

VERS UNE TRAJECTOIRE ZAN

L'ARTICLE L141-8 du Code de l'urbanisme

Il permet de fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en tenant compte :

- Des besoins en matière de production de logements en lien avec la dynamique du territoire.
- Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi.
- Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser.
- De la diversité des territoires urbains et ruraux, de leurs stratégies et leurs besoins.
- Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes.
- Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs.
- Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

L'ARTICLE L192 de la Loi Climat et Résilience

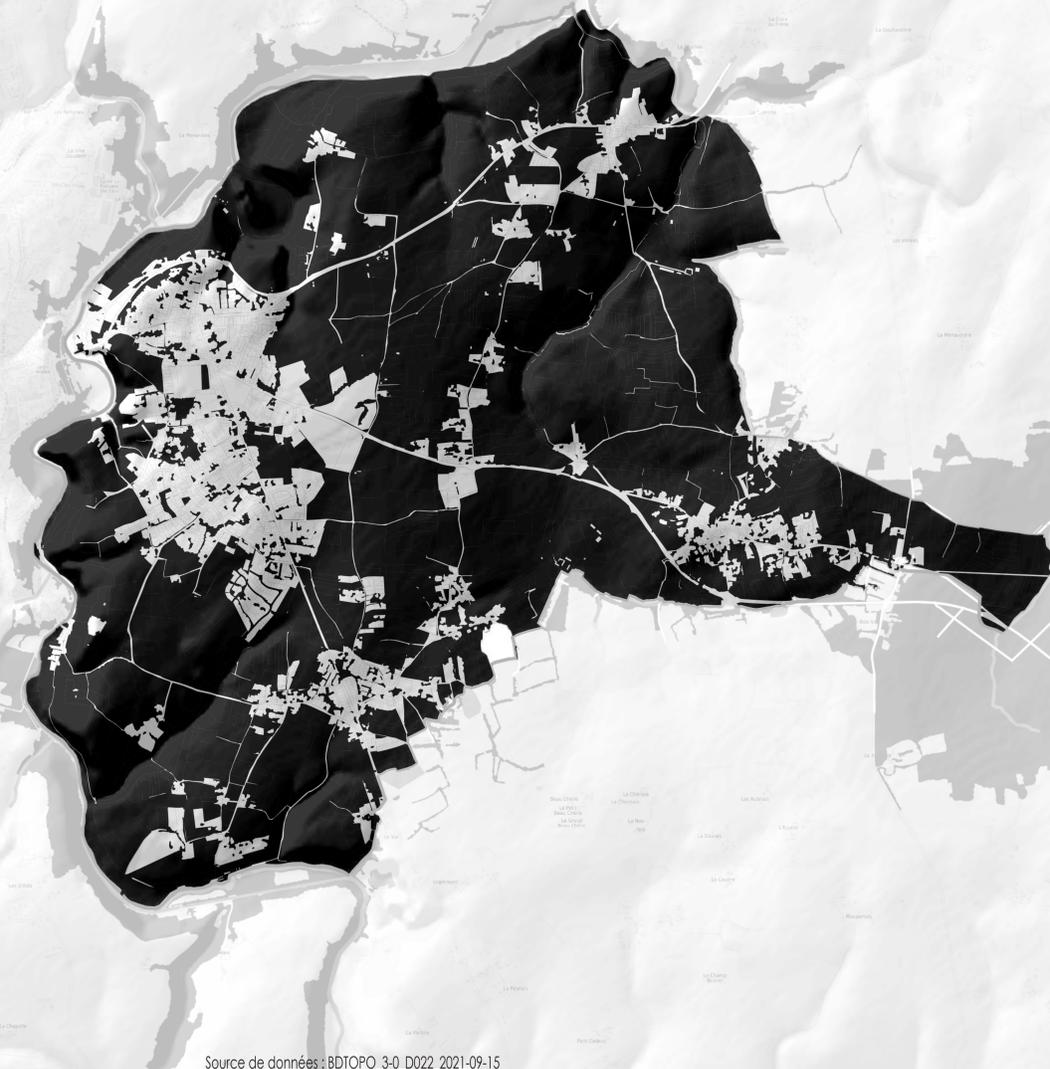
Il permet de définir l'Artificialisation Nette comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation constatées sur un périmètre et sur une période données.

L'ARTIFICIALISATION
Elle est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

LA RENATURATION
La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol.

LE ZAN C'EST QUOI ?

- 38** LOGEMENTS À PRODUIRE PAR AN
Objectifs annuels de production de logements au regard du PLUi de Dinan Agglomération (27 janvier 2020)
- 2,91** % DES EMPLOIS DE DINAN AGGLO
Lanvallay concentrait 984 des 32 539 emplois sur l'Agglomération de Dinan en 2018
+ 288 emplois par rapport à 2008
- 23** LOGEMENTS RÉALISÉS EN BIMBY
Depuis 2015, ces logements ont vu le jour grâce à la division de grands terrains d'habitants de Lanvallay
+ Démarche de densification pavillonnaire
- 90** HA DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
Avec l'extension du SPR de la Vallée de la Rance, l'objectif est d'en faire le maillon paysager de Dinan-Léhon et de Lanvallay
+ Périmètre de l'extension en cours
- 8 000** M² VÉGÉTALISÉS D'UN LOTISSEMENT
Réaménagement de la voirie d'un lotissement datant des années 60, désimperméabilisation et plantations
+ Démarche ZAN



- 1461** HA DE SURFACE COMMUNALE
La surface de Lanvallay représente 1,6% du territoire intercommunal de Dinan Agglomération
- 4,4%** HA ENVIRON D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES
Les infrastructures routières principales (départementales, voies intra-quartiers)
- 18,6%** HA ENVIRON DE PARCELLES URBANISÉES
Les parcelles urbanisées (logements, équipements, industries, services, commerces)
- 23%** SURFACE CONSOMMÉE
336 HA ENVIRON CONSOMMÉS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL
La surface urbanisée totale (voies, parcelles urbanisées) sur Lanvallay
- 37,7** HA CONSOMMÉS EN 10 ANS
Soit la création ou l'extension d'espaces urbanisés sur la période 2010-2020

Source de données : BDTOPO_3-0_D022_2021-09-15

UNE VILLE ACTIVE À LA CROISÉE DES BASSINS D'EMPLOI...

50 ans après...
1968 - 2018

Quelques profils d'habitants...

- 4181** HABITANTS EN 2018
- 287** HABITANTS AU KM² EN 2018
Une commune beaucoup plus dense.
La commune est passée de 155 à 287 habitants au km² entre 1968 et 2018.
x1,85
- 2202** LOGEMENTS EN 2018
Trois fois plus de logements dans la commune depuis 1968
x3

ÉLECTRON LIBRE HABITER UN CAMP DE BASE ET BOUGER SUR LE TERRITOIRE

Lucas

NIDIFIANT.E CONSTRUIRE SON NID POUR ACCUEILLIR LES PETITS

Maria & Simon

HUBITANT.E HABITER EN FAMILLE ENTRE DEUX BASSINS D'EMPLOI

Vanessa & Martin

JEUNE RETRAITÉ.E INTERROGER SES CHOIX RÉSIDENTIELS À L'ÂGE DE LA RETRAITE

Catherine & Dominique

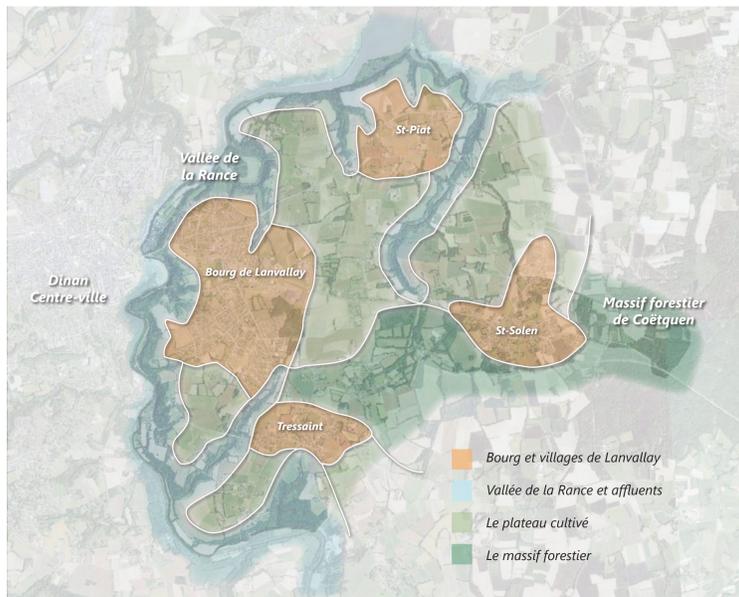
- 2018
- 63,1** % DES MÉNAGES ONT UN REVENU FRUIT DE LEUR ACTIVITÉ
 - 30** % DES HABITANTS (+15ANS) SONT EMPLOYÉS OU PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES
Des habitants plutôt actifs.
 - 22 600** € DE REVENU MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION
Des habitants plus riches que la moyenne.
 - 50** % DES HABITANTS NE RÉSIDAIENT PAS DANS LEUR RÉSIDENCE ACTUELLE IL Y A 10 ANS
 - 25** % DES HABITANTS SONT LOCATAIRES SUR LA COMMUNE

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT



UNE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE À VALORISER



+ DES ATOUTS A VALORISER

- Un bourg et trois villages aux identités propres
- Un forte attractivité paysagère par la vallée de la Rance, la ville de Dinan et le massif forestier de Coëtquen
- Une armature paysagère de vallons autour des zones agglomérées, définissant des enveloppes naturelles

- DES POTENTIALS A DÉVELOPPER

- Un plateau agricole très ouvert peu propice aux déplacements doux
- Des vallées très fermées, peu accessibles, un cloisonnement visuelles qui «éloigne» la relation urbaine à Dinan
- Des itinérances entre villages à améliorer
- Une mise en réseau des paysages à structurer : les vallées, le plateau, la forêt
- Une offre d'espaces publics dans le bourg de Lanvallay à développer et à mettre en continuités



Renaturer sans dénaturer

Dans les lotissements anciens, des voies de desserte secondaires aux larges gabarits et des poches de stationnement entièrement minéralisées...
Comment requalifier l'espace public pour réduire ces surfaces imperméabilisées et en ré-introduire la nature tout en respectant l'identité du bourg ?



Intensifier et articuler

Au fil du temps, une multitude d'espaces publics ont été générés en accompagnement des différentes opérations urbaines de la commune. Ces espaces souvent peu «conçus» ne sont pas support d'usages et ne participent pas d'un «récit urbain»...
Comment redonner une cohérence inter-quartier, une armature paysagère guide du développement urbain et de sa compréhension sensible?

DES ESPACES PUBLICS DE FORT POTENTIEL



Mettre en cohérence les actions

Lieux de culture, de rencontres, lieux de production ou vocation écologique... les revendications sociales contemporaines font peu à peu évoluer l'aménagement des espaces publics dans le bourg...
Comment garantir une vision une mise en cohérence globale de ces espaces en relation avec les besoins des habitants?

VERS UNE ARMATURE PAYSAGÈRE TERRITORIALE ?



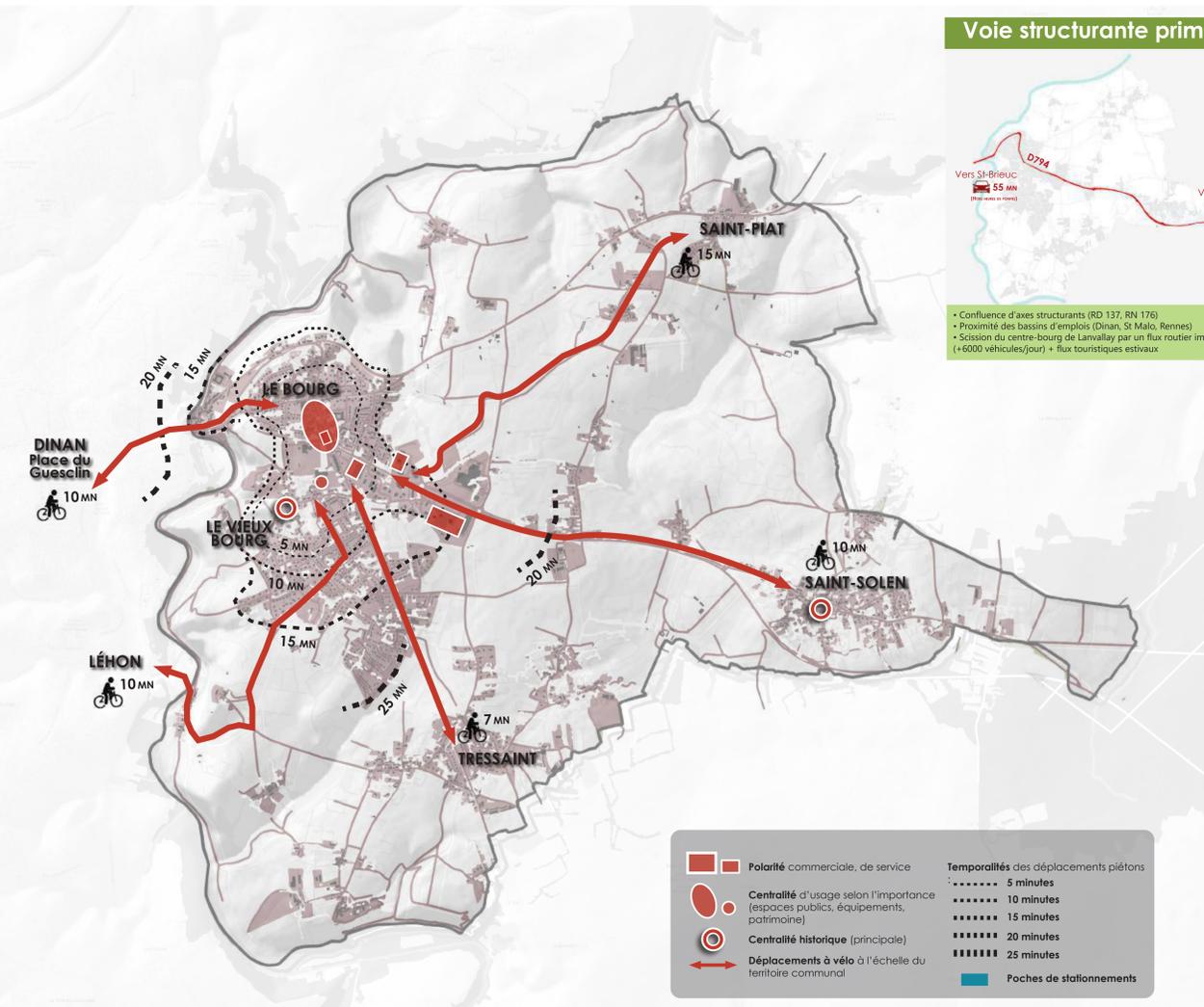
- 1 La vallée de la Rance, **un parc urbain** en devenir? Quelle articulation aux franges du bourg de Lanvallay? Quelle offre d'usage?
- 2 La rue du Viaduc : **un «Jerzual» ignoré...** Un fort potentiel de connexion au port et à la ville de Dinan à valoriser?
- 3 Une **limite paysagère à aménager** pour la zone d'activité, un «maillon manquant» de l'armature du bourg?
- 4 L'autre **maillon manquant de l'armature paysagère** à retrouver dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de la ZA, et une reconquête de l'espace public vers un «parc d'activités»?
- 5 Des lotissements anciens du «tout voiture» : quelle **reconquête de l'espace public** pour retrouver une structure paysagère lisible et hiérarchisée?
- 6 Conforter/renforcer l'armature paysagère du bourg : **quelle enveloppe paysagère des bourgs et villages** de la commune? Quel rôle et usages de cette armature en relation avec les secteurs habités?
- 7 Des espaces agricoles inclus dans «l'enveloppe» paysagère du bourg : **quelle destination agricole en lien avec les besoins habitants** : alimentation locale diversifiée, circuits courts, relation sociale et culturelle au monde rural?

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
 PRIGENT & ASSOCIÉS
 MANA
 BE NAT



VERS UNE MISE EN RÉSEAU DU TERRITOIRE



UNE INTENSITÉ ET UN ÉQUILIBRE URBAIN À CRÉER



LE BOURG DE LANVALLAY

- Prédominance de la part de tissu urbain pavillonnaire. Plusieurs quartiers pavillonnaires, dont une grande partie s'implante en « queue de comète » au sud du bourg.
- Un centre bourg éloigné de ces quartiers. Une densité d'habitations moyenne plutôt faible.
- Un potentiel important de densification théorique. Quelques immeubles d'habitations le long de la rue des Chevrons.
- Une centralité peu confortée. Projet de renouvellement du cœur de bourg en cours, réflexion amorcée.
- Une longue traversée en ligne droite qui coupe le bourg de Lanvallay. Une artère principale sur laquelle les polarités et centralités ont du mal à s'accrocher.
- Une grande séquence d'entrée de bourg dominé par un tissu péri urbain de zones d'activités, qui rentre dans le cœur de bourg.
- Une ancienne centralité historique qui se fond dans le tissu pavillonnaire.

- 1. La Samsonnaise** : 15 à 17 logements/ha
Quartier situé sur les arrières du cœur de bourg, bordé par la zone d'activité au sud-est. Tissu lâche relativement dense. Logements individuels typologie disparate.
- 2. Rue du Val de Saïre** : 10 à 12 logements/ha
Entrée Nord-Est du bourg. Secteur bordé de voiries primaires. Modèle de maison de type pavillonnaire.
- 3. Avenue du Rocher** : 8 à 10 logements/ha
Quartier conçu dans le cadre d'une même opération Grandes parcelles en entrée nord-ouest du bourg. Faible densité.
- 4. Rue du Vieux Bourg** : 8 à 10 logements/ha
Composition linéaire du tissu urbain. Proximité directe de la Vallée de la Rance. Tissu pavillonnaire très peu dense.
- 5. Îlot Allée des Figuiers et Avenue des Tilleuls** : 15 à 30 logements/ha
Grand secteur bordé de voiries primaires. Présence ponctuelle d'opérations de petits collectifs (environ 20 à 30 logements/ha). Peu de relations avec le tissu pavillonnaire lâche présent dans le reste du secteur. Espaces résiduels enherbés sans usage particulier.
- 6. Rue Paul Cézanne, Rue Berthe Morisot, Rue des Rochettes** : 10 à 12 logements/ha
Collection de petites opérations de logements. Secteur d'habitation peu dense implanté sur un petit coteau Ouest. Présence d'une petite coulée verte en cœur de quartier.
- 7. Les Champs Hingant - Îlot Rue de la Rabine** : 12 à 15 logements/ha
Tissu lâche peu structuré. Petite opération isolée de logements accolés déconnectée du bourg (îlot rue de la Rabine).
- 8. Îlot Bellevue, Rue Maurice Ravel et Rue Camille Saint-Saëns** : 12 à 15 logements/ha
Entrée Sud du Bourg. Quartier implanté en queue de comète. Tissu disparate avec présence de vides. Présence de logements accolés bordés d'une coulée verte isolée au cœur du quartier.



DIAGNOSTIC

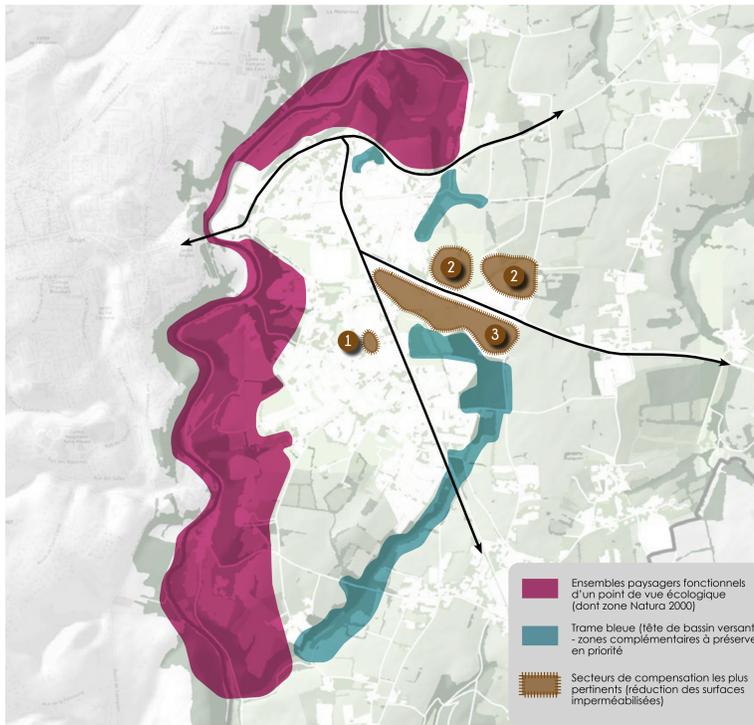
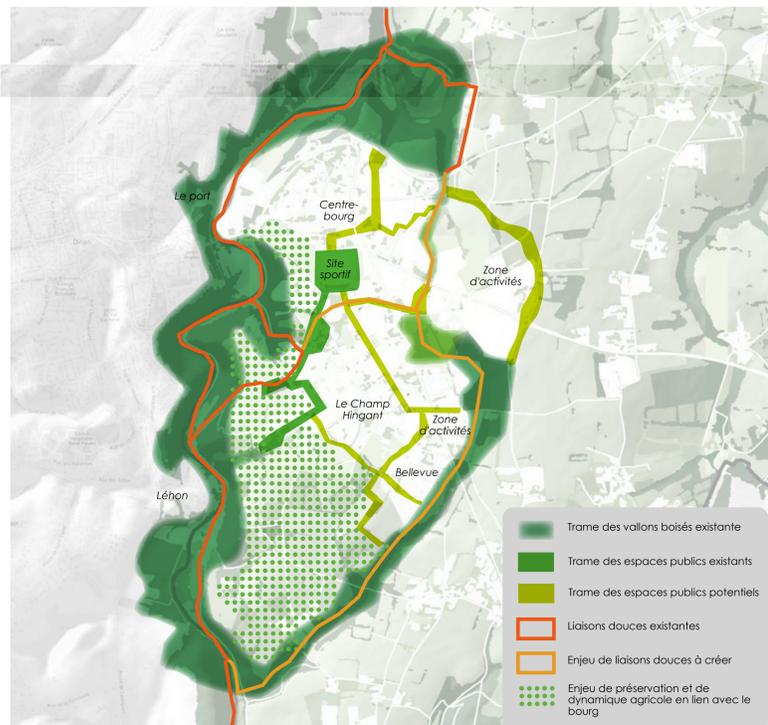
DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT'



NATURE ET PAYSAGE POUR UNE ENVELOPPE LÉGITIME

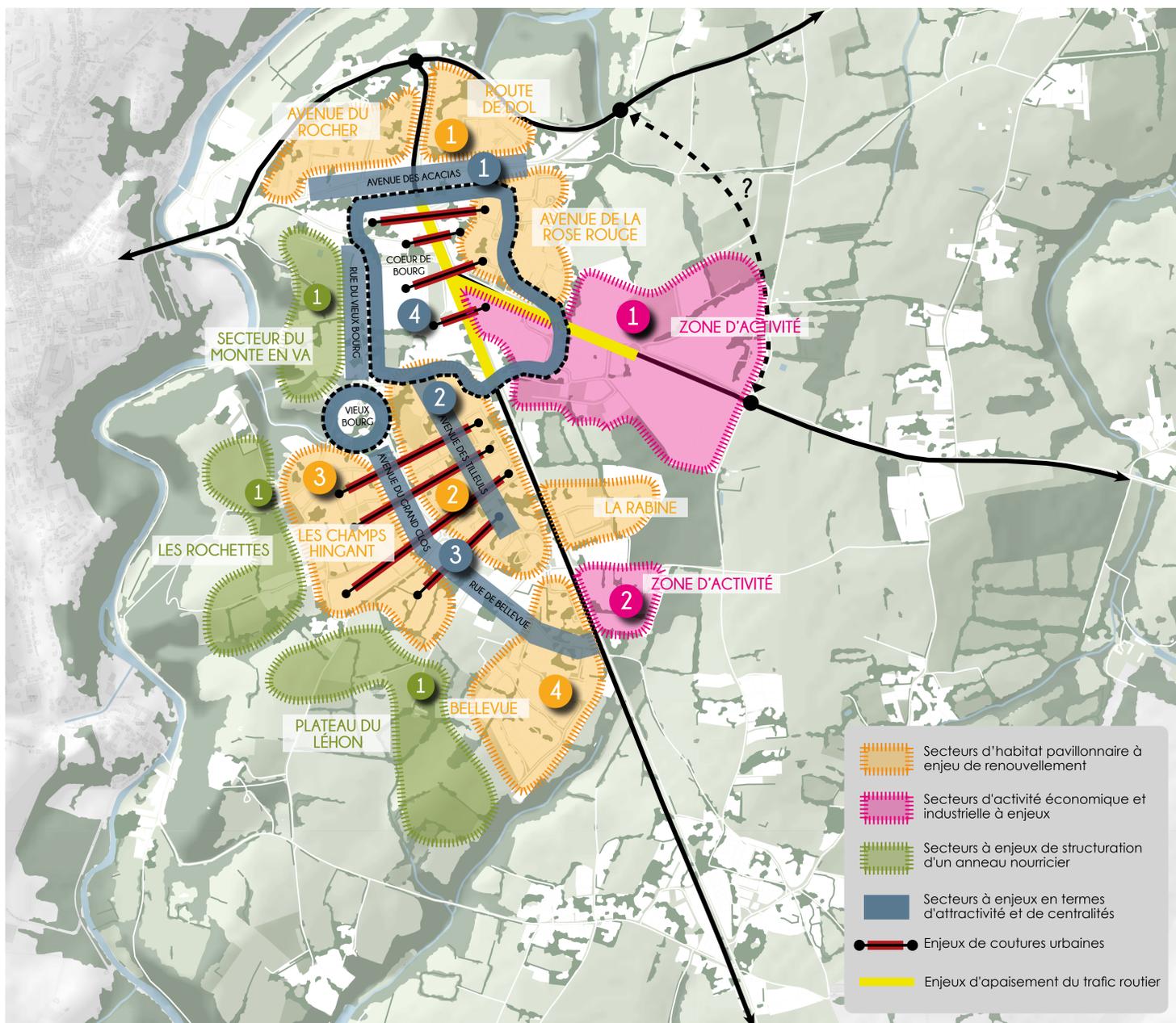
Armature paysagère et d'espaces publics

Continuités écologiques et réservoirs potentiels



- 1 **DÉSIMPÉRMÉABILISATION D'UN PARKING :**
Reconstitution d'un espace végétalisé accessible aux riverains (parc, aire de jeux) ? > Réserve de 3000 m²
- 2 **RÉDUCTION D'UN PARKING :**
Réduction des surfaces de parking et/ou mise en place d'un revêtement semi-ouvert pour VL.
> Réserve de 8 Ha
- 3 **RÉDUCTION D'UN PARKING :**
Réduction des surfaces de parking et/ou mise en place d'un revêtement semi-ouvert pour VL + reconnexion des sols (trame brune), en priorité vers le sud, en lien avec la tête de BV. Si possible, restauration de zones humides ou gestion des EP permettant l'alimentation des zones humides de tête de bassin.
> Réserve de 12 Ha

SECTEURS D'ENJEUX URBAINS



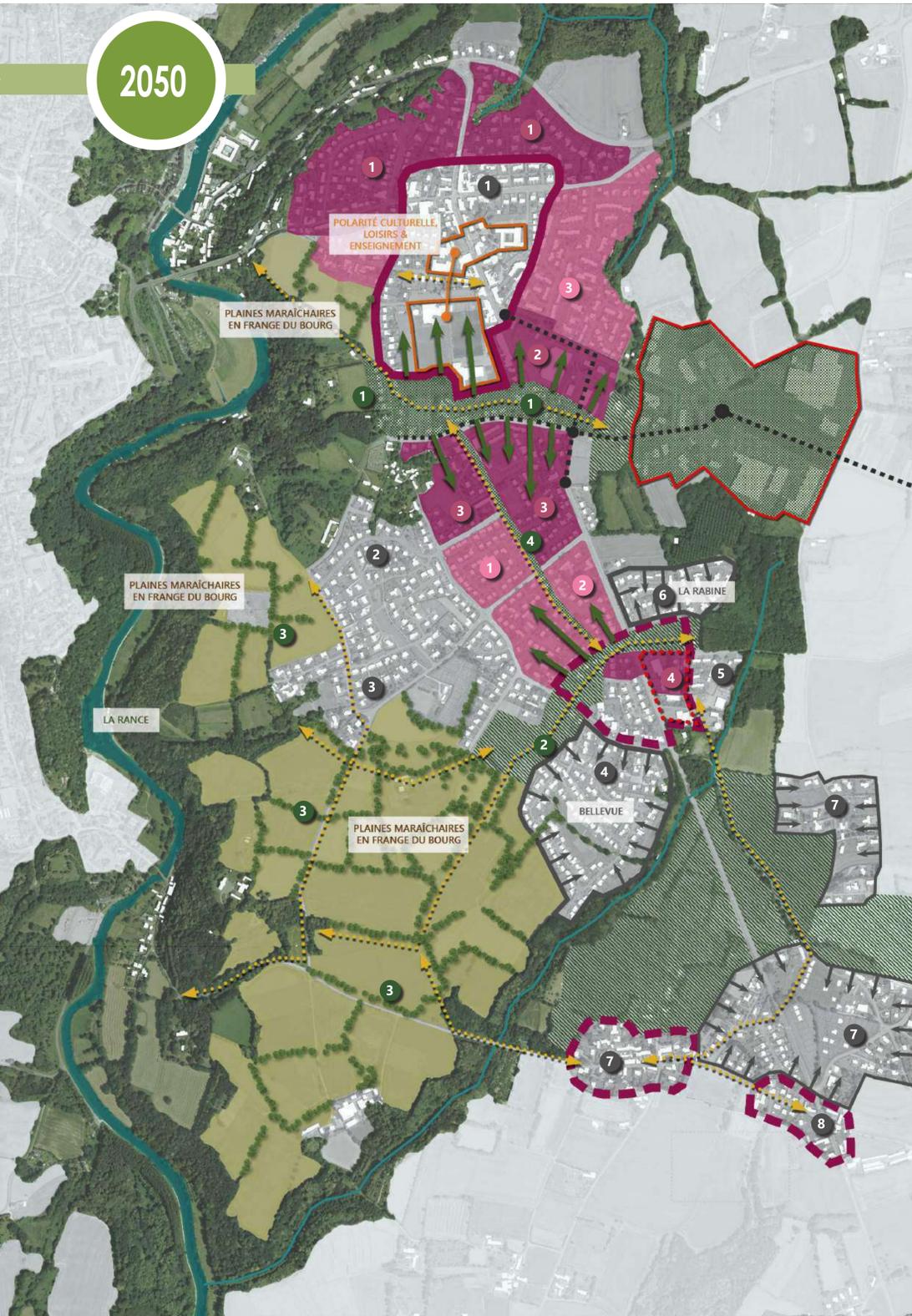
RÉSÉROIRS POTENTIELS

- 1 DES PLATEAUX AGRICOLES EN BALCON SUR DINAN
Préserver les vis à vis avec le coteau Dinanais.
Une transition paysagère douce à prévoir.
Soigner les lisières urbaines et préserver les effets de cadrages de "clocher à clocher".
Un potentiel d'anneau "nourricier" et de cadre pour des cheminements doux, circuits pédestres.
- 1 Des quartiers Nord avec une très faible densité.
- 2 Avenue des Tilleuls : Un secteur à fort potentiel de renouvellement et de désimpermeabilisation.
- 3 Les Champs Hingant : Des lisières à conforter, une densité faible.
- 4 Bellevue : un quartier excentré, sans polarité, densité faible.
- 1 Une zone d'activité peu articulée avec le bourg.
Une pointe qui rentre au coeur de bourg.
- 2 Une petite zone isolée sans réel lien avec le bourg.
- 1 Avenue des acacias ; un potentiel de rue centre, et de densification.
- 2 Avenue des Tilleuls : un potentiel d'avenue douce.
- 3 Une contournante à conforter.
- 4 Une réflexion de coeur de bourg à élargir au plateau sportif.

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT'

NATURE ET PAYSAGE POUR UNE ENVELOPPE LÉGITIME



VISION 2050 de LANVALLAY

2050

DES SURFACES COMMERCIALES EN PERTE DE VITESSE

Sous l'effet conjugué du développement de la livraison à domicile, de l'e-commerce et de la sensibilité des consommateurs aux produits locaux, les grandes et moyennes surfaces commerciales perdent de leur attrait et doivent évoluer : ces surfaces regroupent désormais plusieurs commerces en lieu et place d'une seule grande surface.

CHANGEMENT DE PARADIGME EN CE QUI CONCERNE LA MOBILITÉ

L'offre de transport en commun s'étoffe : bus, navettes, liaisons en train vers Saint Malo et Rennes. Le prix du carburant, l'abandon des motorisations thermiques ainsi que les évolutions de comportement font que ces transports sont utilisés par la population. Le centre-ville n'est plus accessible aux voitures, au profit des piétons, des vélos et autres modes de transport doux.

UNE CENTRALITÉ POUR LES SALARIÉS OU LES INDEPENDANTS DU SECTEUR DES SERVICES

Le cadre de vie, l'essor du télétravail et les nouvelles mobilités rendent le territoire attractif pour une certaine catégorie de salariés, qui auront par contre de fortes attentes en termes de cadre de vie et de services.

UNE DENSIFICATION SUBIE, A RENDRE TOLERABLE

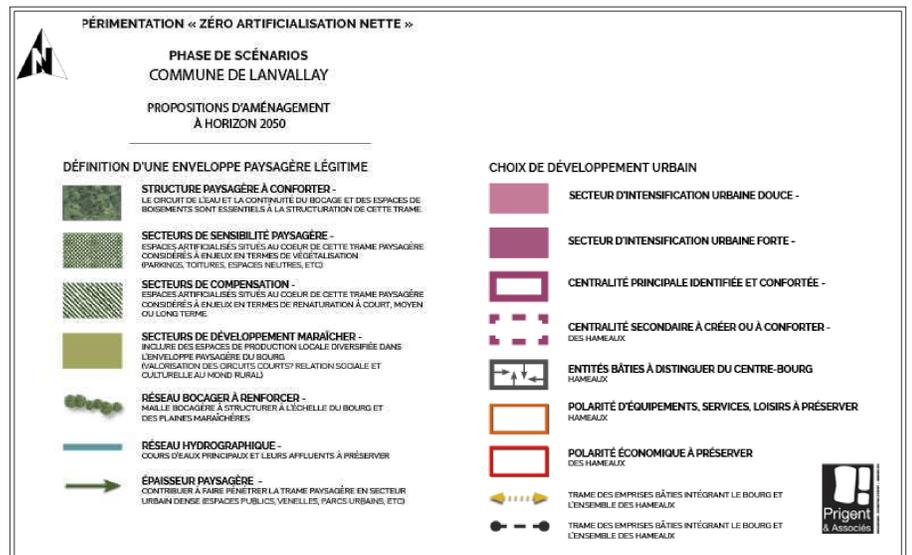
Il faut s'attendre à une évolution du prix des logements au m², pour une demande forte (hypothèse d'un doublement de la population en 2050 !). La densification et la construction de logements collectifs paraît donc impérative. Cette densification devra s'accompagner de la revégétalisation du bourg, pour qu'elle ne soit pas subie. Les espaces de nature seront publics, accessibles, et mutualiseront un certain nombre de fonctions : usage récréatif, voies vertes, production potagère, accueil de la biodiversité, réduction des îlots de chaleur, réduction des vis-à-vis. La conception des espaces publics devra intégrer les citoyens aux réflexions, ces derniers étant plus regardant et exigeant sur ce sujet. Les formes urbaines changent énormément, pour permettre de doubler l'accueil de la population. Ces formes restent à inventer, bien que les constructions sur plusieurs niveaux seront probablement indispensables pour atteindre cet objectif.

UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

La demande en produits de qualité, respectueux de l'environnement, et locaux, s'accroît. Ceci permet le maintien d'une agriculture de proximité. Cependant, les modes de production évoluent pour satisfaire aux exigences des consommateurs, sensibilisés aux questions de bien-être animal et d'environnement. La qualité paysagère des espaces agricoles, couplée à la proximité avec l'estuaire de la Rance, permet le développement, toutefois restreint, d'un tourisme vert.

UNE EVOLUTION DES CLASSES D'AGE

La population, vieillissante, nécessitera le maintien de services d'aides à domicile et de personnel soignant. Des équipements dédiés à la gérontologie et à la santé devront se développer. L'habitat devra évoluer pour répondre aux besoins des plus âgés.



LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Des continuités écologiques et une inscription forte des trames vertes comme articulation de nouvelles séquences urbaines.

> Création des trois entités, séquences, rythmée par deux coulées vertes :

- 1 - Un plateau sportif, avec des franges à requalifier afin d'apporter une écriture de lisière de parc sportif.
- 2 - Une continuité/corridor à créer depuis le quartier de la Rabine vers le parc agricole (plateau maraîchère au sud Est du bourg).
- 3 - Redensifier la trame bocagère pour installer sur le plateau Sud un parc agricole, permettre une meilleure transition avec le tissu pavillonnaire existant, et y accrocher et développer un réseau de chemins creux.

Intensifier un bourg porteur de forte capacité d'accueil, et vivifier les grands hameaux.

- 3 - Définir et créer une seconde polarité à l'intérieur de l'armature paysagère : devenir du tissu pavillonnaire en queue de comète.
- 4 - Fédérer cette seconde polarité par l'Avenue des Tilleuls comme appui d'une intensification urbaine et d'une mise en réseau des espaces publics.

> Secteur 1. Le Nord du bourg

- 1 Rue des Croix - Avenue des Accacias
S'appuyer sur la vallée et sur la proximité directe de Dinan pour favoriser une intensification urbaine autour du cœur de bourg. Fort potentiel de verticalisation sur la couronne Nord, sous réserve d'inscription ménageant des percées donnant sur la rive Est de Dinan. Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine sur l'axe de l'Avenue des Accacias. Lien viaire intéressant en termes de récit urbain, car prolongement de Jerzual. Liaison piétonne historique qui relie les deux cœurs de bourg de Lanvallay et de ville de Dinan.

> Secteur 2. Le Nord Est du bourg

- 3 Secteur du cœur de bourg présentant une densité moyenne. Possibilité de densifier en renouvellement urbain près de la lisière boisée avec des petits immeubles types habitat intermédiaires.
- 2 Emplacement de l'actuel Leclerc. Enjeu fort d'articulation urbaine. Recomposition d'une intensité afin de pouvoir « réparer » cette séquence urbaine.

> Secteur 3. L'Avenue des Tilleuls

- 3 Capacité théorique importante de densification permettant de doubler le nombre d'habitations actuel. Intensité à développer en lisière de parc sportif et en accroche avec l'Avenue des Tilleuls.
- 1 Possibilité d'y accrocher des volumétries plus marquées sous réserve de créer de vraies franges boisées qui permettront d'apporter des ambiances de lisières de parc.
- 3 Accompagner des projets de densification douce sur la partie la plus basse (à l'Ouest de l'Avenue du Grand Clos).
- 2 Fort potentiel de re qualibrage des voies, de recomposition d'espaces public et de désimperméabilisation d'une trame viaire surdimensionnée.

> Secteur 4. Le Parc maraîchère

- 3 Développer une agriculture de proximité, maraîchère dans l'enclave sud du bourg, cadrée par la vallée de la Rance qui contourne le bourg. Promouvoir une fonction récréative et une vocation de parc agricole.
Assurer une transition et une mixité entre la Zone d'Activité et le cœur de bourg habité.
S'assurer et identifier plus précisément les possibilités de compensation dans l'optique d'un élargissement du tissu urbain.

> Secteur 5. Quartier de Bellevue

- 4 Au Nord potentiel de densification ponctuelle, toujours dans la logique de séquencer et couper la départementale 2 / rue des Chevrins.
- 4 Densification douce pour le tissu pavillonnaire.

> Secteur 6. Le Village de Tressaint

- 7 Retrouver une écriture des limites et franges, des deux cœurs historiques.
- 8 Conforter et développer les cheminements doux existants, qui permettent de relier Tressaint avec Bellevue.

SCÉNARIOS

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT'