



Dinan
Communauté

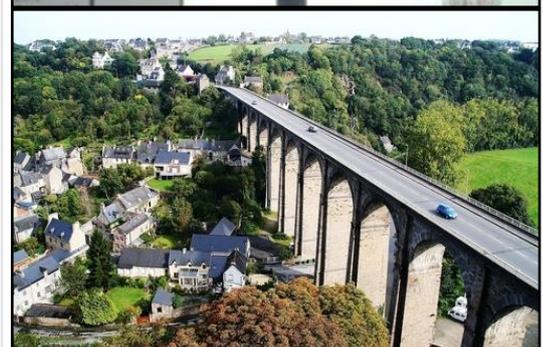
Commune de
Lanvallay



Modification du Plan Local d'Urbanisme de LANVALLAY n°4

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN
COMMUNAUTE LE 26/09/2016

Notice de Présentation



Envoyé en préfecture le 04/10/2016

Reçu en préfecture le 04/10/2016

Affiché le

ID : 022-200043255-20160926-ANNEXESDELIB1B-DE

Table des matières



Préambule.....	3
A. Objet de la modification : Classement de trois zones 1AU en 2AU	4
I. Cadre réglementaire de la procédure.....	4
A. Cadre réglementaire	4
B. Procédure.....	6
II. Contexte Communal	7
A. Démographie.....	7
B. Logement	8
C. Organisation du territoire	8
D. Orientations générales du PLU	12
III. Modification du PLU.....	15
A. Justification de la modification	15
B. Présentation des zones	18
C. Nouveau Document Graphique	21
IV. Evaluation environnementale et notice d’incidence Natura 2000	28
A. Cadre réglementaire	28
B. L’analyse des incidences du projet de modification sur l’environnement et sur le site Natura 2000	30

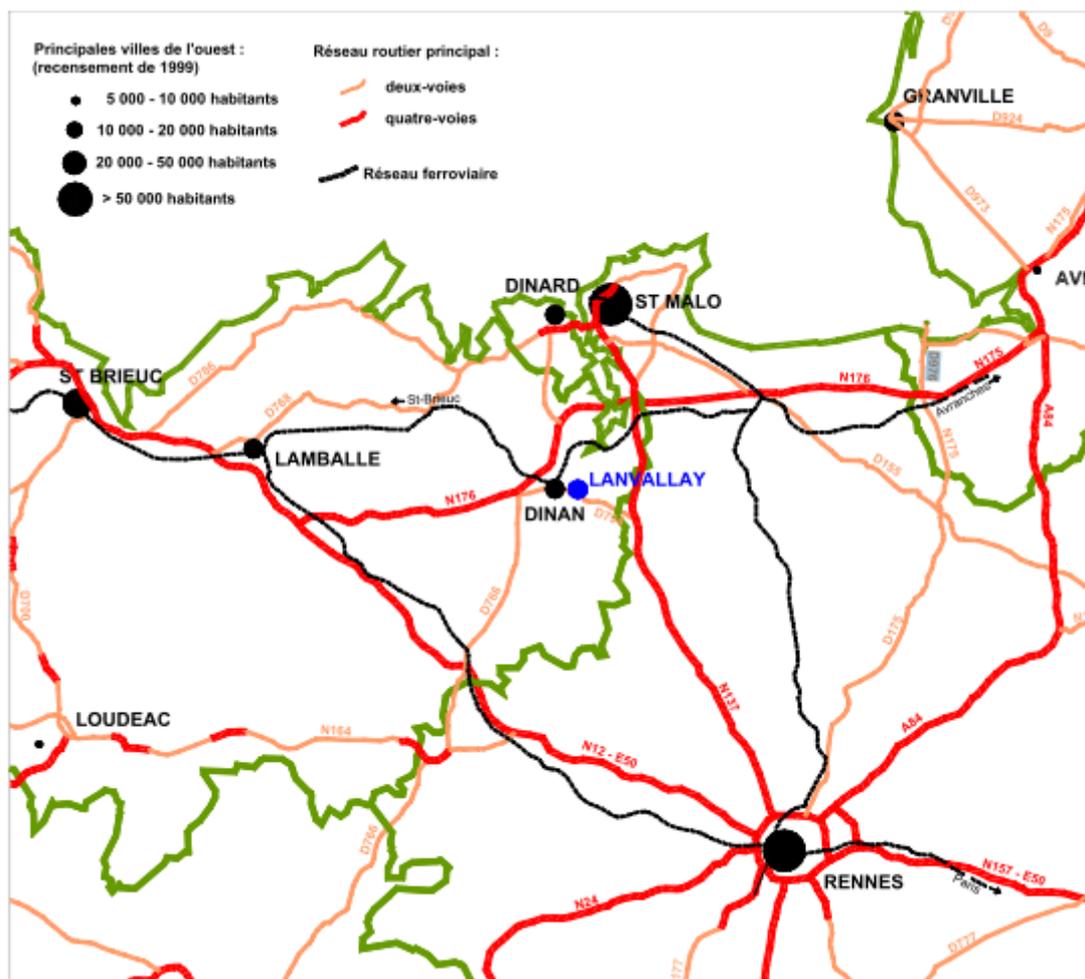


Préambule

Aux portes de la Bretagne, à 8 km de l'axe Rennes Saint-Malo, la Commune de LANVALLAY est à une distance de 400 km de Paris, 55 km de Rennes, 25 km de Saint Malo et 60 km de Saint-Brieuc, chef-lieu de département des Côtes d'Armor. La Commune de Lanvallay, chef-lieu de canton, jouxte Dinan côté Est et fait partie de l'unité urbaine de Dinan. Elle est membre de Dinan Communauté (Communauté de Communes de Dinan regroupant 26 communes soit près de 48 000 habitants). Le centre de Lanvallay est le point de convergences de trois axes routiers qui desservent la commune :

- à l'est, la route de Normandie via Dol de Bretagne,
- au sud la route d'Evran,
- au sud-est la route de Combourg qui est aussi l'axe de liaison avec la N137 Rennes Saint-Malo.

La Rance constitue les limites Ouest et Nord sur près de 8 km, ainsi qu'un élément fort de l'identité et des paysages de la Commune. Seul le viaduc de 290 mètres de long relie Lanvallay à Dinan de même qu'un ouvrage plus ancien, le vieux pont du XV^{ème} siècle rejoignant les deux rives du port de Dinan-Lanvallay.





A. Objet de la modification : Classement de trois zones 1AU en 2AU

Le champ d'application de la procédure de modification est encadré par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Dinan Communauté a décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lanvallay par la délibération du 1^{er} Février 2016, après sollicitation du Conseil Municipal de Lanvallay en date du 27 janvier 2016.

Extrait de la délibération du Conseil Communautaire du 01/02/16 :

« Au regard des objectifs du SCoT du Pays de Dinan de réduction de la consommation foncière et de densité, ainsi que ceux du PLH de Dinan Communauté, le PLU de Lanvallay présente un nombre important de zones 1AU (19), urbanisables à court terme, représentant environ 50 ha.

La conservation de l'ensemble des zones 1AU, crée un risque d'une consommation foncière excessive vis-à-vis du SCoT et réduirait les marges de manœuvre lors de l'élaboration du zonage de Lanvallay dans le cadre du PLUi.

Par conséquent, afin de maîtriser l'urbanisation et répondre aux objectifs du SCoT sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la Commune souhaite prioriser l'urbanisation de ces zones à urbaniser en les hiérarchisant selon leur priorité, avec un zonage 2AU. Ainsi, il apparaît que les zones 1AUc4, 1AUc10 et 1AUc11 sont moins prioritaires, de par leur localisation (1AUc11), en extension urbaine, ou pour des raisons paysagères (1AUc4 et 1AUc10). »

I. Cadre réglementaire de la procédure

A. Cadre réglementaire

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un P.L.U est la modification.

La procédure de modification du PLU est utilisée dès lors que les modifications apportées :

- **Ne modifie pas le PADD**
- **Ne réduit :**
 - **Ni une Zone A**
 - **Ni un EBC**
 - **Ni une Protection**
 - **Ni n'induit des risques et nuisances**

Ainsi, la modification permet de modifier :

- **Le Règlement (écrit ou graphique)**
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Le POA (Programme d'Orientation et d'Action)

Plus précisément, le Code de l'Urbanisme distingue la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) et la procédure de modification simplifiée (avec mise à disposition du public) par le fait que la procédure de modification de droit commun :

- Augmente de plus de 20% les possibilités de constructions dans une zone



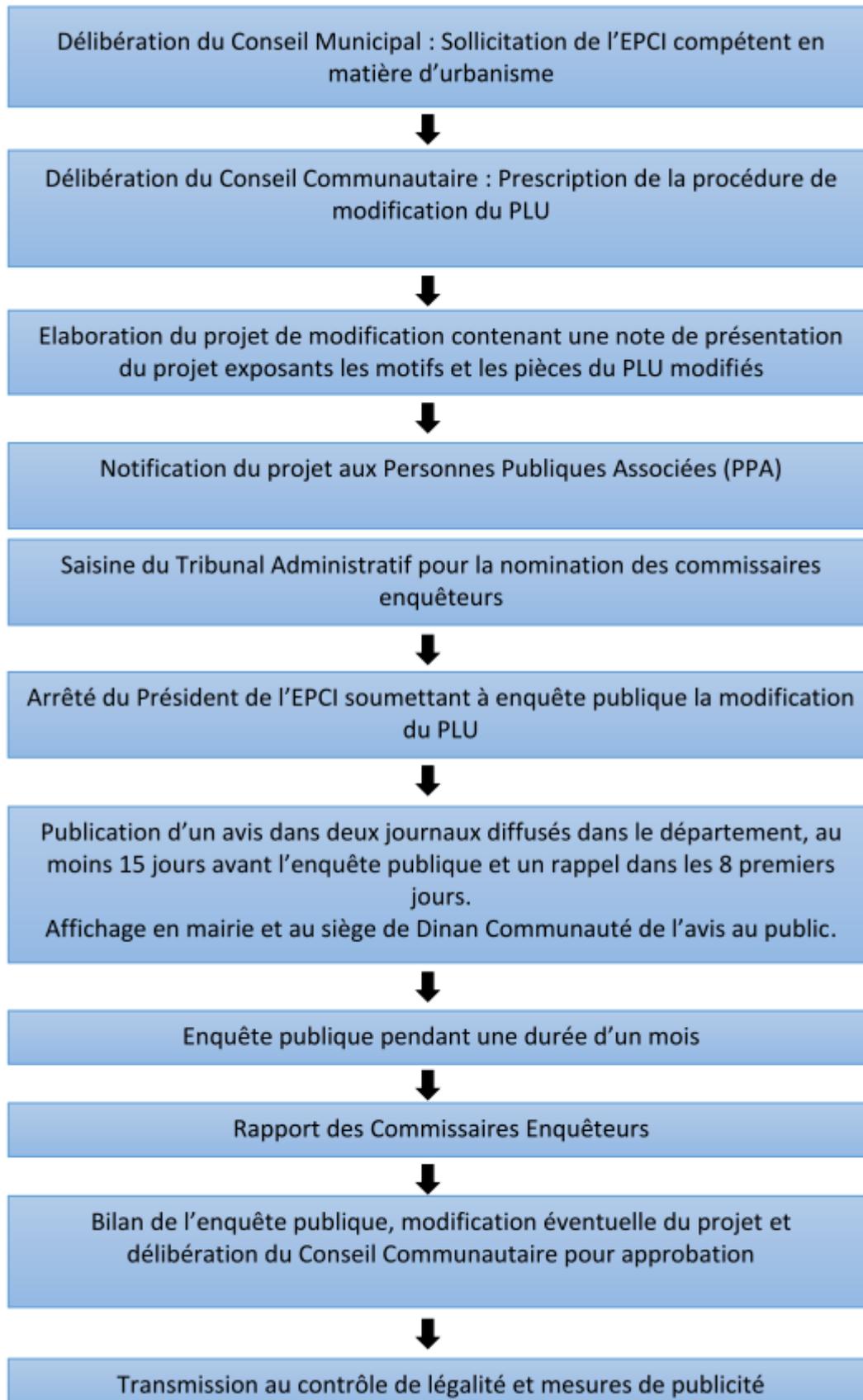
MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

- **Ou diminue les possibilités de construire**
- Ou réduit la surface d'une zone U ou AU
- Ou autre modifications au PLU (non prévues dans les procédures de révisions).

Par conséquent, la présente modification du PLU, a pour objet de modifier le règlement graphique (le zonage) en classant les zones 1Auc4, 1Auc10 et 1AUc11 par le zonage 2AUc4, 2AUc10 et 2AUc11, ce qui résulte d'une impossibilité de construction à court terme.



B. Procédure





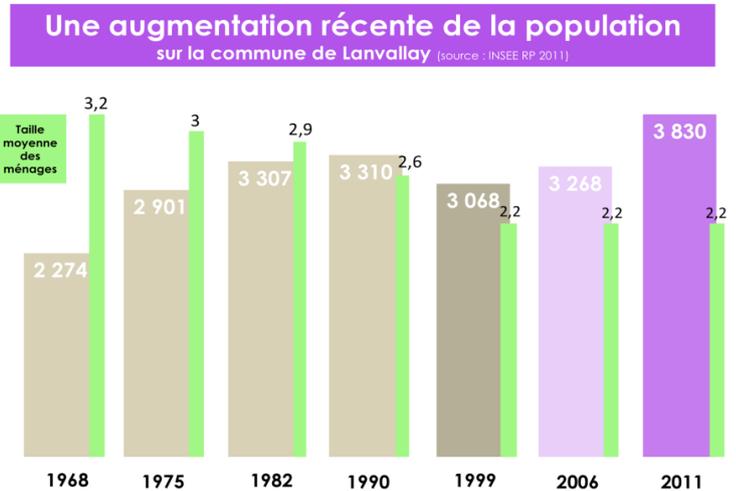
II. Contexte Communal

A. Démographie

Lanvallay est une commune de 4 000 habitants (INSEE 2016) qui s'étend sur une superficie de 1 461 hectares.

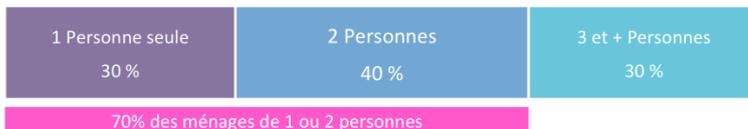
Une augmentation importante de la population est observée depuis les années 2000, elle fait suite à une diminution de la population entre le recensement de 1990 et celui de 1999. Selon l'INSEE, la population en 2016 est d'environ 4 000 habitants pour 1 780 ménages.

La taille moyenne des ménages est quant à elle stabilisée à 2.2 personnes par ménage suite à 30 ans de diminution. La Commune présente une population 70% de ménages de 1 ou 2 personnes.



Sources : In Vivo – Démarche BIMBY à Lanvallay – Données INSEE 2011

Répartition des ménages par taille à Lanvallay



Lanvallay est une Commune marquée une population jeune en croissance. En effet, les parts des tranches d'âges « 0 à 14 ans » et « 15 à 29 ans » augmentent entre 2007 et 2012.

Sources : In Vivo – Démarche BIMBY à Lanvallay
Données INSEE 2011

De la même manière la part des « 75 ans et + » a sensiblement augmenté entre 2007 et 2012.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



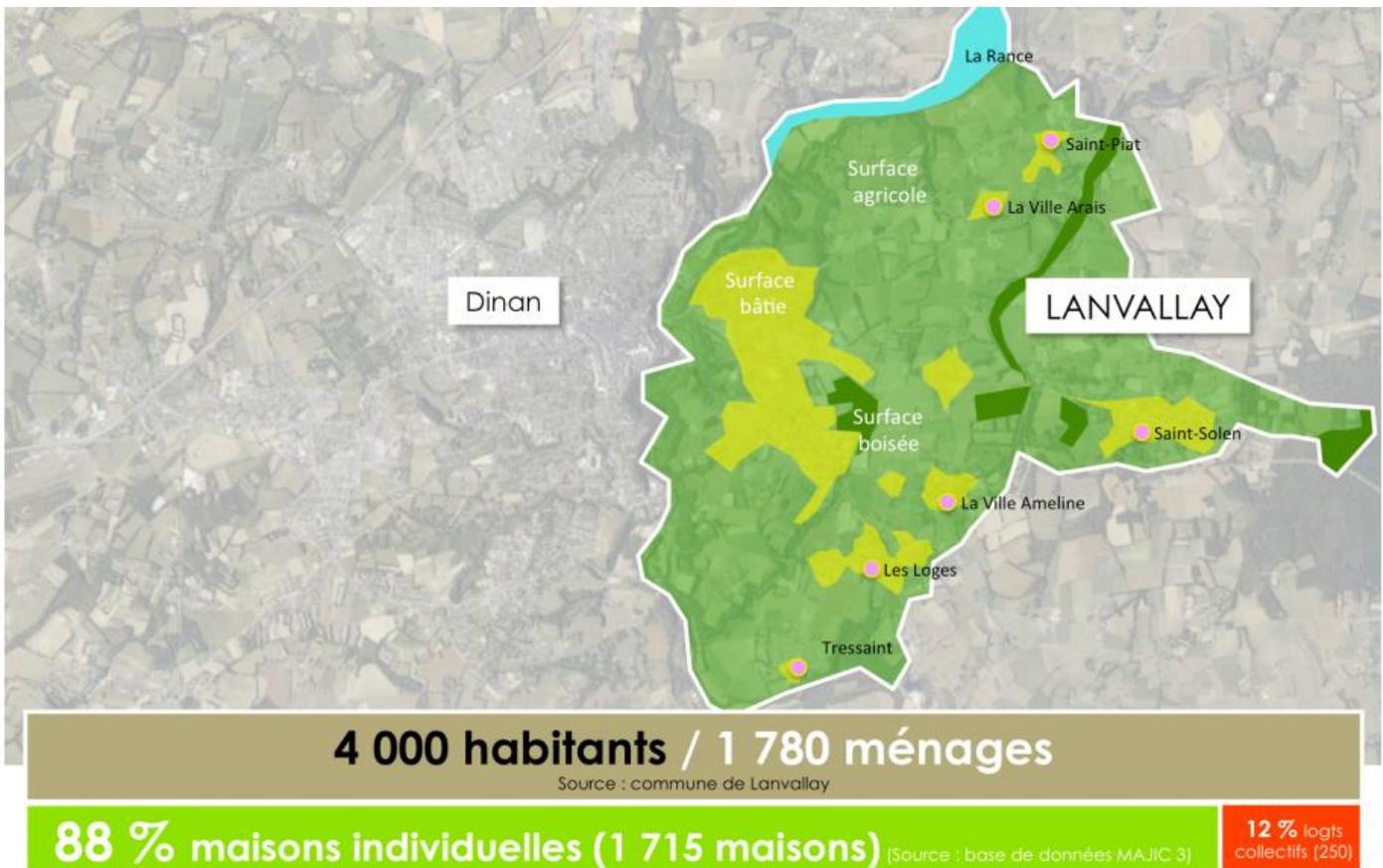
Sources : INSEE 2007 - 2012



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

B. Logement

Le parc de logement de Lanvallay est composé à 88% de maisons individuelles et 12% de logements collectifs (sources : données MAJIC 3).



Sources : In Vivo – Démarche BIMBY à Lanvallay

Selon l'INSEE, en 2012, sur l'ensemble du parc de logement de Lanvallay, 87% des logements sont des résidences principales, 7% de résidences secondaires et logements occasionnels et 6.5% de logements vacants.

C. Organisation du territoire

Lanvallay s'étend sur une superficie de 1 461 hectares, avec une altitude minimum de 7 mètres et un maximum de 87 mètres. L'organisation de la Commune est multipolaire, composé du centre-ville à l'Ouest de la Commune, en continuité immédiate de Dinan. Puis, deux anciennes communes, rattachées à Lanvallay depuis le 1^{er} Janvier 1973 : Saint-Solen à l'Est et Tressaint au Sud. Enfin, la Commune présente quelques hameaux et écarts : Saint-Piat, La Ville Arais, La Ville Ameline, Les Loges etc.



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

Quatre séquences se distinguent :

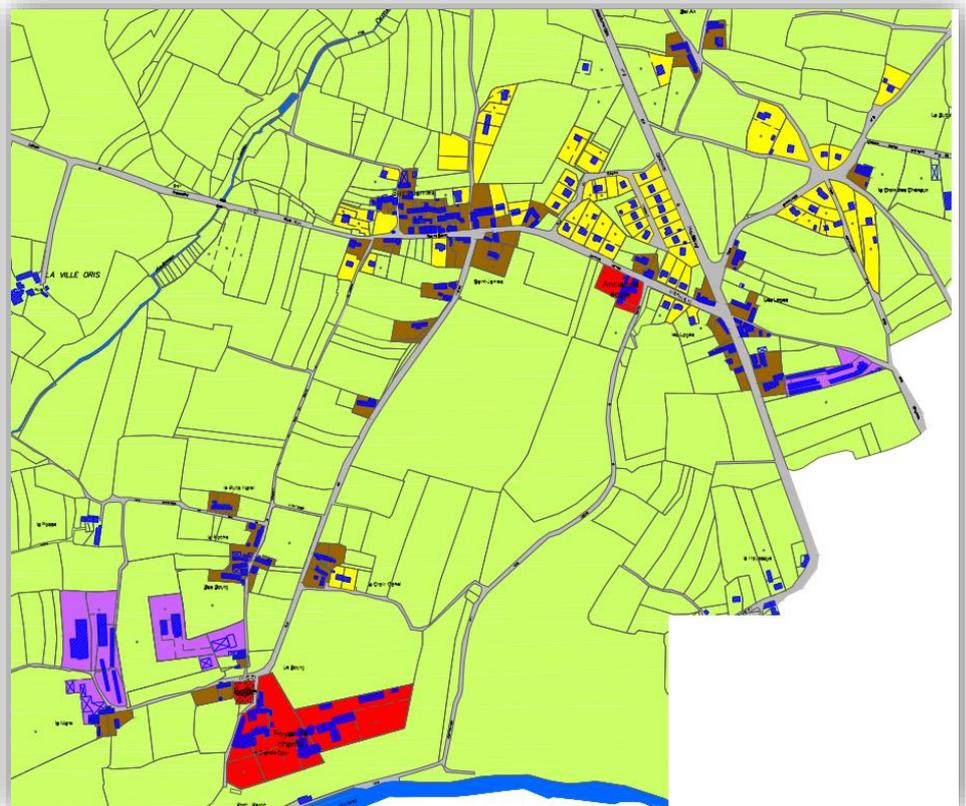
- **l'entrée Est** : avec un bâti récent implanté sous forme de lotissements et une organisation autonome par rapport à la départementale et davantage fermée sur elle-même. Le parcellaire est régulier et le tissu urbain plus lâche, l'ensemble se resserre grâce à la présence de haies hautes. Les modèles architecturaux se répètent introduisant quelques variantes.
- **la séquence centrale** : le bâti présente comme dans le centre bourg de Lanvallay une trame resserrée (alignement à la rue, continuité du bâti). Le secteur ancien présente un caractère très homogène dans les hauteurs R+1+C, les implantations (Nord-Sud), les volumes et matériaux (granit et ardoises). Le développement s'est fait en double épaisseur grâce à la présence d'un bâti en bande à caractère rural reprenant le modèle de la longère. La densité est nettement plus marquée.
- **le secteur Nord**, il présente à la fois un tissu diffus autour du cimetière et un tissu (Le Méserai) plus resserré en limite de la commune de St Hélien, sa structure alors est celle d'un hameau
- **l'entrée Ouest** : marquée par la présence d'un boisement en rive Sud et les bâtis anciens en face, elle se déroule en suivant la voie séparée du secteur central par une dent creuse.

Tressaint :

Contrairement à St Solen ce bourg est beaucoup moins étoffé et moins dense. Son développement s'est fait de préférence le long de la D2 et de la VC n°1, à proximité d'un noyau ancien (St James) et non à partir du petit noyau ancien situé autour de l'église, (beaucoup plus au Sud).

L'urbanisation le long de la route départementale est marquée par un développement linéaire.

Il n'existe pas de véritable centralité, la VC n°1 est le lien fédérateur entre les divers tissus. Le développement s'est fait essentiellement du côté Nord de la voie et contraste avec le manque d'épaisseur en rive Sud. Le tissu du lotissement contraste avec celui de la partie ancienne. Il y a un net contraste en terme de densité entre les secteurs de bâtis anciens et les lotissements qui s'y sont greffés.



Source : PLU de Lanvallay

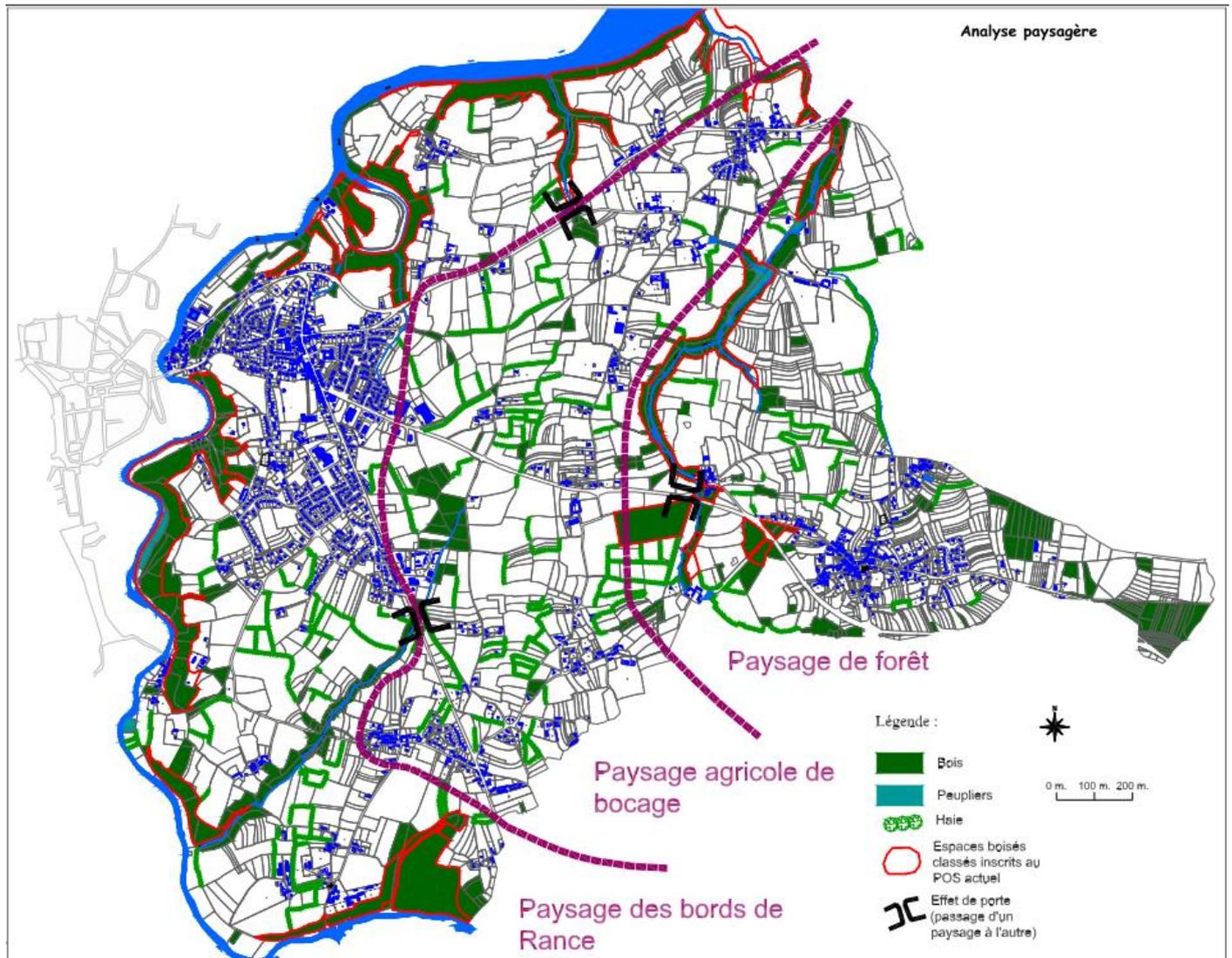


MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

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

L'analyse paysagère du PLU présente trois entités distinctes :

- **le Paysage des bords de Rance** : Centre-ville de Lanvallay et les bords de Rance.
- **le Paysage agricole de bocage** : Espace marqué par la composante agricole, ponctué de nombreux hameaux.
- **le Paysage de forêt** : Secteur de Saint-Solen à la sortie de la forêt de Coetquen





D. Orientations générales du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune est la pièce angulaire d'un Plan Local d'Urbanisme. Le PADD définit les grandes orientations politiques d'aménagement du territoire. Les orientations générales du PLU de Lanvallay sont construites selon les trois piliers du développement durable (Pilier Economique, Pilier Social, Pilier Environnemental).

1°) PILIER ENVIRONNEMENTAL :

1. Préservation des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, site inscrit, site Natura 2000)

- conservation des espaces naturels remarquables qui bordent la Rance : Rives naturelles de la Rance, coteaux boisés et les terrains en ligne de crête
- préservation des espaces naturels et écologiques sensibles (ZNIEFF) : forêt de Coetquen

2. Préservation des espaces naturels de qualité (paysage de Lanvallay) sur l'ensemble du territoire communal :

- conservation des espaces naturels en bord de Rance situés hors du site inscrit : (bois, berges et prairies en sommet de coteau)
- préservation du bocage par des recommandations de principe (et non par des créations d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).
- protection des nombreux boisements existants en EBC.
- préservation des espaces bordant le réseau hydrographique
- conservation d'écrans naturels en périphérie de l'urbanisation :
- préservation des zones humides et mise en place d'une gestion appropriée pour conserver, voire restaurer les conditions favorables à leur préservation.

2°) PILIER ECONOMIQUE :

1. L'activité agricole :

- délimitation d'une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges d'exploitation pérennes.
- préservation des sièges existant en évitant des constructions nouvelles à proximité.
- limitation de l'extension des zones constructibles,

2. L'activité commerciale : Le projet prévoit donc de conserver l'attractivité des commerces dans le centre bourg, pour renforcer son rôle de centralité. L'urbanisation future de Lanvallay devra donc être réfléchi en termes de connexion avec l'appareil commercial existant.

3. L'activité industrielle et artisanale : La zone d'activité à l'est du bourg est confortée dans le projet de PADD. Les extensions programmées à court terme sont ainsi intégrées. Le PLU doit aussi prévoir l'installation de nouvelles entreprises. Deux zones d'extensions "naturelles" de la ZA sont repérées.

3°) PILIER SOCIAL :

- scénario n°1 : développement multipolaire de la commune.

Ce scénario a pour objectif de renforcer ou de créer une polarité sur chacun des 3 bourgs, en jouant sur leur spécificité et sur leurs potentialités. Cette polarisation se fait par un développement de l'habitat sur les trois entités, tout en respectant l'objectif de gestion économe des sols. Mais cette polarisation se fait surtout grâce à l'implantation d'équipements fédérateurs sur chaque site, induisant une spécificité pour chaque bourg :

- Lanvallay reste le cœur administratif et fonctionnel de la commune. Grâce au renforcement de son pôle touristique (port) et à la réorganisation de son pôle scolaire, Lanvallay répond aux besoins quotidiens des habitants de la commune (équipements administratifs et scolaires, appareil commercial) et renforce son site touristique majeur, véritable vitrine tournée vers Dinan.



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

- Tressaint et St-James peuvent recevoir un pôle enfance (implantation permanente du CLSH en lien avec les bords de Rance, et notamment son parcours sportif et son bois)

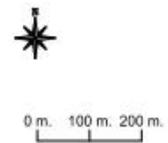
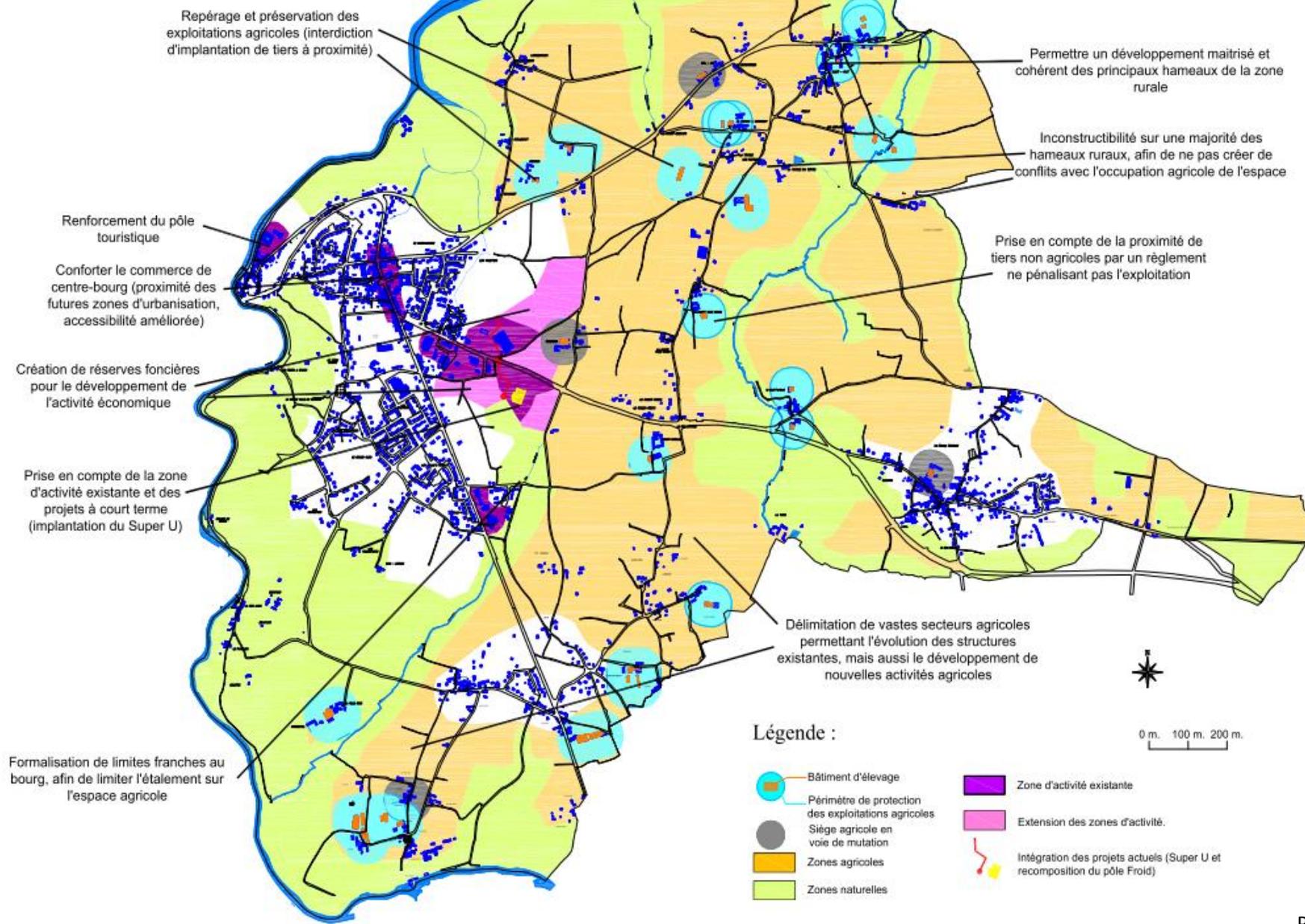
- St-Solen, en relation avec la forêt de Coetquen, devient l'espace de loisir majeur de la commune. L'implantation d'une structure associative ainsi que le développement d'équipements sportifs et l'amélioration de la liaison avec la forêt en font un lieu de vie pour l'ensemble de la commune.

Cette multipolarité ne fonctionne que si les trois entités sont reliées entre elle. Cette liaison peut être tout d'abord routière, ce qui nécessite l'aménagement d'aires d'accueil (parking notamment) en liaison avec les axes routiers existants. Ces liaisons routières peuvent être complétées par des axes piétons-cycles reliant les trois pôles ainsi que la zone d'habitat diffuse du nord (St Piat et ses environs). Le tracé de ces axes sera à définir (en accompagnement des axes routiers ou non), mais la représentation symbolique de la carte montre qu'ils peuvent se croiser au centre de la commune. Cet espace central serait alors au cœur des liaisons communales et à l'écart des zones d'habitat, ce qui en fait un site potentiel d'implantation pour un équipement communal majeur en projet : une salle des fêtes.



PADD DE LANVALLAY : Source : PLU de Lanvallay

Pilier environnemental
+ Pilier économique



Envoyé en préfecture le 04/10/2016
 Reçu en préfecture le 04/10/2016
 Affiché le
 ID : 022-200043255-20160926-ANNEESESDELIB160926



Envoyé en préfecture le 04/10/2016

Reçu en préfecture le 04/10/2016

Affiché le

ID : 022-200043255-20160926-ANNEXESDELIB1B-DE



III. Modification du PLU

A. Justification de la modification

Par délibération en date du 27 janvier 2016, le Conseil Municipal de Lanvallay a sollicité Dinan Communauté, compétent en matière d'urbanisme, afin de classer trois zones actuellement zonées en 1AU vers un zonage 2AU. Cette volonté se justifie au regard des contradictions entre le PLU de la Commune datant de 2005, les documents cadres que sont le PLH et le SCoT et la récente démarche BIMBY engagée par la Commune en 2015.

a) Le Plan Local d'Urbanisme de Lanvallay

Le PLU de Lanvallay a été approuvé **le 16 septembre 2005**, un PLU ancien qui est mis en révision générale par le biais de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Dinan Communauté prescrit le 29/06/2015 par le Conseil Communautaire.

Le PLU de Lanvallay a évolué successivement par plusieurs procédures de révision/modification.

- révisé en simplifiée :
 - o 24/11/2006 : Intégration des Zones Humides
 - o 21/12/2007 : Règlement des Zones Nh
 - o 31/05/2011 : Création d'emplacements réservés pour l'opération de restructuration du centre-ville.
 - o 08/06/12 : Développement de la ZAC de la Jaunaie
- Modifié :
 - o 21/12/2007 : rectification matérielles
 - o 31/05/2011 : Règlement des zones UA, UB, UC, UH ; Classement d'une parcelle de zone 1AUy2 en UC.
 - o 08/06/2012 : Règlement zone UY
- Modifié en simplifiée :
 - o 03/10/2013 : Rectification d'erreur matérielle

Ainsi, les objectifs chiffrés du PLU de Lanvallay sont les suivants :

	Superficie	Potentiel de logement
Zones 1 AUc4, c5 et c6 (au sud-ouest du bourg de Lanvallay)	10.6 ha	Environ 110 logements
Zones 1 AUc 3 (à l'est du bourg de Lanvallay)	8.4 ha	Environ 85 logements
Zones 1 AUc 1 (au nord du bourg de Lanvallay)	18 ha	Environ 180 logements
Zones 1 AUc 9 et c10 (Tressain/St James)	7.6 ha	Environ 80 logements
Zones 1 AUc 11 et c16 (autour de St Solen)	12 ha	Environ 120 logements
Total de logement attendu		575 logements
Total de superficie		56.6 hectares
Densité moyenne attendue		10.2 logements par hectares

Source : PLU de Lanvallay



b) Le Programme Local de l'Habitat de Dinan Communauté

Le 9 Juillet 2012, la Communauté de Communes de Dinan a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2018.

Le PLH présente 5 orientations générales, à savoir :

- Orientation n°1 : Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial
- Orientation n°2 : S'inscrire dans une logique de développement durable
- Orientation n°3 : Requalifier le parc ancien, privé et social
- Orientation n°4 : Renforcer la mixité sociale
- Orientation n°5 : Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques

Pour Lanvallay, Commune de la 1^{ère} couronne de Dinan, le PLH prévoit la réalisation **de 227 logements sur la période du PLH, soit 38 logements par an**. En matière de consommation foncière, le PLH prévoit pour Lanvallay, **la consommation de 9.1 ha, soit 1.5 ha par an**.

Enfin, au sujet de la densité, le PLH prescrit une densité moyenne minimale de **25 logements par hectare**, à l'échelle de la Commune.

c) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Dinan

Le 20 février 2014, le Comité Syndical du Pays de Dinan a approuvé le Schéma de Cohérence Territorial. Ce document d'urbanisme stratégique présente des prescriptions relatives à la densité notamment.

Au Schéma de Cohérence Territorial, la Commune de Lanvallay fait partie du pôle de centralité principal de Dinan. A ce titre, **le SCoT fixe une densité minimale moyenne de 30 logements par hectares** pour cette famille de commune (Dinan, Lanvallay, Léhon, Quévert, Taden et Trélivan).

A noter qu'il s'agit d'une densité nette, ne comprenant pas le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement de la zone (voiries, réseaux, rétention pluviale...), qui pourra mobiliser, à maxima, 20% de la superficie du besoin foncier en extension.

d) La démarche BIMBY

En juin 2015, la Commune s'est engagée dans une démarche BIMBY (Build In My Back Yard – construire dans mon jardin). Celle-ci, par un accompagnement d'architectes (le bureau d'études Villes Vivantes), permet la création d'habitat dans le tissu urbain existant en croisant ainsi l'intérêt général et les intérêts particuliers.

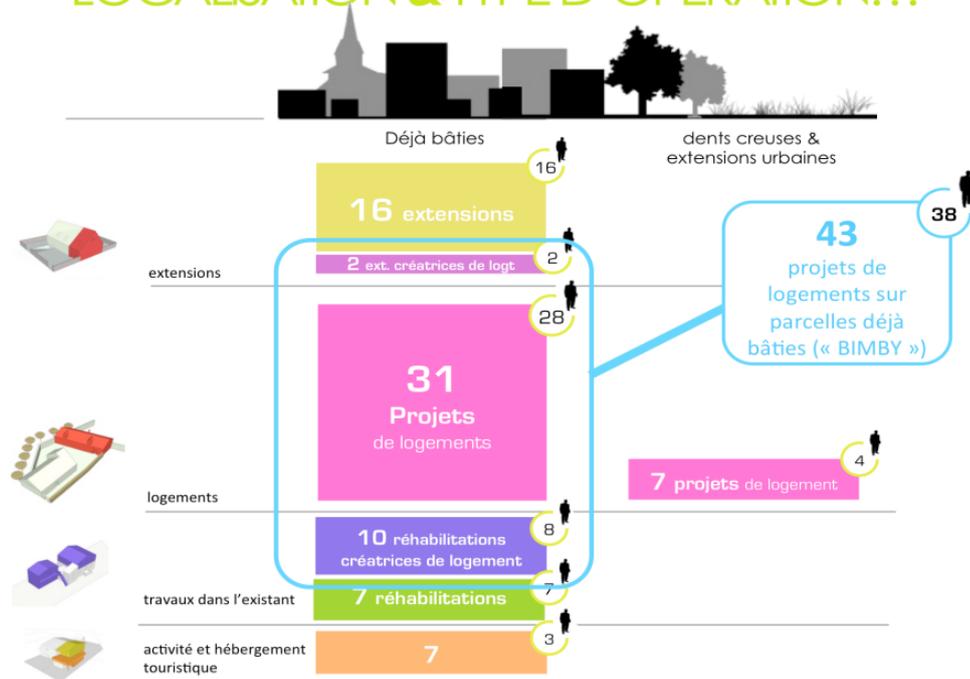
Deux séries de rencontres entre habitants et architectes ont permis d'aboutir à de nombreux projets de logements.

Le bilan de la démarche BIMBY est le suivant :

- 63 entretiens avec les architectes de Villes Vivantes
- 60 parcelles étudiées avec 56 ménages
- **43 projets de logements**
- 16 extensions de logement existant
- 7 activités (exemple : hébergements touristiques)



LOCALISATION & TYPE D'OPERATION...



Le croisement entre les deux pans de cette étude BIMBY (entretiens habitants/architectes d'une part ; analyse morphologique d'autre part) amène la Commune à se fixer un objectif de 18 créations de logement chaque année en zone U (Conseil Municipal du 27/01/2016), soit près de la moitié des objectifs de construction de la Commune.

B. Analyse des résultats du PLU et perspectives

Aujourd'hui, de nombreuses Zones 1AU ont été urbanisées, répondant ainsi aux objectifs de productions de logements :

Bilan du PLU :

Zones	Statut	Nombre de logements	Superficie de la Zone
1AUc1	ZAC de Pélineuc (Projet abandonné)		21 735 m ²
1AUc3	Urbanisée en partie (1 7010)	38 logements	17 010 m²
1AUc4	Non urbanisée		17 700 m²
1AUc5	Urbanisée	40 logements	40 512 m²
1AUc6	Urbanisée en partie	11 logements	8 655 m²
1AUc7	Urbanisée en partie	115 logements	Environ 11 000 m²
1AUc8	Non urbanisée		29 346 m²
1AUc9	2 Permis d'Aménager en cours d'instruction	52 logements	33 740 m²
1AUc10	Non urbanisée		Environ 22 000 m²
1AUc11	Non urbanisée		20 690 m²
1AUc12	Non urbanisée		9 500 m²
1AUc13	Non urbanisée		Environ 38 000 m²
1AUc14	Non urbanisée		Environ 28 000 m²
1AUc15	Non urbanisée		17 400 m²
1AUc16	Urbanisée	1 logement	Environ 8 000 m²
Total des opérations sur les zones U		138 logements	
Total		395 logements	



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

Bilan du PLH :

(Source : Sitadel)	2012	2013	2014	2015	Moyenne 2012-2015
Nombre de logements autorisés à Lanvallay	67	21	21	23	33 logements par an

Nombre de logements autorisés sur la Commune de Lanvallay (Source : Sit@del2)

	Total	Par an (2012-2015)	Objectif potentiel (2016-2018)
Objectif du PLH	227 logements	38 logements	95 logements
Nombre de logements réalisés depuis 2012	132 logements (source : Sit@del2)	33 logements	

Comparatif entre les objectifs du PLH et le nombre de logements autorisés depuis 2012

Ainsi, la Commune de Lanvallay devrait produire environ **95 logements** sur la période 2016-2018, afin de respecter les objectifs du PLH de Dinan Communauté. En prenant en compte la densité prescrite par le SCoT (30 logements par hectare) et les résultats attendus de la démarche BIMBY (18 logements par an), la Commune de Lanvallay a besoin d'environ **2 ha** afin de respecter ses objectifs de production de logements.

Par conséquent, il existe un écart important entre le nombre de zone 1AU non urbanisées et leur emprise (plus de 20ha), et les besoins de la Commune qui peuvent être estimés à environ 2ha sur la période 2016-2018 (échéance du PLH). Il est donc justifié de classer certaines zones 1AU en 2AU afin d'éviter une consommation foncière trop importante, et contradictoire vis-à-vis des engagements de la Commune dans le cadre du PLH et du SCoT. Le classement des zones 1AUc4, 1AUc10 et 1AUc11 en zones 2AU permet de sauvegarder environ 6 ha d'une urbanisation à court terme. Enfin, il est à noter que de nombreuses zones 1AU telle que la 1AUc12-1AUc14 ou 1AUc15 présentent une dureté foncière très importante, ce qui rend leur urbanisation par le biais d'une opération d'ensemble plus difficile.



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

C. Présentation des zones

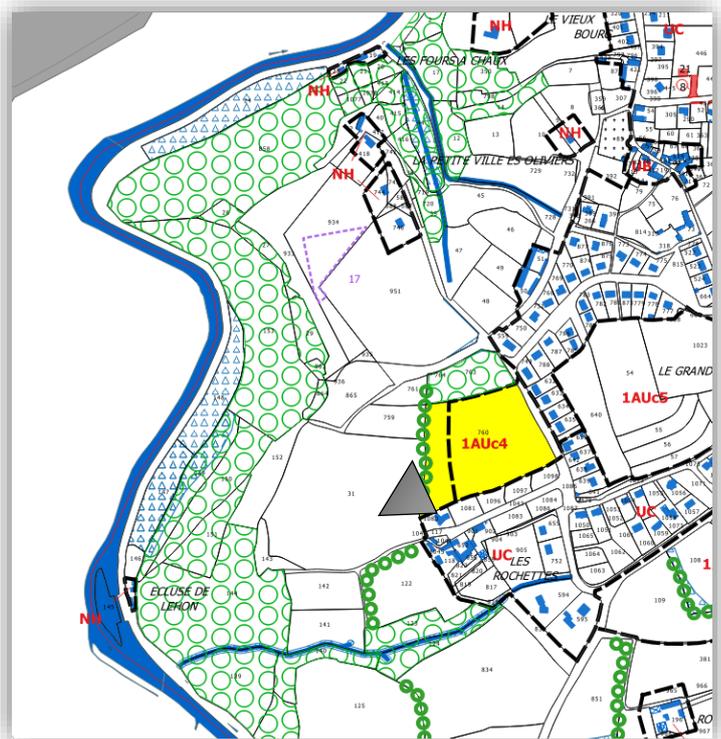
Après l'étude de l'ensemble des zones 1AU non urbanisées aujourd'hui, la Commune de Lanvallay a décidé de classer trois zones actuellement 1AU en 2AU, il s'agit des zones 1AUc4, 1AUc10 et 1AUc11.

Le classement de ces zones 1AU en 2AU permet de hiérarchiser l'urbanisation à court terme de la Commune. A long terme, le devenir de ces trois zones résultera des réflexions et de la concertation relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Communauté.

a) Présentation des sites :

Le choix de classer les zones 1AUc4 et 1AUc10 en 2AU relève de l'aspect paysager remarquable de ces secteurs.

En effet, la zone 1AUc4 offre un panorama sur la vallée de la Rance et le centre historique de Dinan, l'urbanisation de cette zone impacterait fortement ce cône de vu. Si la Rance n'est pas visible depuis ce plateau, c'est cependant le paysage de la Rance qui est donnée à voir, avec une perception des versants Dinanais et Léhonais de la vallée. L'urbanisation n'est donc pas prioritaire sur ce secteur tant que le reste des zones 1AU représente une réserve suffisante pour les objectifs de construction de la Commune.



Source : extrait du PLU de la Commune
Echelle : 1 : 5 000

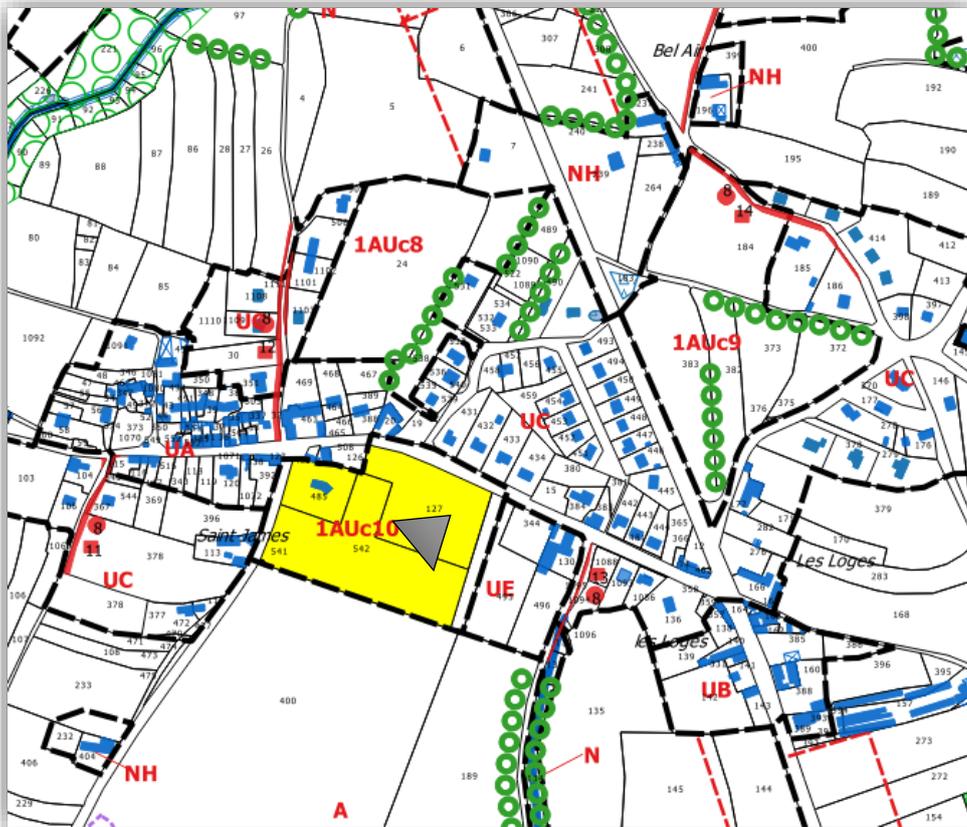


Photographie de la Vallée de la Rance et Dinan vue de la zone 1AUc4



MODIFICATION DU PLU DE LANVALLAY

La zone 1 AUc10 offre également un cône de vue sur la vallée de la Rance. Là encore, ce n'est pas la Rance qui est visible, mais les plateaux lointains de l'autre rive (Léhon, Calorguen). L'urbanisation n'est donc pas prioritaire sur ce secteur tant que le reste des zones 1AU représente une réserve suffisante pour les objectifs de construction de la Commune.



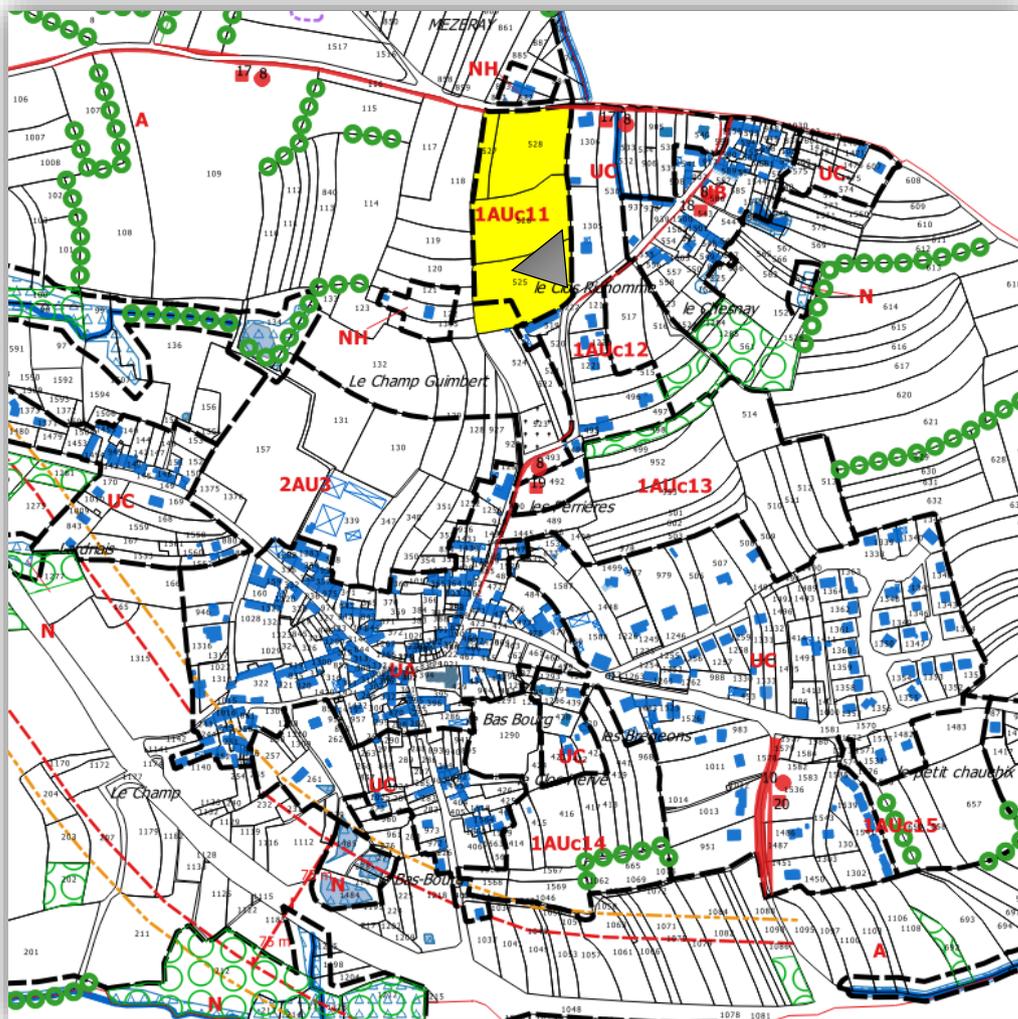
Source : extrait du PLU de la Commune
Echelle : 1 : 5 000



Photographie de la Vallée de la Rance vue de la zone 1AUc10



Enfin, le classement de la zone 1AUc11 en 2AU se justifie par la localisation excentrée de cette zone par rapport à l'urbanisation du bourg de Saint-Solen. Celui-ci s'est urbanisé le long de la D68, au croisement de plusieurs voies communales. Une opération urbaine respectant une densité de 30 logements par hectare (cf : SCoT) sur ce secteur n'est pas prioritaire au regard du caractère périphérique de cette zone par rapport au bourg de Saint-Solen.



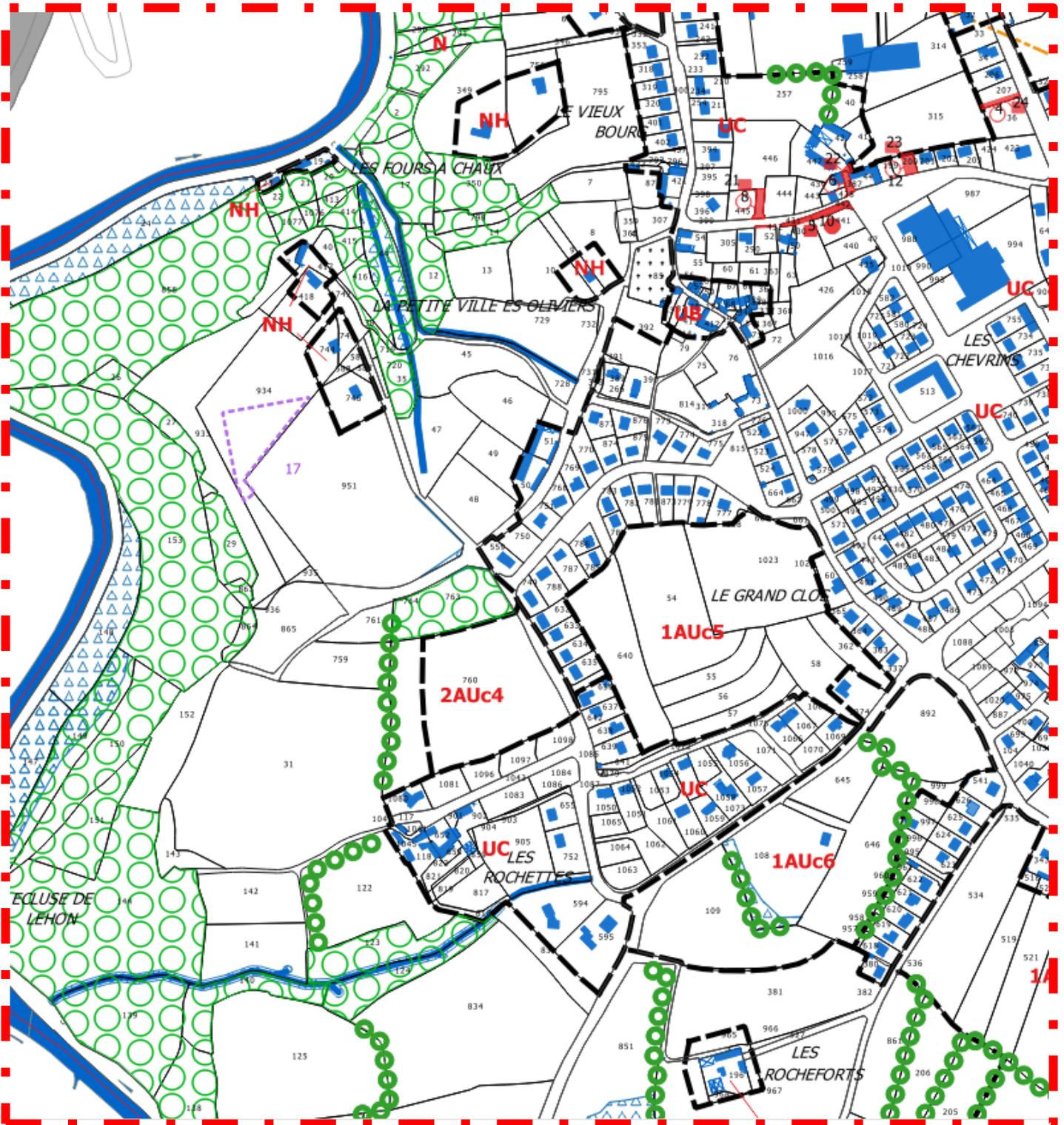
Source : extrait du PLU de la Commune
Echelle : 1 : 5 000



Photographie de la zone 1AUc11



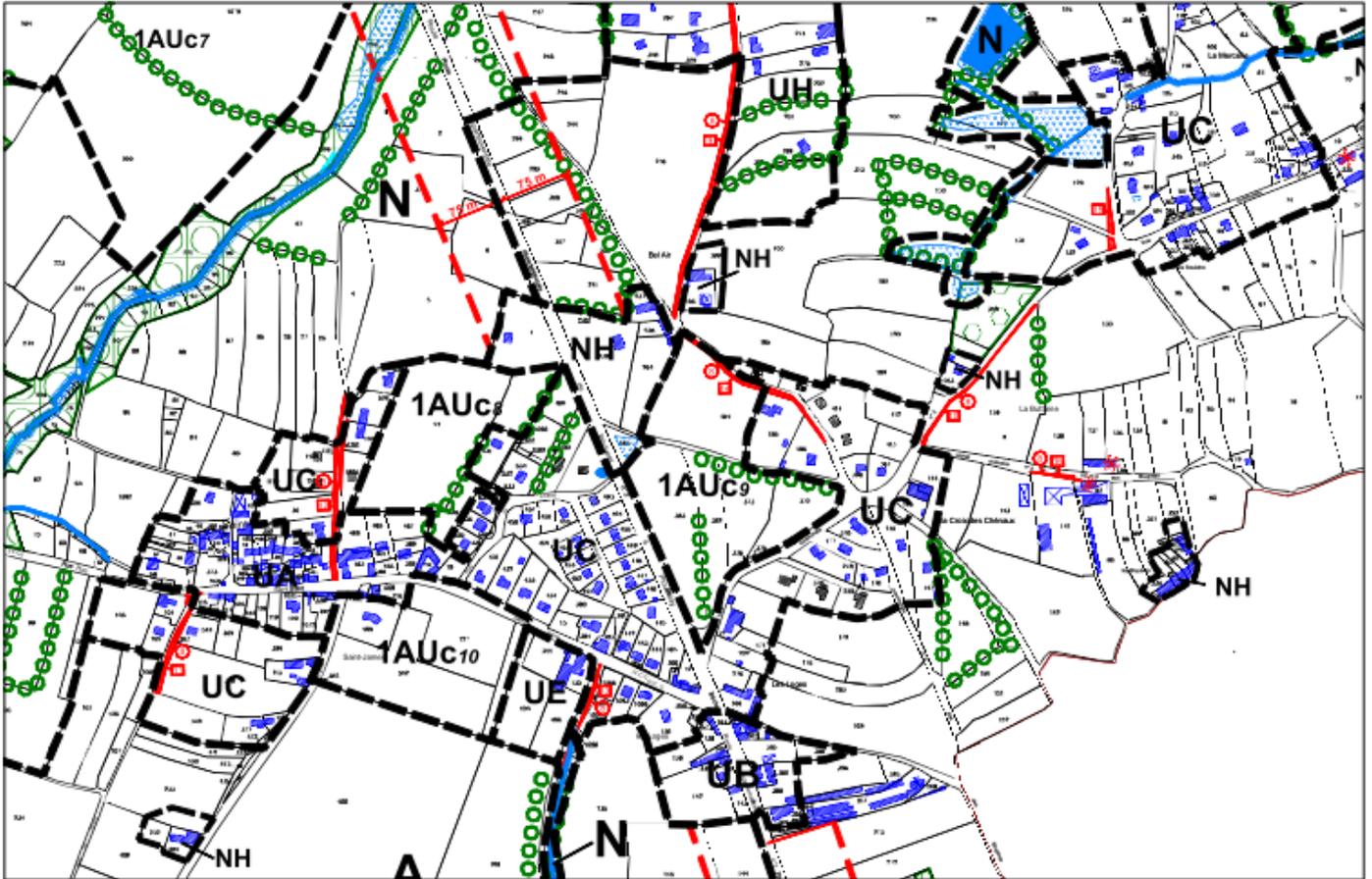
Document graphique futur :



CENTRE-BOURG LANVALLAY



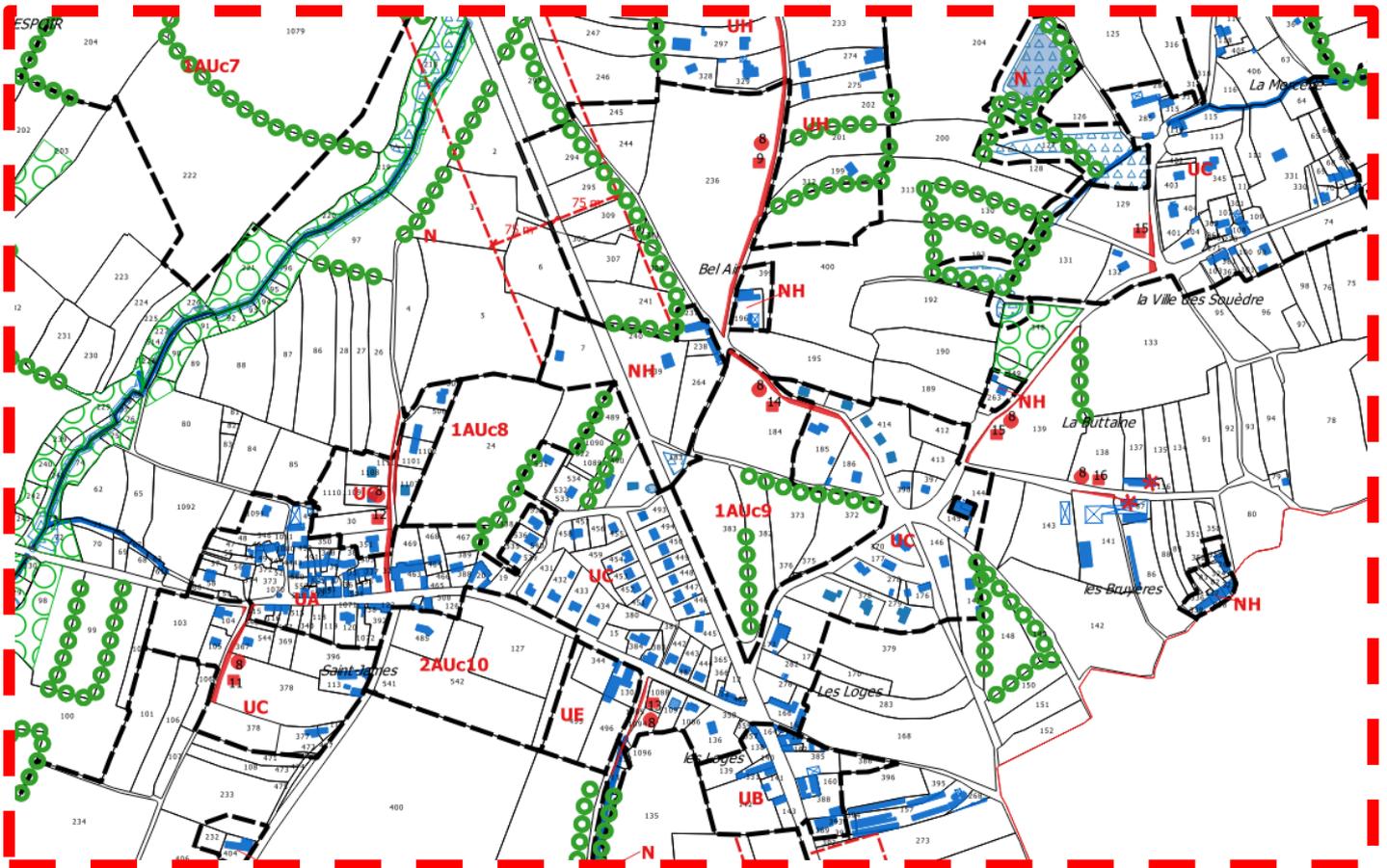
Document graphique actuel :



TRESSAINT



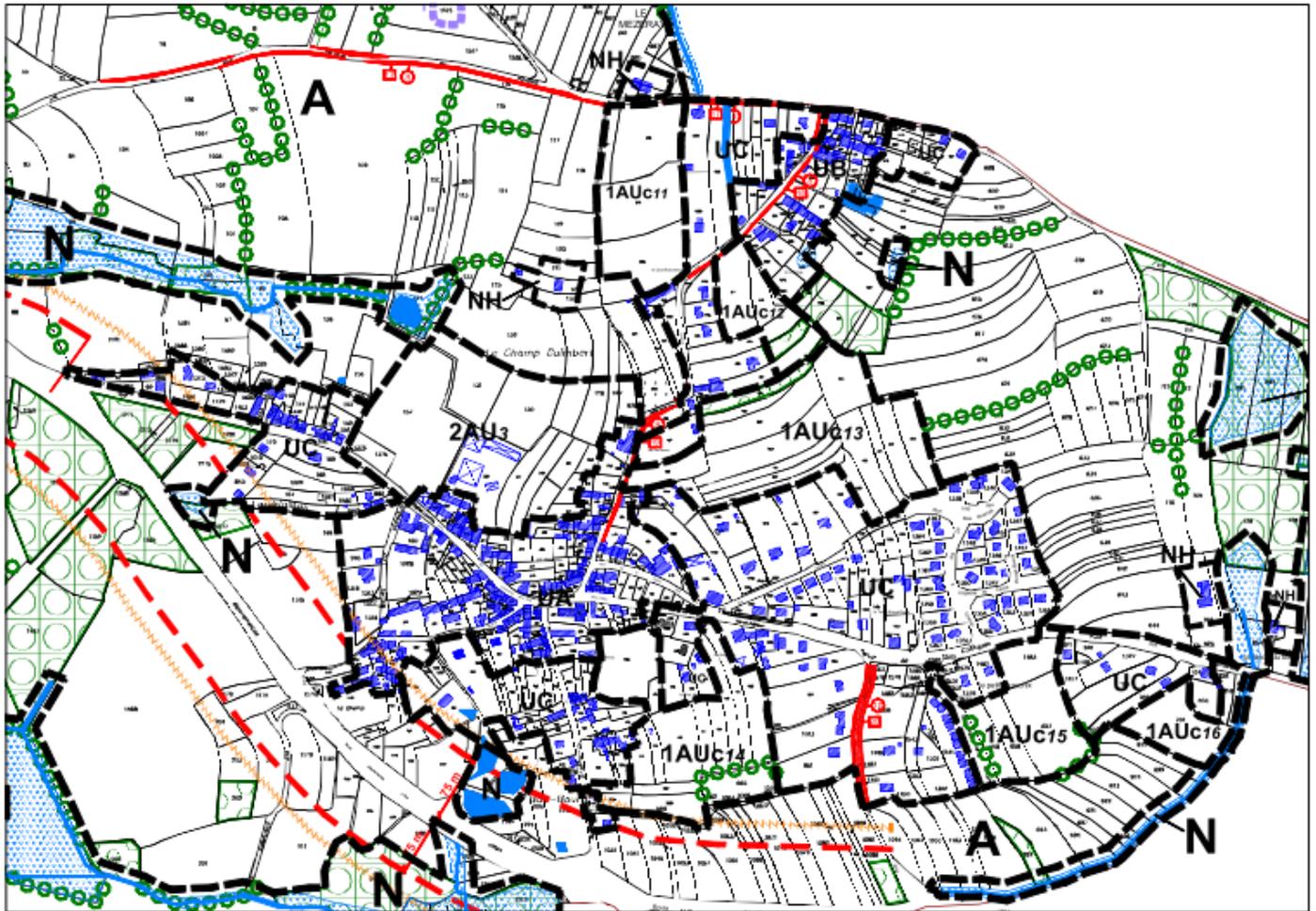
Document graphique futur :



TRESSAINT



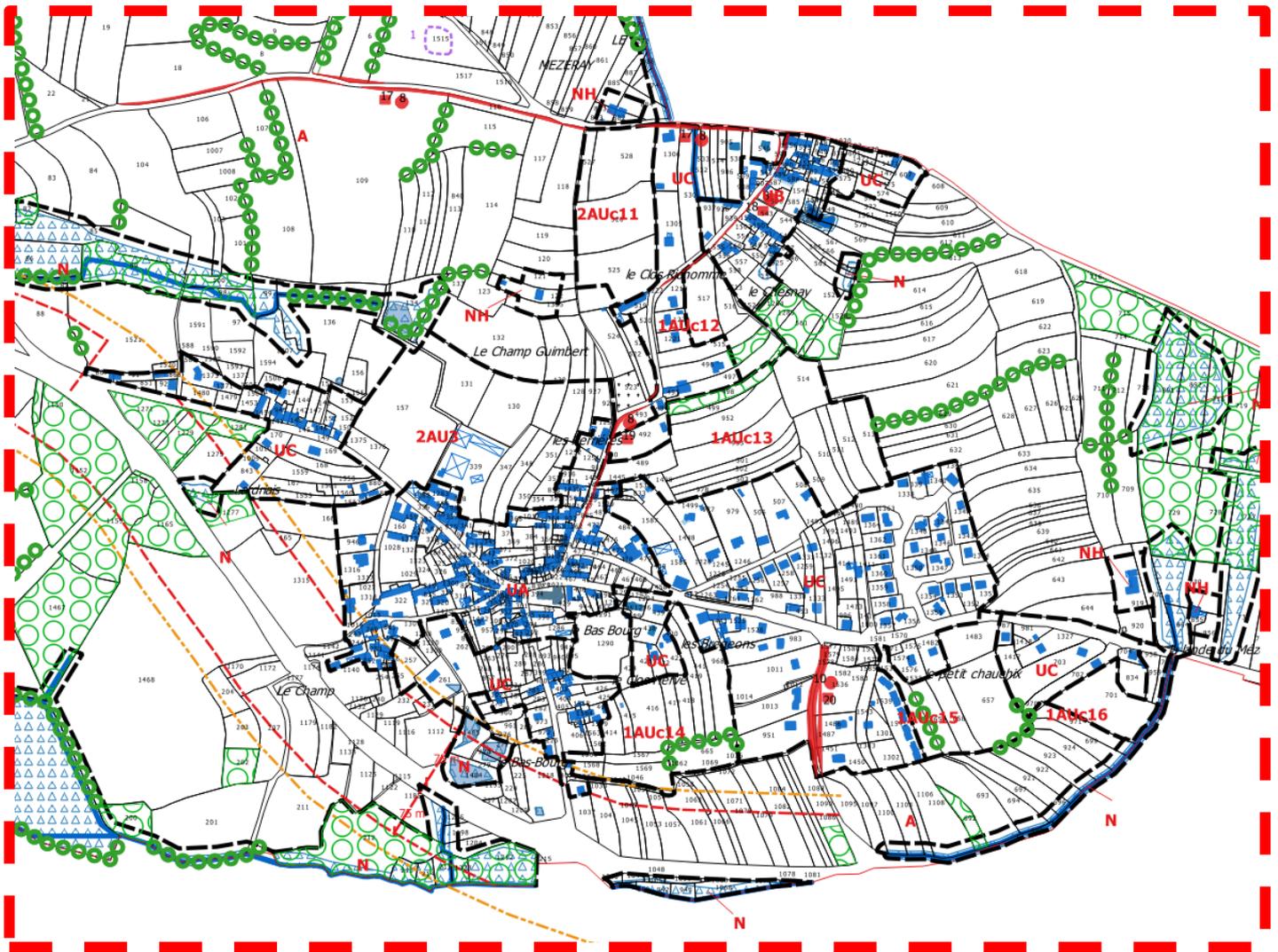
Document graphique actuel :



ST SOLEN



Document graphique futur :



ST SOLEN



IV. Evaluation environnementale et notice d'incidence Natura 2000

A. Cadre réglementaire

1) Evaluation environnementale du document d'urbanisme

L'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme stipule que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement stipule qu'«une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

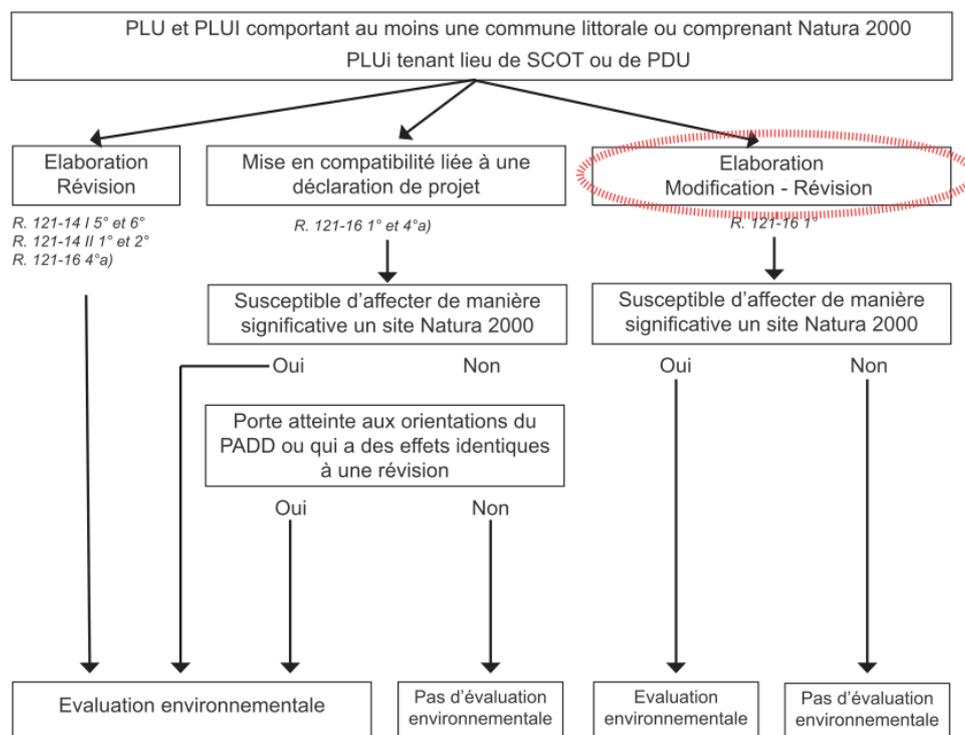


Schéma d'application du Code de l'Urbanisme



Lanvallay est concernée par le périmètre du site Natura 2000 "Estuaire de la Rance - FR5300061".



L'estuaire de la Rance constitue un patrimoine naturel remarquable protégé faisant l'objet d'un site Natura 2000, d'un site classé (« estuaire de la Rance ») et d'un site inscrit (« estuaire de la Rance (littoral) »). Le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Rance (FR5300061) couvre une surface de 4 139 ha et 17 communes, de Dinan jusqu'à la Manche. Il correspond à un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisés 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. Les sites classé et inscrits se superposent au site Natura 2000.

2) Evaluation des incidences Natura 2000

L'article R414-19 du Code de l'Environnement (Modifié par Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 - art. 2) précise les dispositions relatives à l'évaluation des incidences Natura 2000 :

"I.-La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L. 414-4 est la suivante :

1° «Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code».

Le Code de l'Urbanisme précise que sont soumis à évaluation environnementale, les Plans Locaux d'Urbanisme :

« Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », article L.104-1 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, si l'analyse aboutie à la nécessité d'élaborer une évaluation environnementale du document d'urbanisme, ce dernier sera également soumis à évaluation au titre des incidences Natura 2000. Dans le cas contraire, aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.

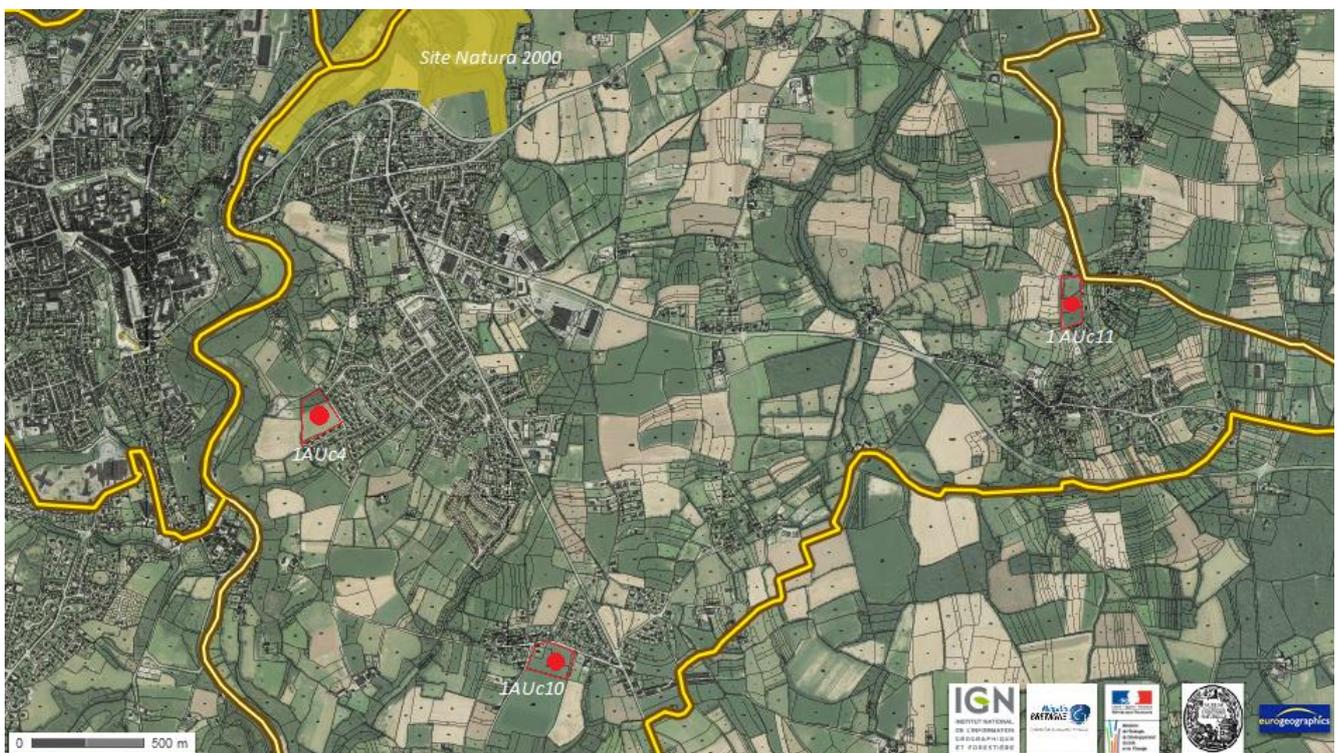


B. L'analyse des incidences du projet de modification sur l'environnement et sur le site Natura 2000

La modification du P.L.U a pour objet le classement de trois zones 1AU, urbanisables à court terme, en zones 2AU, urbanisables à long terme. Ces trois secteurs sont situés en dehors du site Natura 2000 et l'objet de la modification tend à les préserver de l'urbanisation.

Dès lors, la présente modification ne peut pas être susceptible d'avoir des impacts néfastes sur les habitats et espèces qui ont justifié la délimitation du site Natura 2000.

Au vu de l'objet de la modification exposé ci-avant, la modification du P.L.U. de Lanvallay n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000. Par conséquent, la procédure réglementaire n'est pas soumise à évaluation environnementale et aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.



Source : Géoportail.fr