6
1.3. Règles d'urbanisation du secteur :	15
	17
<u>2. Site 2 : Abords de la RN 176 :</u>	17
2.1. Présentation du site :	19
2.2. Analyse paysagère et urbaine :	30
2.3. Règles d'urbanisation du secteur :	32
	32
<u>3. Site 3 : Abords de la RD 2 :</u>	34
3.1. Présentation du site :	43
3.2. Analyse paysagère et urbaine :	
3.3. Règles d'urbanisation du secteur :	

Introduction.



L'article 52 de la loi Barnier, plus connu sous l'appellation d' "amendement Dupont" du nom de son auteur, a pour but de revaloriser les traitements urbains des espaces périphériques autour des villes ("entrées de ville").

Il interdit, "en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation", ce qui est le cas sur la commune de Lanvallay des départementales RD 794 et RD 2, ainsi que de la RN 176. Cette interdiction concerne l'ensemble des espaces non urbanisés bordant cette voie.

Les élus ont décidé de développer trois nouveaux secteurs d'urbanisation en bordure de ces voies, en cohérence avec le projet global de développement et d'aménagement de la commune.

- site 1 : entrée Est de la RD 794 (zones 1AUy1, 1AUy3 et 1AUe)
- site 2 : entrée nord de la RN 176 (zones 1AU1 et 2AU1)
- site 3 : entrée sud de la RD 2 (zone 1AU9)

Ces trois secteurs sont concernés par la marge d'inconstructibilité.

Cette inconstructibilité peut toutefois être levée dès lors que "les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols", [...], "sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

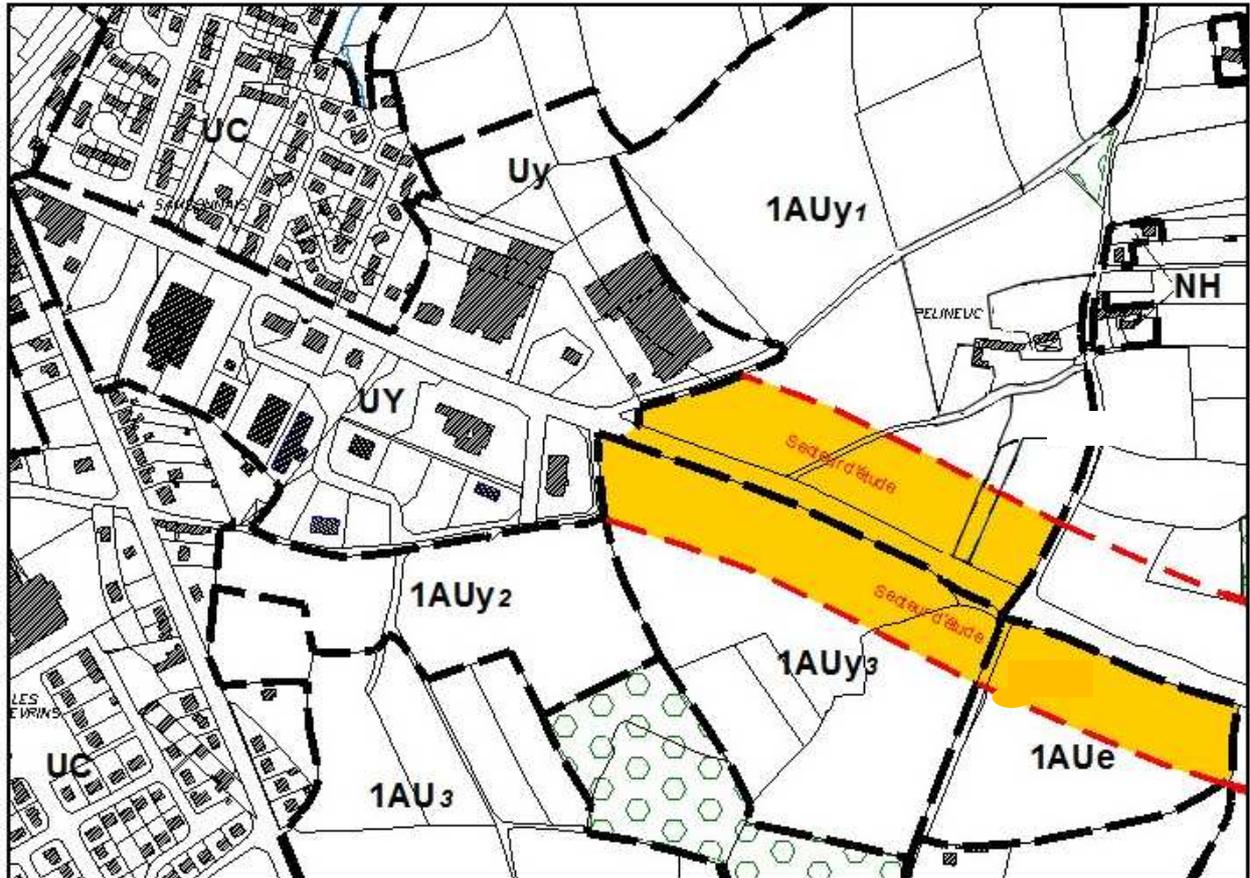
La méthodologie se décompose en 2 phases.

- analyse du site.
- mesures de préservation.

1. Site 1 : Abords de la RD 794

1.1. Présentation du site :

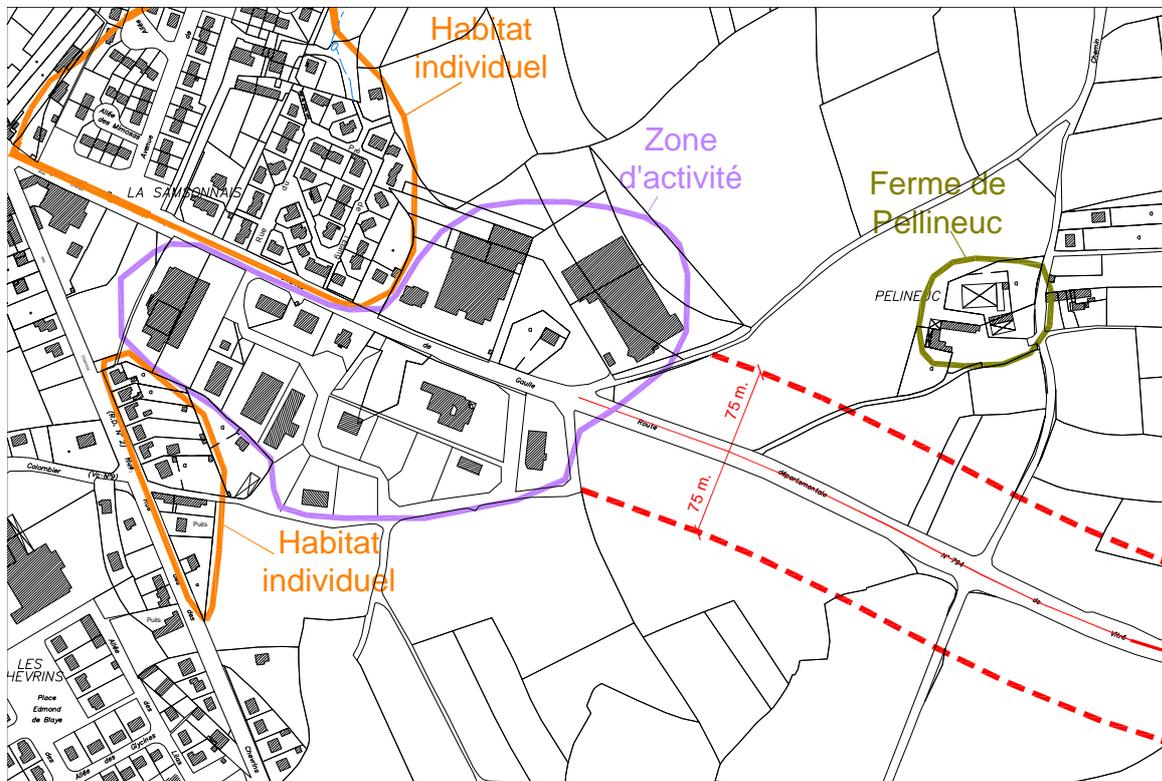
Le site d'étude correspond aux espaces non urbanisés des zones 1AUy1, 1AUy3 et 1AUe bordant la RD 794.



Extrait du zonage

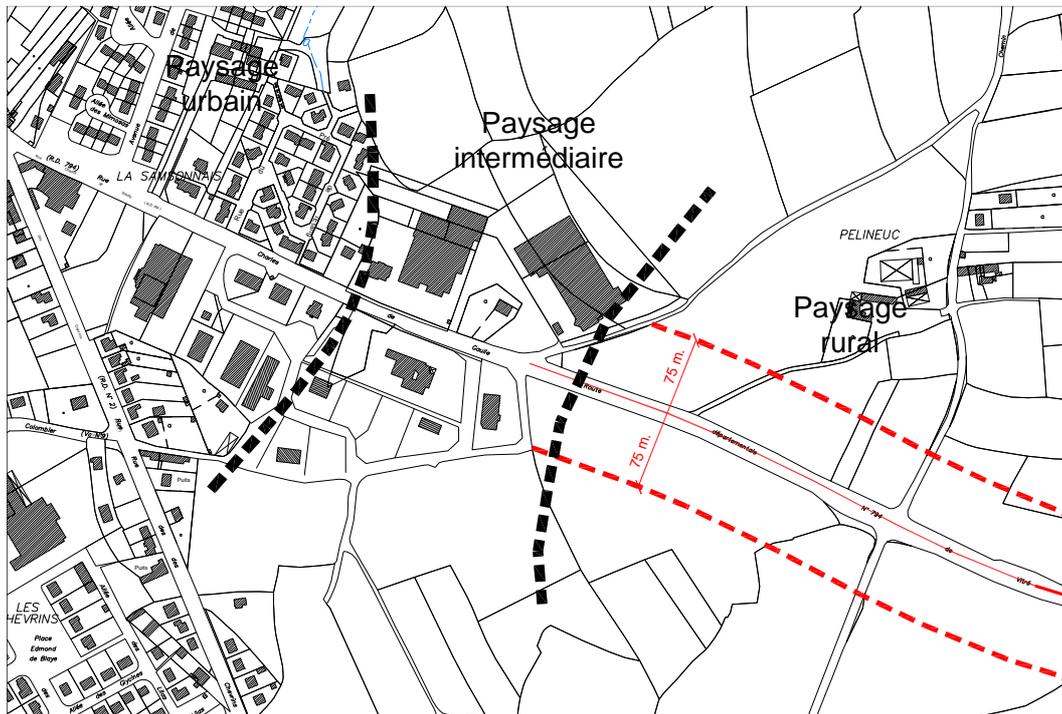
Cette entrée Est constitue l'accès principal aux villes de Lanvallay puis Dinan lorsque l'on vient de Rennes par la RN 137 puis RD 794 . Cette situation favorable explique le développement d'entreprises artisanales ou commerciales (violet), en périphérie des zones d'habitat (orange).

Cet espace présente les caractéristiques d'une transition entre l'espace urbain et l'espace rural, l'urbanisation s'étant développée sans réelle contrainte de densité, laissant quelques espaces interstitiels où se trouvent des traces de l'ancien paysage bocagé (haies, talus).

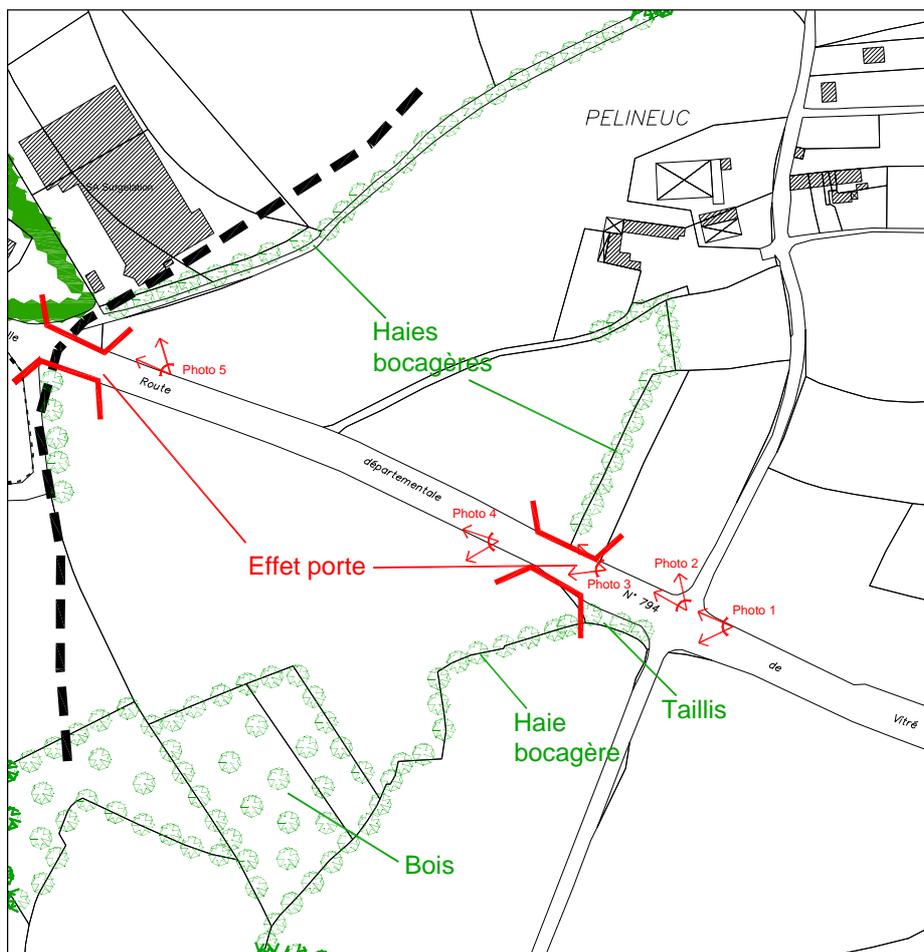


1.2. Analyse paysagère et urbaine :

Cette analyse permet de discerner trois séquences paysagères, traversées successivement par la RD 794 dans le sens est-ouest.



① Le paysage rural :



Ce paysage est constitué de larges espaces ouverts (cultures céréalières notamment) bordés par quelques arbres d'essences locales à savoir chênes communs, châtaigniers, hêtres, saules... et une masse boisée importante au Sud Ouest. Ces espaces largement ouverts délimités par des cloisons végétales denses induisent un effet de chambres paysagères que l'on traverse successivement. Ceci explique la découverte d'un nouvel espace à chaque franchissement, la vue sur le paysage venant toujours buter sur l'écran végétal suivant.

Le terrain est relativement plat, la route se trouvant au niveau du terrain naturel. Combiné au caractère très linéaire de la voie, cette caractéristique permet aux automobilistes d'avoir une vue très dégagée sur le paysage.



Photo 1 : Ce point de vue correspond au premier contact visuel avec le site. A gauche de la photo, on notera l'importance des masses boisées qui créent des écrans visuels et masquent totalement les futurs terrains de la zone 1AUy3. La découverte de ces derniers ne se fait donc qu'une fois ces masses arborées franchies. Ce massif boisé est composé d'un petit bois qui se prolonge par une haie, se terminant au bord de la route par un petit bosquet (arbres de plus petite taille).



Photo 2 : Panoramique sur les terrains situés au Nord de la Rd 794. On notera une ouverture visuelle sur la ferme de Pelineuc et la haie bocagère d'orientation Nord Est / Sud Ouest. Cet écran visuel masque les terrains urbanisables de la zone 1AUy1.



Photo 3 : Panoramique à la limite des masses boisées au Nord Est et Sud Ouest de la RD 794, point de découverte des futures extensions de la zone d'activité de Lanvallay. On aperçoit en arrière plan les premières constructions, en limite de la zone actuelle. La ville de Lanvallay n'est toutefois pas encore visible.



Photo 4 : Le terrain concerné par la marge inconstructible présente une ouverture visuelle totale sur la route, aucune plantation n'accompagnant la voie dans ce segment.

En fond de plan, on observe une rupture paysagère de part et d'autre de la voie :

- au sud : un hangar blanc est nettement visible, masqué très partiellement par quelques arbres de haut-jet.
- au nord : une masse boisée sombre (résineux) borde la voie. Elle précède un grand bâtiment industriel de couleur vive (enduit crème, avec des hachures blanches et bleues), lui aussi masqué partiellement par une haie de chênes.



Photo 5 : La photo de cette haie bocagère montre l'incidence de leur mode de gestion. Cette haie avec une strate unique de hauts jets (pas de strate arbustive) ne joue qu'un rôle de filtre partiel, surtout en hiver (absence de feuillage). Cette haie masque la silhouette du bâtiment pour les vues lointaines, mais est peu efficace à courte distance.

② Le paysage intermédiaire :

Cet espace correspond à l'entrée dans la ville, tout en présentant un paysage intermédiaire entre l'urbain et le rural, du fait d'une densité bâtie variable (forte au nord et faible au sud de la voie), mais très peu perceptible depuis la voie. Cette zone, en cours de restructuration est composée à ce jour de bâtiments industriels anciens, dont l'un est désaffecté depuis plusieurs années, d'un magasin de distribution alimentaire à prix discount, et d'un bureau d'ingénierie.

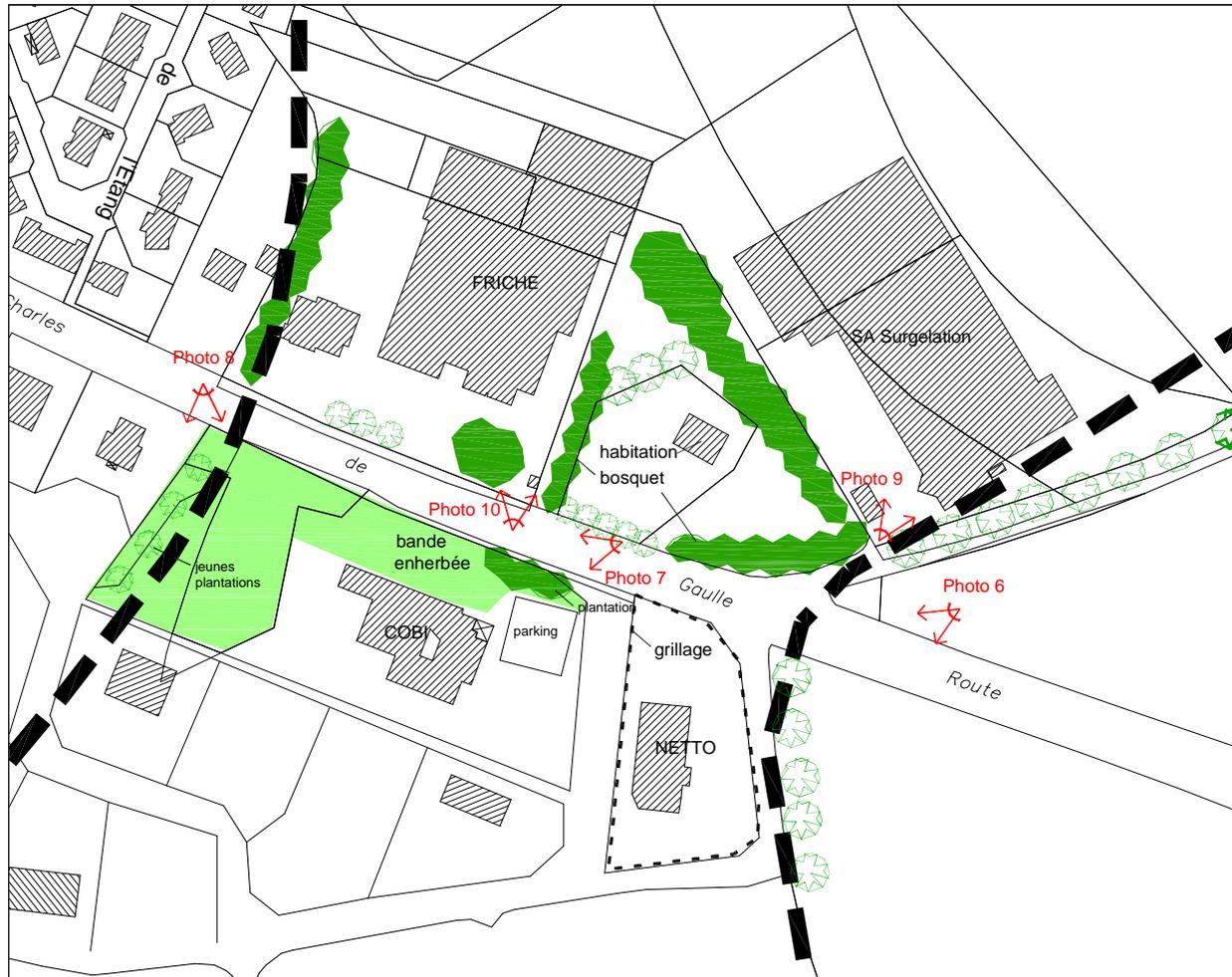


Photo n°6 : Le commerce de discount alimentaire Netto présente un traitement de ses espaces extérieurs de médiocre qualité : un simple grillage définit les limites de la parcelle, ce qui offre des vues directes sur le parking et le bâtiment. Les enseignes de couleurs très vives renforcent l'impact visuel depuis la route.



Photo n°7 : La société COBI occupe un bâtiment relativement récent (absent sur la vue aérienne). L'effet vitrine est assuré par un aménagement paysager très ouvert : une large bande enherbée de 20 mètres de profondeur. D'autres efforts spécifiques ont été apportés : enseigne discrète implantée sur un "totem", parking séparé de la voie par un espace paysager.



Photo 8 : La limite ouest du terrain de COBI est composée d'une coulée verte permettant le transit des eaux pluviales. Une haie a été plantée récemment pour formaliser cette limite.

Photo 9 : La partie nord de la voie présente un paysage totalement différent. Les bâtiments de type industriels présentent une volumétrie nettement plus importante, mais presque invisible depuis l'espace public du fait de la présence d'écrans végétaux massifs et très denses. Les seules perceptions se font par l'intermédiaire de fenêtres visuelles au niveau des accès routiers (ici sur SA Surgélation).



Photo 10 : Entre les deux bâtiments industriels se trouve une habitation pavillonnaire. Afin de se prémunir des nuisances, elle s'est entourée de larges écrans végétaux, la masquant totalement depuis la voie. Le bâtiment industriel désaffecté est lui aussi peu perceptible, comme l'illustre la photo. Cette entreprise n'est plus en activité, en atteste l'absence d'entretien des espaces extérieurs (végétation spontanée sur les voiries).

③ Le paysage urbain :

Cet espace présente la même dissymétrie entre le nord et le sud de la voie.

- le sud correspond à la zone d'activité commerciale et artisanale présentée dans la partie 2.
- le nord est occupé par des lotissements pavillonnaires, construits en périphérie du coeur de ville



Photo 12 : Les abords de l'intermarché sont eux aussi traités avec une bande enherbée. Un muret de pierres vient toutefois souligner la délimitation entre espace public et espace privé.

Photo 11 : Les activités implantées au sud reprennent le même principe d'aménagement de leurs espaces extérieurs, à savoir une bande enherbée (ici plus étroite : 10 mètres), des totems portant l'enseigne du magasin et les places de stationnement desservies depuis la voie en arrière des bâtiments.





Photo n°13 : Le lotissement du Pré de l'Etang s'est implanté immédiatement au nord de la départemental. Le traitement des limites de parcelle a été réalisé avec l'objectif d'isoler au maximum les constructions par rapport à la voie. Une haie haute de 1 mètre masque donc les jardins ainsi que les façades des constructions, seuls les toits sont visibles depuis la voie. Un trottoir longue cette longue haie.



Photo n°14 : Le prolongement du lotissement du pré de l'étang reproduit le même traitement, avec une rupture dans la haie pour réaliser un accès piéton à la construction. Une allée boisée vient ponctuer ce linéaire homogène, en créant une rupture dans le paysage.

En conclusion, l'espace destiné à accueillir une extension de la ville se trouve dans le prolongement d'un espace aux caractéristiques paysagères bien marquées :

- **l'espace naturel** en entrée de ville est très ouvert, avec le franchissement de portes qui délimitent l'entrée et la sortie de cet espace.

- **l'espace intermédiaire** est composé de bâtiments d'activité avec quelques habitations intercalées. L'absence de trottoir lui confère un statut intermédiaire entre le paysage rural peu urbanisé, et la zone urbaine fortement aménagée. Le traitement paysager de cet espace est très différent entre le nord et le sud, soulignant les deux époques de constructions :

- la partie nord, plus ancienne, est composée de grands bâtiment insérés dans un trame boisée presque imperméable.
- la partie sud, relativement récente, offre des vues dégagées sur les bâtiments, séparés de la voie par une bande enherbée.

- **l'espace urbain** est composé au sud de la zone d'activité aménagée avec les mêmes principes que ceux exposés ci-dessus, et un lotissement d'habitations peu qualifiant pour la voie car masqué par une haie dense.

L'architecture du site est très disparate, chaque construction artisanale ou industrielle cherchant à se démarquer des autres par des couleurs ou des formes particulières. Il existe toutefois une homogénéité dans le gabarit des constructions les plus récentes, assurée par le règlement de POS actuel

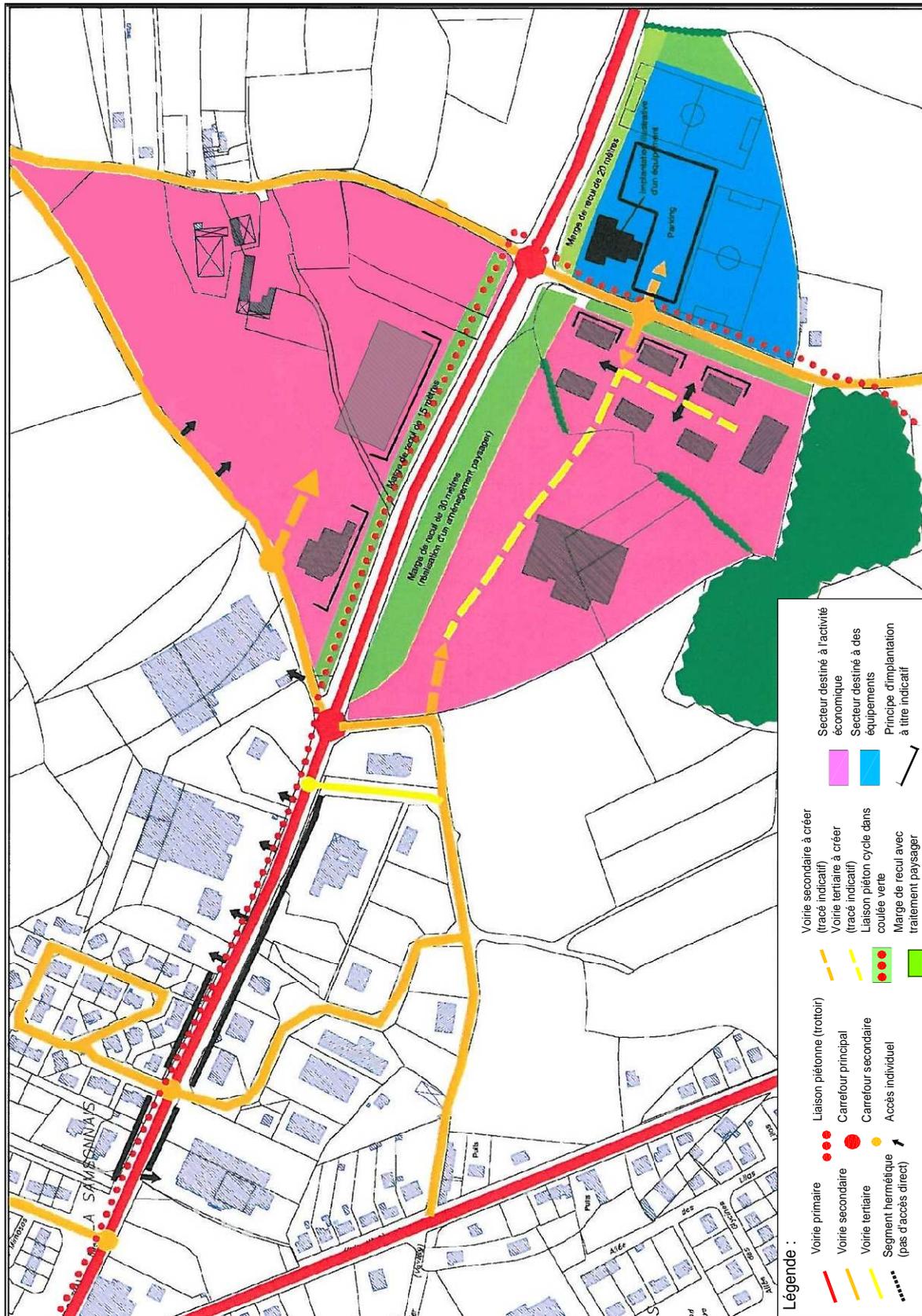


Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

<p>Qualité des paysages</p>	<p>Contexte de paysage rural périurbain (bocage lâche et déstructuré)</p> <p>Résidus de haies créant un jeu de masques et de transparences (effet de portes)</p> <p>Paysage urbain fermé sur la partie nord, avec des constructions proches de la voie mais peu visibles du fait de haies très compactes</p> <p>Paysage urbain ouvert sur la partie sud, avec un retrait paysagé entre la voie et les constructions.</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Typologie architecturale du bâti variée: pavillons de diverses époques, bâti d'activité ancien peu valorisant (mal entretenu), bâti d'activité récent assez bien intégré (simplicité des volumes et discrétion des couleurs)</p> <p>Pas de cohérence dans l'urbanisme au nord, avec une alternance de secteurs d'activité et d'habitat.</p> <p>Règles d'implantation et de volumétrie communes pour la zone d'activité au sud, garantes d'un urbanisme cohérent</p> <p>Peu d'espaces publics piétons</p>
<p>Nuisances relevées</p>	<p>Les nuisances sonores liées au trafic automobile et notamment poids lourds sont d'autant plus importantes que la voie est proche et que le relief est plat.</p>
<p>Sécurité des personnes</p>	<p>Pas de cheminements piétons matérialisés pour les traversées</p> <p>Pas d'aménagements routiers permettant un ralentissement des véhicules.</p> <p>Quelques sorties directes sur la voie au nord, desserte par des carrefours principaux pour la zone d'activité sud.</p>

1.3. Règles d'urbanisation du secteur :

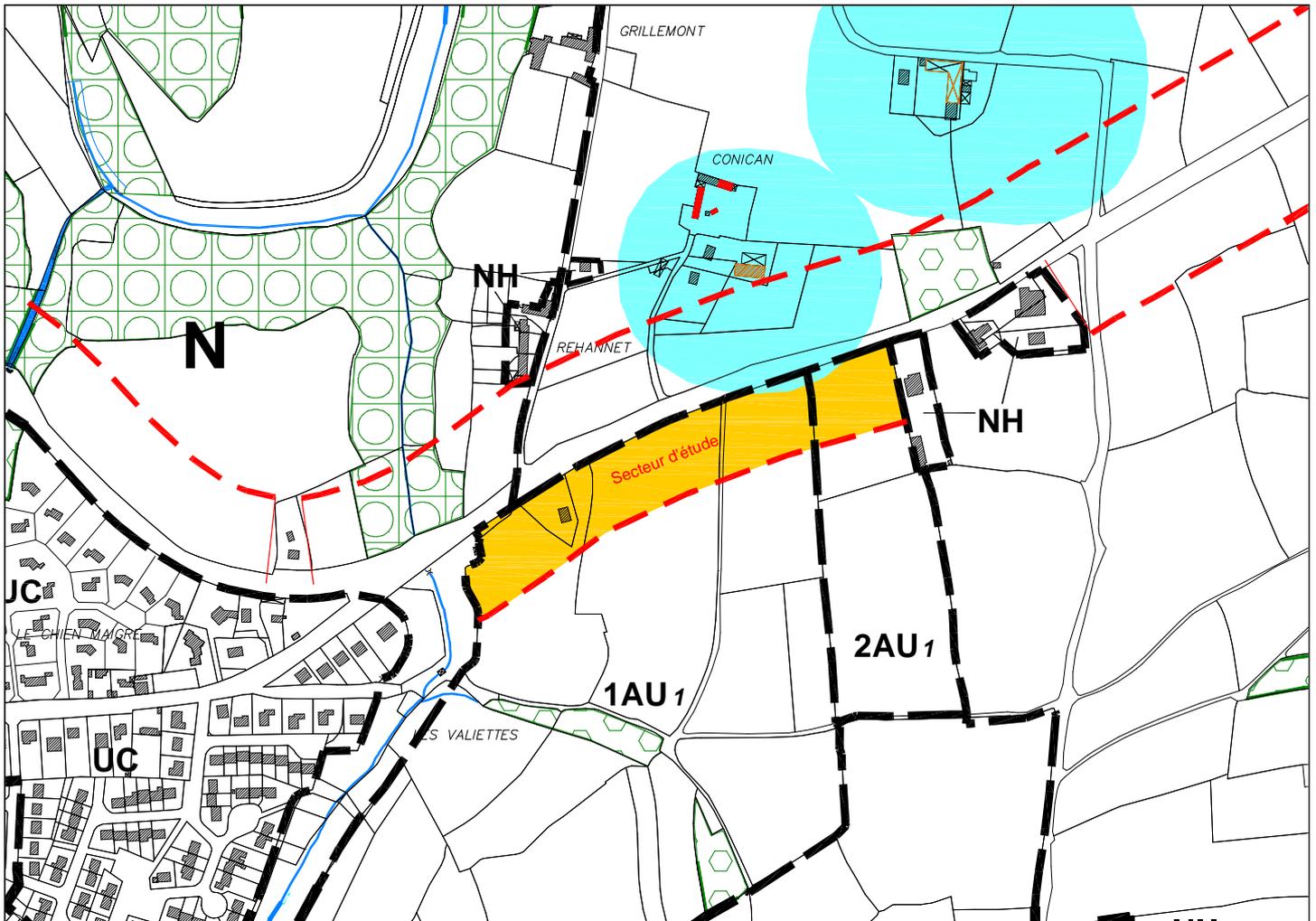
<p>Qualité paysagère</p>	<p>Zone 1AUy1 : Création d'une marge de recul plantée au nord de la voie, d'une largeur de 15 mètres à partir des bords de chaussée. L'aménagement paysager devra privilégier les essences locales (chênes communs, châtaigniers, hêtres, saules, noisetiers). Ce retrait ne peut accueillir aucun bâtiment ni aire de stationnement automobile.</p> <p>Zone 1AUy3 : Création d'une marge de recul plantée au sud de la voie, d'une largeur de 30 mètres à partir des bords de chaussée. L'aménagement paysager devra favoriser des plantations assez basses et compactes permettant de masquer les aires de stationnement. Ce retrait ne peut accueillir aucun bâtiment ni aire de stationnement automobile.</p> <p>Zone 1AUe : Création d'une marge de recul plantée au sud de la voie, d'une largeur de 20 mètres à partir des bords de chaussée. L'aménagement paysager devra favoriser des vues sur les équipements de la zone. Ce retrait ne peut accueillir aucun bâtiment ni aire de stationnement automobile.</p> <p>Utiliser la trame bocagère existante comme support de composition urbaine ainsi que les jeux de masques qu'elle permet.</p>
<p>Intégration urbaine et architecturale</p>	<p>Qualifier les espaces publics</p> <p>Edicter des règles uniformes de traitement des clôtures de parcelles</p> <p>Zone 1AUy1 : Favoriser l'implantation des bâtiments à proximité de la marge de recul, pour affirmer le caractère urbain de la zone.</p> <p>Zone 1AUe : Profiter au maximum de l'effet vitrine lié à la proximité de la voie pour mettre en valeur le ou les futurs bâtiments des équipements qui seront implantés dans la zone.</p> <p>Privilégier des hauteurs et des matériaux en harmonie avec le contexte architectural et urbain de Lanvallay (cf. règlement).</p>
<p>Prise en compte des nuisances</p>	<p>Les constructions devront présenter une isolation phonique.</p>
<p>Prise en compte de la sécurité des personnes</p>	<p>Interdiction de desservir directement depuis la voie les futurs activités. Deux carrefours majeurs pourront être aménagés pour irriguer les futures zones urbanisées depuis l'intérieur.</p> <p>Le trottoir au nord de la voie pourra être prolongé par un cheminement doux piéton-cycle empruntant la marge de recul paysager.</p>



2. Site 2 : Abords de la RN 176

2.1. Présentation du site

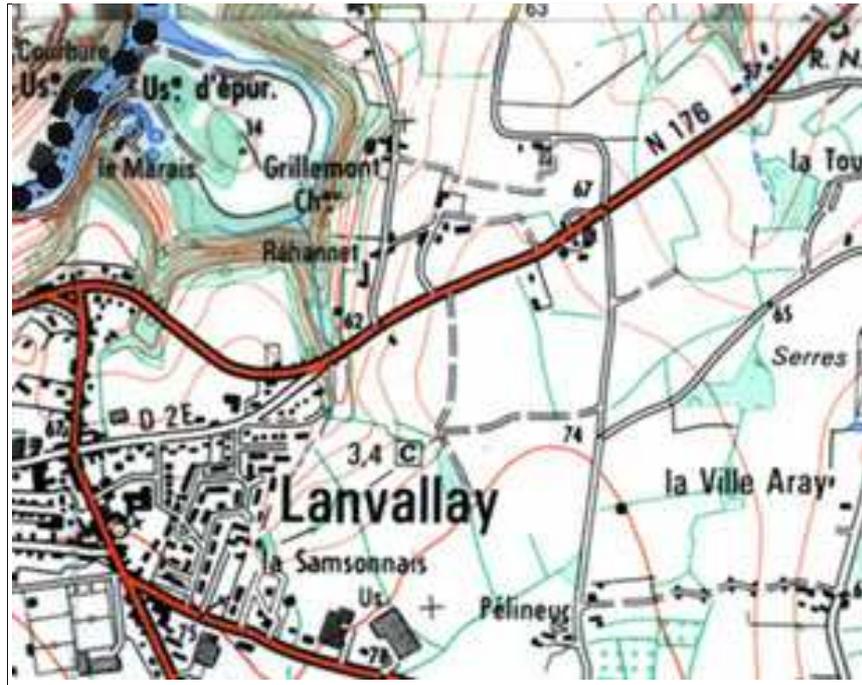
Le site d'étude correspond aux espaces non urbanisés des zones 1AU₁ et 2AU₁ bordant la RN 176.



Extrait du zonage

La RN 176 qui constitue l'entrée Nord-Est de Lanvallay n'est plus aujourd'hui une véritable route nationale. En effet, son trafic a été en grande partie transféré sur la voie express qui contourne Dinan par le nord, ce qui empêche aux flux de cette voie de traverser le bourg de Lanvallay et le centre-ville de Dinan. Cette entrée Nord-Est constitue donc un accès alternatif à Dinan en venant de Dol-de-Bretagne ou de Saint-Malo via la RN 137. Cette situation d'accès n'a pas forcément induit un développement économique puisque le développement d'entreprises artisanales ou commerciales sont plutôt fait sur la RD 794, route de Rennes. Le contexte urbain est donc d'avantage résidentiel.

Le secteur est encore majoritairement rural et une vallée très encaissée et largement boisée constitue la limite entre l'aire agglomérée et la campagne.



2.2. Analyse paysagère et urbaine

Cette analyse permet de discerner trois séquences paysagères, traversées successivement par la route dans le sens est-ouest comme le montre le schéma suivant:

- paysage rural
- vallée boisée
- paysage urbain



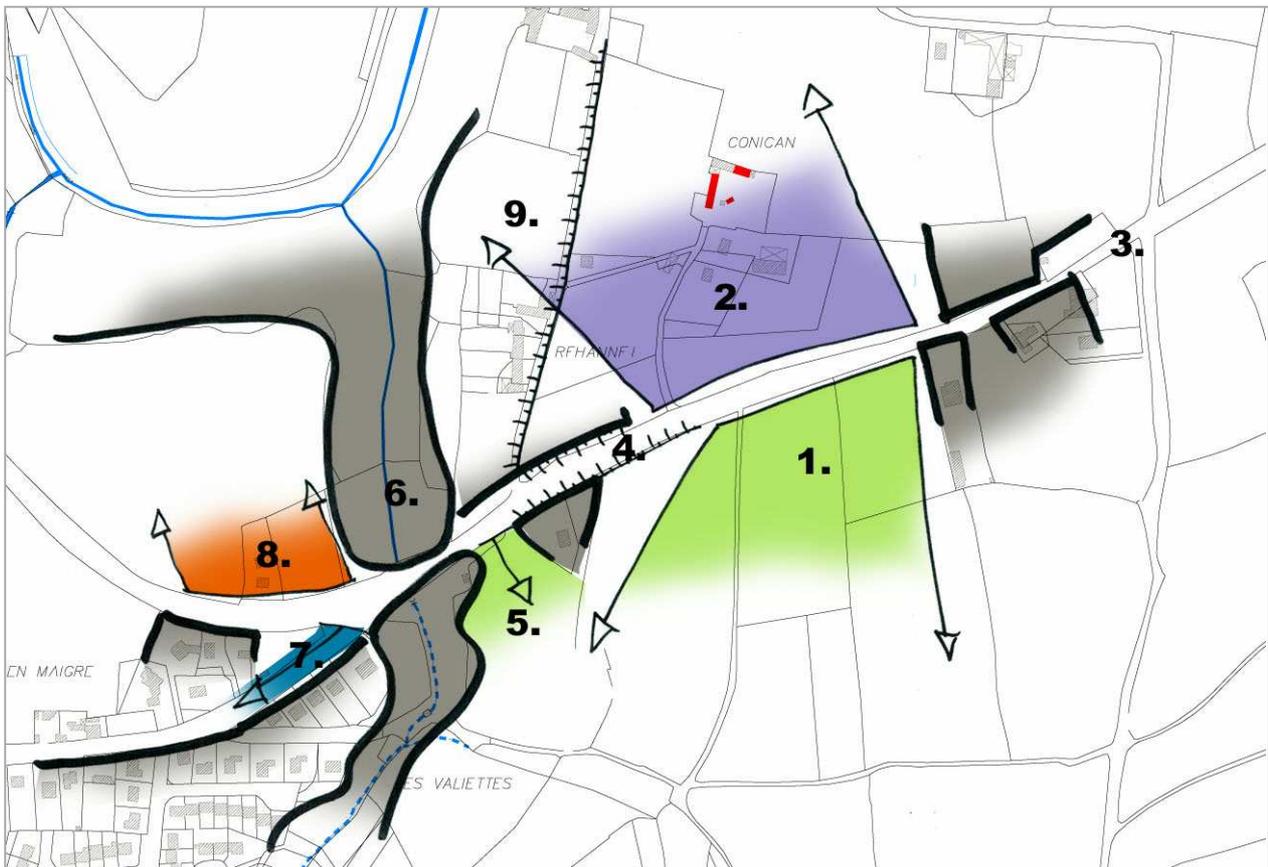
Les trois séquences paysagères

Le détail de ces séquences est illustré en termes d'unités de paysage et en termes de vues sur les deux cartes suivantes:



Les unités urbaines et paysagères

	Paysage de bocage fortement altéré: paysage ouvert et jeu de masques
	Structuration végétale (haie bocagère, boisement ou végétation de jardin privatif)
	Château de Grillemont et son parc
	Exploitation agricole: peu de masques, impact visuel fort
	Pavillon isolé: architecture en décalage avec le contexte rural
	Ancien corps de ferme de qualité architecturale
	Station service
	Extension pavillonnaire de l'aire agglomérée
	Vallée encaissée boisée non aménagée
	Vallée encaissée boisée aménagée en parc urbain: "jardin public des Abreuvoirs"
	Zone d'arrêt et de stationnement. Sanitaires
	Chemins



Les jeux de vues

1. Ouverture visuelle vers le sud : vue sur le bocage résiduel créant des jeux de masques et de transparence et à l'arrière vue sur la zone d'activité de la Samsonnais. Le secteur résidentiel n'est pas visible
2. Ouverture vers le grand paysage et covisibilités avec le coteau de Dinan et de Taden.
3. "Pincement" des vues au niveau de la station service qui a impact paysager négatif: formalisation d'une entrée de ville peu valorisante par "effet de porte".
4. Secteur de fermeture amorcé par un léger déblai de la voie puis par un blocage des vues par d'importants obstacles : le pavillon et ses haies hautes (tuyas) et la vallée boisée.
5. Vue furtive vers le bocage.
6. La vallée boisée structure les vues: paysage fermé et obstacle pour les vues extérieures
7. Vue vers le bourg, et notamment l'église, dans l'axe de la rue.
8. Petite ouverture visuelle sur les champs, cadrée par la vallée boisée qui crée un fond de décor.
9. Le château et la ferme, situés à une altitude inférieure et protégés par une densité végétale sont peu visibles.

2.2.1. Le paysage rural :

Ce paysage de plateau est d'abord constitué de larges espaces ouverts issus de la forte altération du bocage (cultures céréalières et élevage). Bocage composé d'essences locales à savoir chênes communs, châtaigniers, hêtres, saules... Ces résidus de haies composent un paysage aux nombreux jeux de masques - la succession horizontales d'étroites bandes boisées, se combinant différemment lorsque l'observateur se déplace, crée un jeu d'ouvertures et de fermetures - et de transparences - d'abord du fait de la chute des feuilles en hiver, mais aussi parce que les haies sont essentiellement composées d'arbres de hauts-jets laissant filer les vues sous leur couronne.

La carte des vues illustre les deux ouvertures visuelles qui en découlent : une large vue vers le nord qui file jusqu'à Dinan et un ouverture vers le sud laissant apparaître la zone d'activités au loin.

Les trois plans de haies se succèdent : transparence du paysage en hiver



Large vue vers le coteau de Dinan



Le bocage s'ouvre vers le sud

Puis, ce secteur rural est caractérisé par son occupation bâtie lâche et diversifiée comme le montrent les images suivantes:



La station service à l'architecture et aux abords peu valorisants est cadrée par le boisement qui l'atouche et qui constitue un effet de porte (pincement de la vue) et formalise l'entrée de ville.



L'exploitation agricole située près de la station service est mal intégrée au paysage



Le château de Grillemont et la longère de Réhannet font partie du patrimoine bâti local



Les pavillons implantés de manière isolée se protègent par des haies denses et hautes le plus souvent dissonant avec le contexte bocager (pins, tuyas), créant parfois (les deux photos du bas) un fort blocage des vues.

Ce secteur plat et ouvert se rétrécit ensuite en un couloir plus étroit cadré par un léger déblai et une densité de haies qui augmentent à mesure que l'on approche de la vallée. Ce couloir met en scène une vue axée vers le bourg et l'église en particulier, une vue remarquable sur laquelle l'évolution de l'entrée de ville doit s'articuler.



L'exploitation agricole située près de la station service est mal intégrée au paysage

2.2.2. La vallée boisée

Cette espace joue le rôle d'un tampon entre un secteur à dominante rurale et un secteur urbanisé. En effet, les arbres situés sur les hauts des coteaux prennent suffisamment de hauteur pour masquer les vues vers les franges urbaines, dissimulant efficacement la présence des pavillons pourtant proches.

Cette vallée est caractérisée par de fortes pentes et une végétation dense, mais prend deux caractères paysagers différents de part et d'autre de la voie:

- un caractère très naturel et spontané au nord
- un jardin public au sud: le jardin des Abreuvoirs organisé autour du ruisseau avec sentiers aménagés, bancs et aire de pique-nique. Un secteur planté de conifères fait office d'écran opaque entre la vallée et la zone pavillonnaire.

Par ailleurs un petit secteur au traitement paysager peu valorisé sert d'aire de stationnement et d'accueil avec sanitaires.



Le jardin public des Abreuvoirs



La vallée "naturelle"



La vallée évolue vers des espaces au caractère plus entretenu et horticole à mesure que l'on se rapproche de la ville. La masse boisée de conifères à l'arrière est un écran opaque isolant entre espace urbanisé et espace rural.



Les sanitaires et l'espace de stationnement en entrée de la zone agglomérée.

2.2.3. Le paysage urbain :

Le paysage urbain proche du secteur d'étude se présente comme une pointe d'urbanisation dont la morphologie est assez uniforme : articulation d'un secteur pavillonnaire (pavillonnaire isolé ou groupé) sur une voie qui distribue un quartier par une série d'impasses.

Une certaine hétérogénéité est décelable dans les architectures et le traitement des clôtures.

Comme il a été précisé auparavant, la vallée boisée est un tampon qui isole le quartier du contexte rural, le seul lien visuel du secteur d'études vers la ville est la vue axée par la voie sur le bourg et l'église.

Pour desservir ce quartier, les voies forment une "patte d'oie" qui a un impact paysager fort (largeur importante de la voie). Par ailleurs, ce carrefour est peu sécurisant puisque la voie formant un large et ample virage, favorise la vitesse des véhicules et ne permet pas de vues lointaines.



*La "patte d'oie", un impact paysager fort et un carrefour peu sécurisant
Une vue axée vers le bourg*





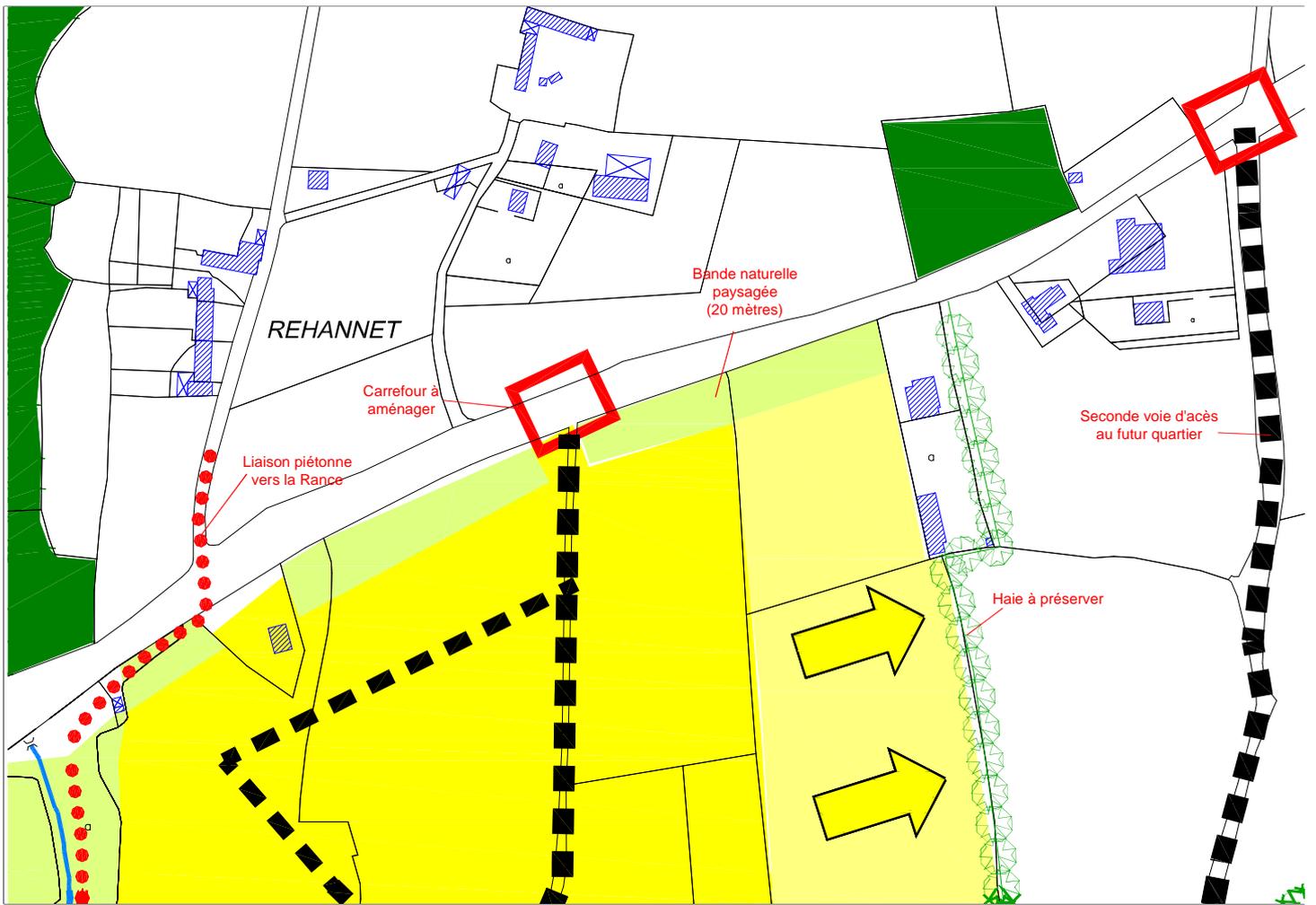
Secteur pavillonnaire aux architectures diversifiées, aux traitements de clôtures hétérogènes et à l'espace public au traitement sommaire et minéral

Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

<p>Qualité des paysages</p>	<p>Passage d'un paysage ouvert (bocage altéré) avec un secteur plan à un paysage fermé (une forte déclivité vers la vallée et une densité végétale). La trame bocagère existante est à préserver pour garder le jeu de masques et de transparences</p> <p>Trois points de vue marquants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouverture au sud vers le plateau bocager - covisibilités au nord avec le coteau de Dinan - une vue axée vers le bourg et l'église <p>Paysage intéressant: une vallée boisée aux fortes pentes entre jardin public et espace naturel qui forme un tampon entre espaces rural et urbain</p> <p>Points noirs paysagers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la station service/garage à l'architecture et aux abords peu valorisants formalise une entrée de ville peu qualifiante - un bâtiment agricole récent en entrée de ville est mal intégré - une vue vers la zone d'activités au sud
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Un espace urbanisé à dominante pavillonnaire et une occupation diffuse du territoire rural par des pavillons isolés, deux exploitations agricoles, et un patrimoine bâti de qualité (château et vieux corps de ferme)</p>
<p>Nuisances relevées</p>	<p>Le doublement de la RN 176 pour contourner Dinan par le nord a permis à la voie de se décharger d'une grande partie de son trafic, notamment poids-lourds</p> <p>Les nuisances sonores sont donc très relatives</p> <p>Le déblai de la voie permet d'atténuer les nuisances sonores pour la future zone d'habitat.</p>
<p>Sécurité des personnes</p>	<p>Pas de cheminements piétons matérialisés pour les traversées</p> <p>Carrefour dangereux: vitesse et faible visibilité</p> <p>Pas d'aménagements routiers permettant un ralentissement des véhicules</p> <p>Risques ponctuels de verglas localisés au niveau de la vallée</p>

2.3. Règles et orientations d'urbanisation du secteur

<p>Qualité paysagère</p>	<p>Des règles sont à respecter quant à la préservation et la re-création de la trame bocagère</p> <p>Mettre en scène les points de vues marquants par des coupures d'urbanisation et par la création urbaine d'axes visuels.</p> <p>Préserver la vallée boisée et prolonger son aménagement</p> <p>Prendre en compte et prolonger le réseau de chemins piétons et ruraux et permettre des espaces de découvertes, notamment de la vallée. Une connexion avec la vallée du Bras mort de la Rance serait intéressante</p> <p>Valoriser l'entrée de la ville au niveau de la station service (règles sur la publicité, l'enseigne et la pré-enseigne, végétalisation des arrières de la station,...)</p> <p>Garder une marge de recul paysagère d'une vingtaine de mètres afin de permettre au mieux l'intégration du quartier dans son contexte rural</p>
<p>Intégration urbaine et architecturale</p>	<p>Qualifier les espaces publics</p> <p>Edicter des règles uniformes de traitement des clôtures de parcelles</p> <p>Elaborer un projet de mixité des formes urbaines, évitant la monofonctionnalité pavillonnaire.</p> <p>Favoriser un développement en profondeur du quartier par la mise en place de voies de dessertes perpendiculaires</p> <p>Prendre en compte la vallée boisée comme axe respiration paysager.</p> <p>Privilégier des hauteurs et des matériaux en harmonie avec le contexte architectural et urbain de Lanvallay.</p>
<p>Prise en compte des nuisances</p>	<p>La marge de recul d'une quinzaine de mètres, le léger déblai existant et la végétalisation de l'ensemble atténueront le niveau sonore de la route. Toutefois, les maisons les plus exposés devront présenter une isolation phonique.</p>
<p>Prise en compte de la sécurité des personnes</p>	<p>Le carrefour/patte d'oie devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé (surface suffisante pour un giratoire)</p> <p>Un piquage sur la voie pour permettre l'accès au nouveau quartier fera l'objet d'un aménagement routier majeur marquant l'entrée de ville, et de l'installation de dispositifs permettant le ralentissement des véhicules. Celui-ci se fera à mi-chemin entre la station service et la "patte d'oie" au niveau du chemin rural</p> <p>Un autre piquage sera nécessaire à l'extérieur de la zone sur la voie communale située à l'Est de la zone d'études.</p>

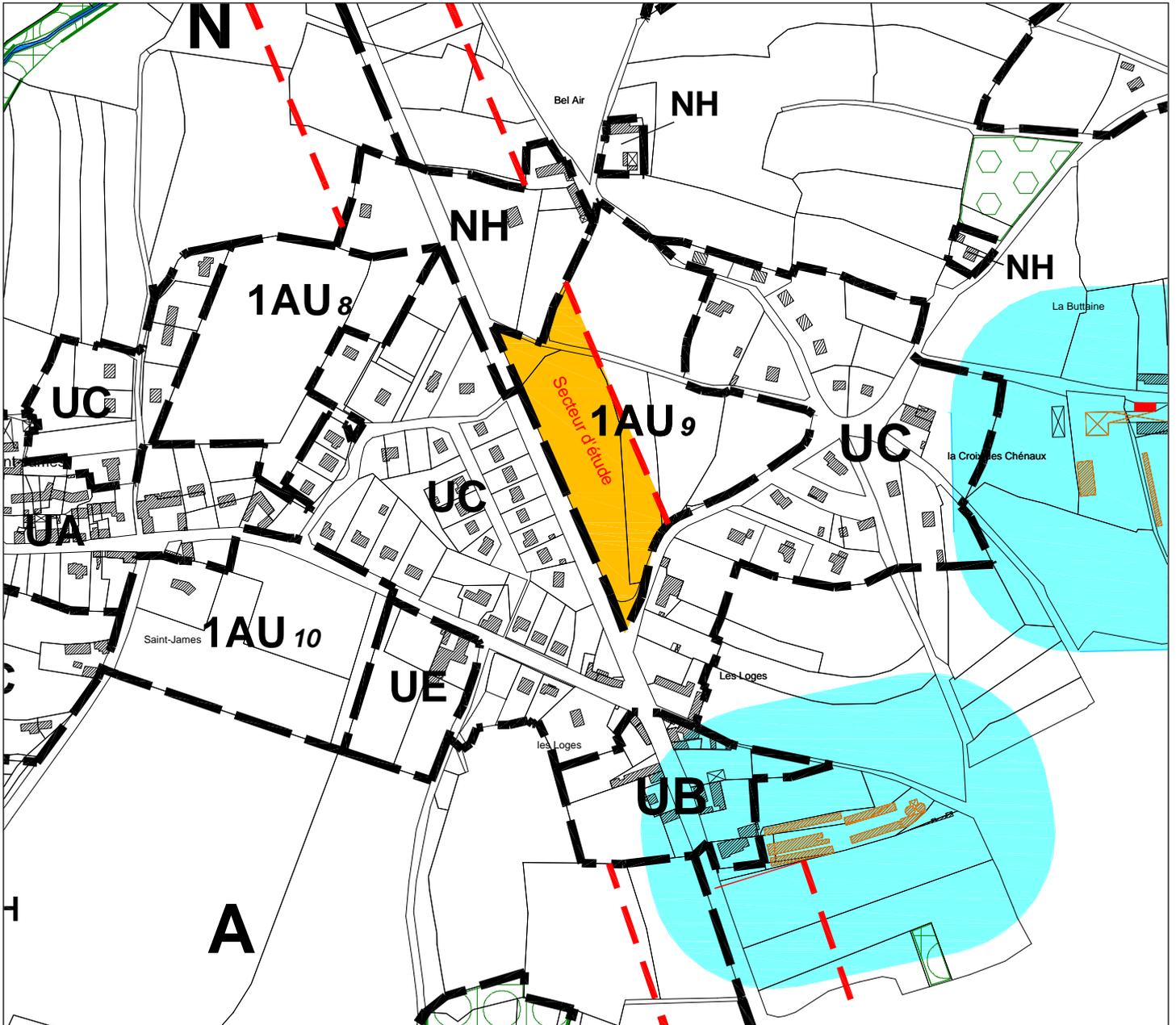


Orientations d'aménagement

3. Site 3 : Abords de la RD 2 :

3.1. Présentation du site

Le site d'étude correspond aux espaces non urbanisés de la zones 1AU9 bordant la RD 2.



Extrait du zonage

La RD 2 qui constitue l'entrée Sud de Lanvallay est une voie à fort trafic qui en prolongement de la RD 27 constitue un itinéraire alternatif à la RN 137 pour rejoindre Dinan depuis l'échangeur de la Mézière. Cette voie a été le moteur d'un développement urbain vers le sud aux fonctions résidentielles, économiques et d'équipements.

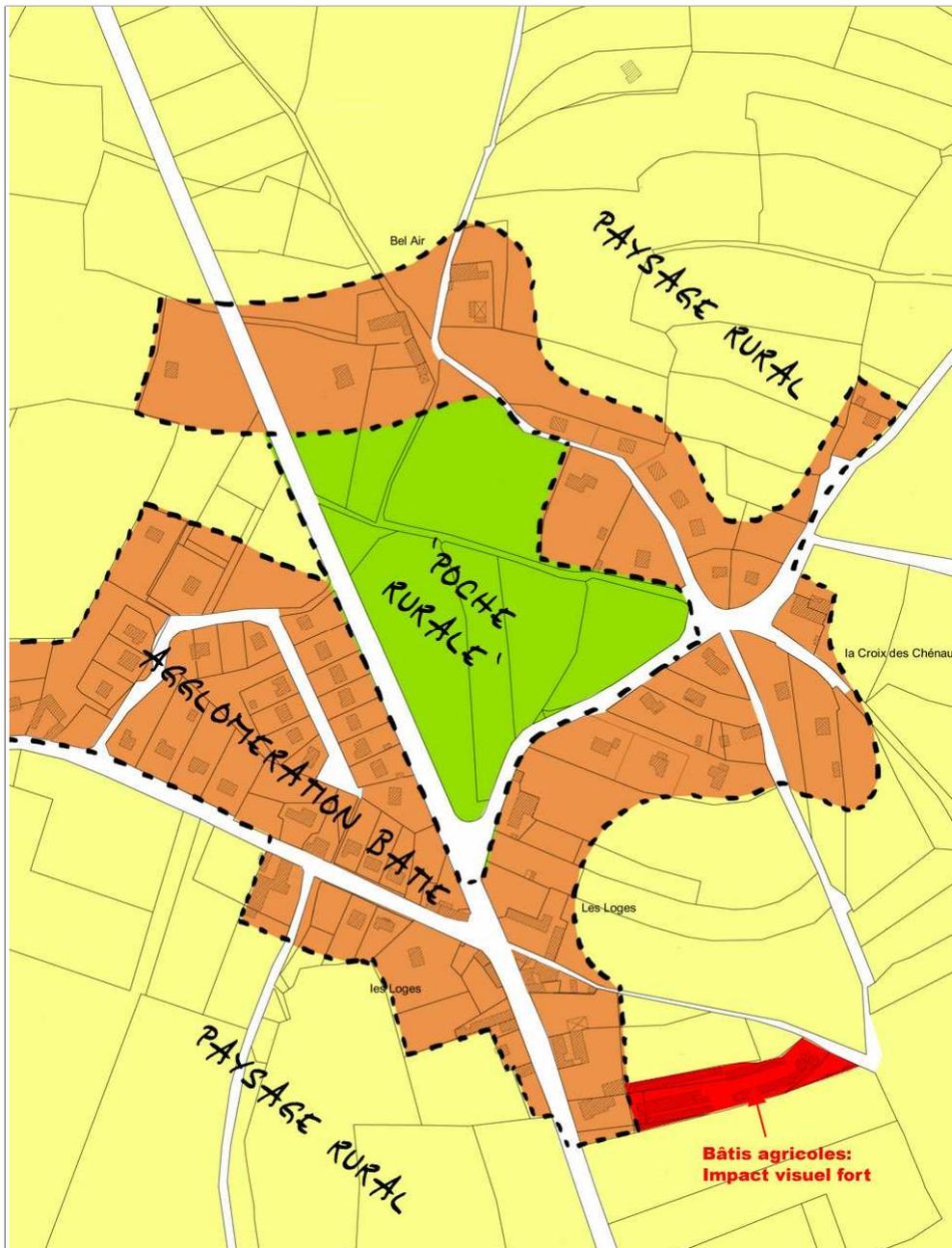
En dehors des espaces urbanisés, le linéaire de la voie est essentiellement rural mais marqué par une urbanisation diffuse de hameaux ou d'agglomérats bâtis, qui marquent ponctuellement l'entrée de la ville, longtemps avant l'arrivée dans l'aire agglomérée. Le plus important de ces hameaux constitue le contexte du secteur d'étude: il s'agit du hameau "Les Loges".



3.2. Analyse paysagère et urbaine :

Cette analyse permet de discerner trois séquences paysagères, traversées successivement par la route dans le sens nord-sud comme le montre le schéma suivant:

- le paysage rural
- l'agglomération bâtie
- la "poche rurale"



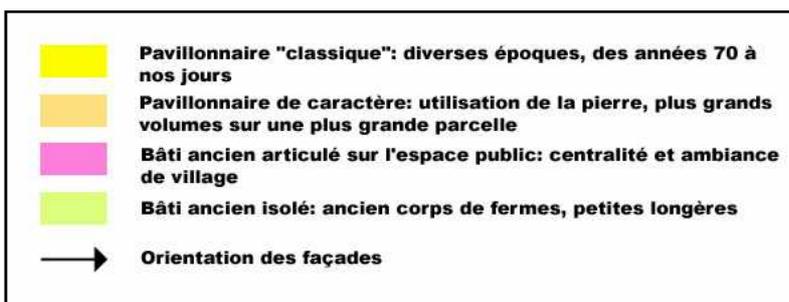
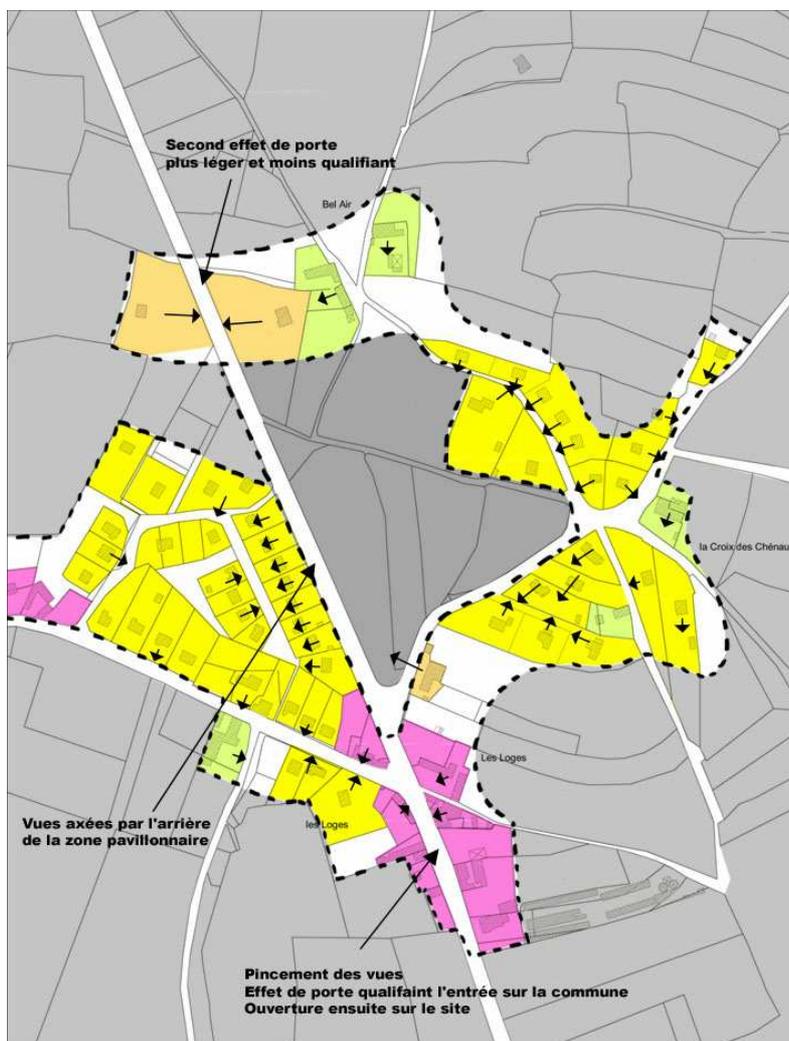
Les trois séquences paysagères

3.2.1. Le paysage rural

Le paysage rural est un paysage de bocage lâche et déstructuré (haies partiellement arasées, maillage incomplet, arbres isolés) avec une agriculture orientée vers les grandes cultures (maïs, céréales) et l'élevage (bovin, porcin, avicole). De larges vues vers le grand paysage sont alors permises, bloquées çà et là par quelques "masques" de haies ou de bois. La présence d'une exploitation agricole à l'arrière du hameau des Loges, a un fort impact visuel dans ce secteur d'ouverture.

Le paysage rural englobant le site d'études présente une faible résonance en termes d'enjeux paysagers pour le développement de la zone 1AU. En effet, l'environnement urbain a composé une enclave de cet espace rural, le dissociant partiellement du grand paysage rural présent avant et après le hameau. Peu de vues sont alors permises de l'intérieur vers l'extérieur, et réciproquement, sauf sur une "poche rurale" qui sera détaillée par la suite.

3.2.2. L'agglomération bâtie



L'environnement bâti qui crée une enclave agricole est le produit d'un urbanisme peu maîtrisé et étalé dans le temps. La composition du tissu présente alors une typologie très variée comme le montre la carte ci-avant et les illustrations suivantes:



Le bâti ancien des Loges s'aligne de manière assez dense sur l'espace public. Il structure ainsi les vues par une sorte de pincement et crée ainsi un effet de porte intéressant à l'entrée même du territoire communal. Malgré la traversée par une voie de fort gabarit, et très fréquentée, Les Loges conserve une certaine ambiance de village



Plus éloigné de la RD 2, le hameau de Saint-James possède une forte ambiance de village organisé autour de la voie qui le traverse.





Le quartier pavillonnaire à l'ouest de la voie, de création récente (fin des années 80, années 90) tourne le dos à la départementale pour ce replier sur sa voie de desserte qui se termine en impasse. L'architecture de ceux-ci, leur organisation en milieu de parcelle, et le traitement hétérogène de leur clôture, détachent ce quartier du profil paysager et urbain originel du hameau.



Le secteur de concentration de pavillons à l'Est du site est quant à lui plus varié dans les dates de constructions des maisons (de la fin de la guerre à aujourd'hui), leur architecture, leur aménagement paysager, mais trouve une cohérence urbaine intéressante en se tournant beaucoup plus vers une voirie organisée en "X" et l'environnement proche. Nombre de ceux-ci sont des constructions récentes et leur impact dans le paysage est assez fort. Les espaces publics piétons n'ont pas été ici aménagés.

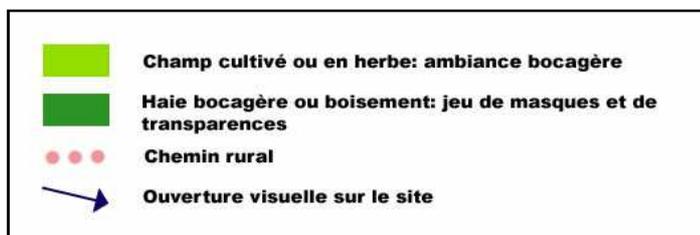
Quelques pavillons marquent le paysage urbain local par leur architecture plus opulente et l'utilisation de la pierre (granit). Deux pavillons de ce type se situent au nord du hameau et leur parallélisme par rapport à la voie (volumes ressemblants et recul sur une grande parcelle) compose un second effet de porte, de moindre qualité paysagère que le hameau des Loges.





Enfin, quelques bâtis anciens, le plus souvent des bâtiments de ferme, longères, composent ce tissu urbain éclaté.

3.2.3. La “poche rurale”



Résultat de l'enclave progressive liée au développement urbain éclaté du hameau, ce petit secteur rural, cette "poche", a deux caractéristiques paysagères essentielles:

- un coeur à l'ambiance bocagère
- des limites urbaines franches mais qui peuvent s'effacer, se dissimuler par le jeu de masques issu de la conservation de quelques boisements et linéaires de haies.



L'arrivée par le sud après le passage du hameau, une ouverture visuelle cadré par le bâti



Champ ouvert structuré par des haies peu denses sans strate buissonnante et transparentes en hiver. Le cadre bâti est donc visible des quatre coins du secteur à cette époque. L'été, les arbres ayant repris leur feuillage, la visibilité des franges bâties est largement atténuée, conférant une ambiance bocagère agréable à ce bout de campagne.

A noter une densité de haies et de boisements importantes qui scinde le site en deux parties. Cette densité est liée au passage d'un petit chemin rural entre deux alignements de haies dont le départ au niveau de la départementale est marqué par un vieux puits. Celui-ci constitue un micro-paysage intéressant à conserver.

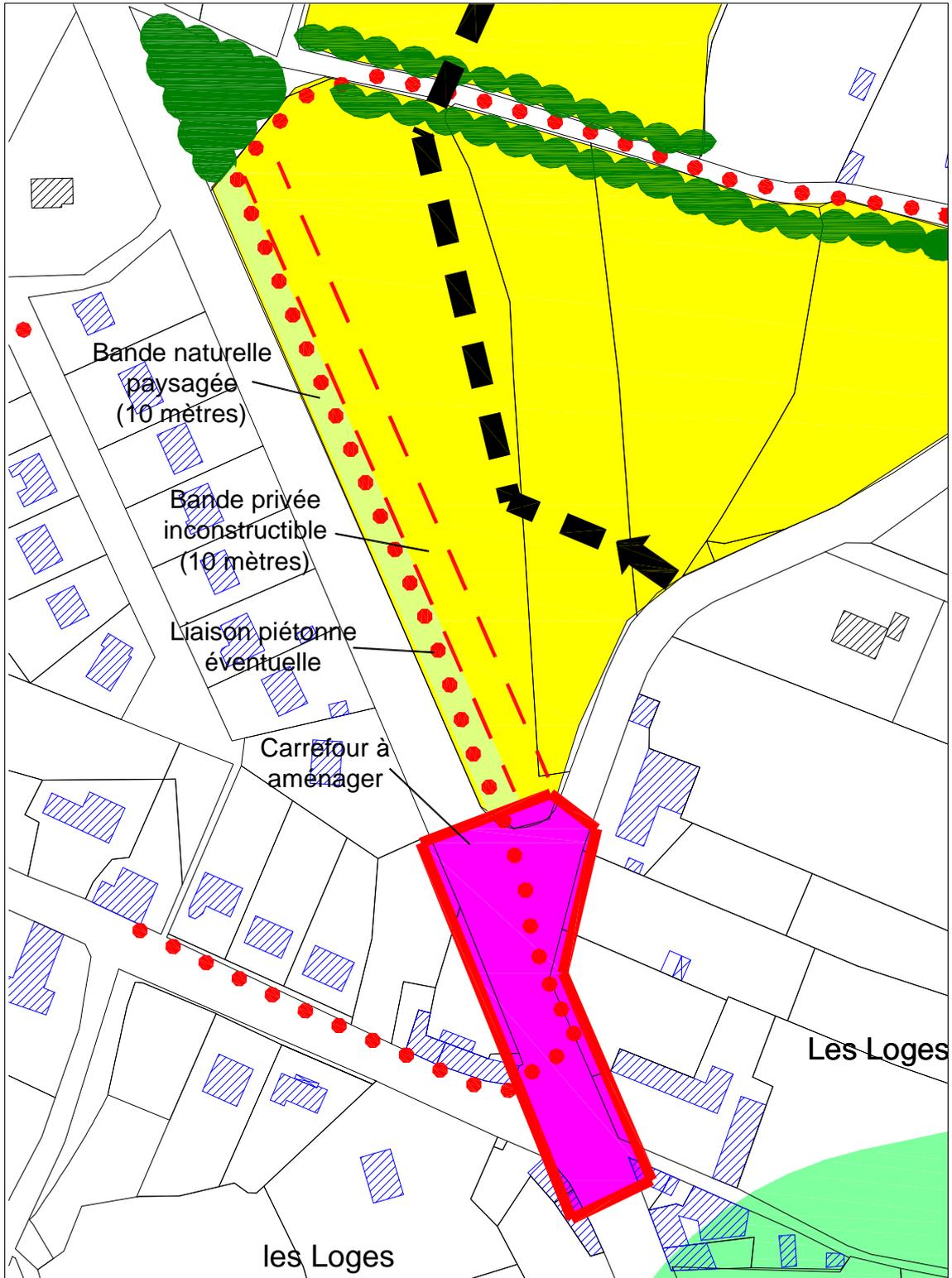


Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

<p>Qualité des paysages</p>	<p>Contexte de paysage rural (bocage lâche et déstructuré)</p> <p>“Poche rurale”, enclave issue du développement urbain - Ambiance bocagère</p> <p>Résidus de haies créant un jeu de masques et de transparences</p> <p>Micro-paysage intéressant: le chemin bordé de deux alignements de haies</p> <p>Effet de porte du hameau des Loges</p> <p>Exploitation agricole : bâti à l'impact visuel fort et dévalorisant</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Typologie du bâti variée: pavillons de diverses époques, bâti ancien agricole, bâti ancien articulé sur l'espace public conférant une centralité et une ambiance de village au hameau</p> <p>Pas de cohérence, beaucoup de secteurs bâtis se tournent le dos</p> <p>Peu d'espaces publics piétons</p>
<p>Nuisances relevées</p>	<p>Les nuisances sonores liées au trafic automobile et notamment poids lourds sont d'autant plus importantes que la voie est proche et que le relief est plat.</p> <p>Le léger déblai de la voie permet d'atténuer les nuisances sonores pour la future zone d'habitat.</p>
<p>Sécurité des personnes</p>	<p>Pas de cheminements piétons matérialisés pour les traversées</p> <p>Pas d'aménagements routiers permettant un ralentissement des véhicules</p> <p>Une nouvelle gestion du carrefour à l'entrée sud du hameau sera à envisager.</p>

3.3. Règles et orientations d'urbanisation du secteur

<p>Qualité paysagère</p>	<p>Des règles sont à respecter quant à la préservation et la re-création de la trame bocagère</p> <p>Préserver le chemin rural et le valoriser par sa connexion à un réseau global de circulations douces</p> <p>Utiliser la trame bocagère comme support de composition urbaine ainsi que les jeux de masques qu'elle permet</p> <p>Qualifier d'un point de vue paysager le carrefour qui permettra l'accès à la zone jusqu'au coeur du hameau des Loges.</p> <p>Création d'une marge de recul de 20 mètres par rapport aux abords de la RD 2, avec un traitement double :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une première bande de 10 mètres sera paysagée - une deuxième bande de 10 mètres, qui peut se trouver incluse dans les parcelles privées, sera inconstructible.
<p>Intégration urbaine et architecturale</p>	<p>Qualifier les espaces publics</p> <p>Edicter des règles uniformes de traitement des clôtures de parcelles</p> <p>Elaborer un projet de mixité des formes urbaines</p> <p>Favoriser un développement en profondeur du quartier par la mise en place d'une voie de desserte en arrière de la départementale, sans accès direct depuis celle-ci</p> <p>Utiliser le chemin rural boisé comme élément de composition urbaine</p> <p>Définir les hauteurs et les matériaux en harmonie avec le contexte architectural et urbain de Lanvallay</p>
<p>Prise en compte des nuisances</p>	<p>Les constructions devront présenter une isolation phonique.</p>
<p>Prise en compte de la sécurité des personnes</p>	<p>Aucun accès routier ne sera directement réalisé sur la RD 2. Deux piquages sur les voies de desserte secondaire seront à créer pour desservir le coeur du site</p> <p>Le carrefour sera aménagé sur une plateforme moins roulante et qualifiée d'un point de vue paysager afin de permettre la gestion des deux carrefours, le ralentissement des véhicules et la traversée sécurisée des piétons.</p>



Orientations d'aménagement