

Lanvallay, le 22 février 2024,



Le Maire de Lanvallay,

A

Monsieur le Vice-Président à l'Urbanisme
Et à la Stratégie Foncière, Alain JAN

Nos réf : BR/HL/GK







**Objet : PLUih-Modification de droit commun n°3-
Observations Commune de Lanvallay**

Monsieur Le Vice-Président,

Suite à votre sollicitation concernant notre avis sur la modification de droit commun n°3 du PLUih, veuillez trouver ci-après nos observations :

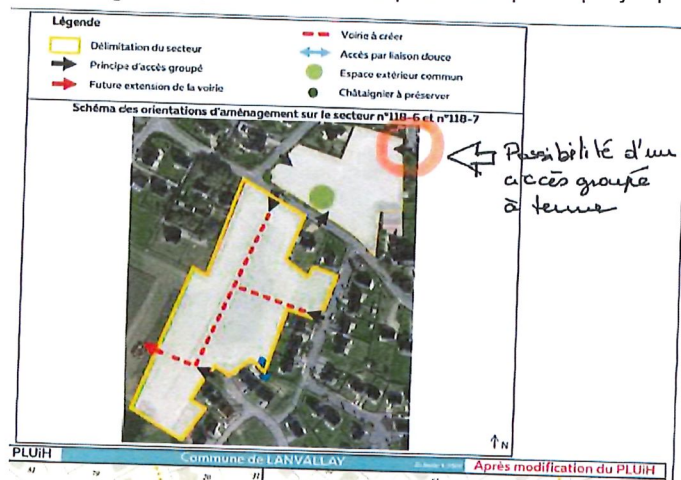
1. OAP 7
- Sur la fiche OAP, correction du nombre de logement minimum page 2, pour être en cohérence avec la page 1, soit 18/20 logements.

Nouvelle fiche OAP :

Lanvallay- n°118-6 et 118-7		Zone IAU1
	Clos des Ormeaux 3 / Hingrants - Rue de Bellevue Superficie : 2,31 ha n° 118-6 : 141 ha n° 118-7 : 0,970 ha Nombre de lots minimum : 44 n° 118-6 : 20 lots n° 118-7 : 18-20 lots Logements locaux sociaux minimum : 20 n° 118-6 : 6 logements n° 118-7 : 18-20 logements (logements sociaux)	 
Caractéristiques du Site Ce secteur se situe au Sud de l'agglomération de Lanvallay. Il est éloigné du centre-bourg (entouré à 1300 mètres du feu : rue de Rennes). Il est inséré entre un tissu bâti de maisons individuelles et un espace agricole au Sud et à l'Ouest. Le secteur est actuellement cultivé.	Site en extension 	Objectifs généraux d'aménagement du site Ces deux secteurs sont à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont : Secteur 118-6 : 20 Logements minimum sur cette zone - Créer un bouclage sur la rue Frédéric Chopin (fin des Ormeaux branche 3) pour désenclaver les deux propriétés proches de ces deux Ormeaux. - Créer un accès sur la rue de Bellevue. - Prévoir la continuité avec la rue de bon espérance (secteur de la zone ZAU future tranche 4 éventuelle). - Créer une liaison piétonne reliant les chemins existants sur les tranches 1 et 2, et la future tranche 4, en direction de la rue d'export. Secteur 118-7 : 18-20 logements minimum sur cette zone - Créer deux accès automobiles au secteur, à l'Ouest sur la rue des Buttes, à l'Est sur l'impasse des Ormeaux, avec de ce côté un emplacement réservé pour le collectif. - Logement semi-collectifs : forme urbaine caractérisée par un groupement de logements superposés avec accès individualisés aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (escalier ou terrasse). - Hauteur maximale des constructions : elle devra être inférieure ou égale aux hauteurs des constructions présentes sur les parcelles voisines sans dépasser les 11 mètres au faîtage. - Espace extérieur commun végétalisé, mobilier de quartier : Surface majoritairement perméables. - Gestion végétale des Eaux Pluviales : infiltration à la parcelle avec une de perméabilité, infiltration des eaux pluviales, des toitures au/ou dans du sol, au/ou dans des structures de sol, infiltration des réseaux enterrés. - Culture compatible avec les présentations existantes sur les villas.
Photographies du site  		

- Page 3 : Différencier l'accès au Nord/Est de la parcelle vers l'impasse des Ormeaux des 2 autres accès.

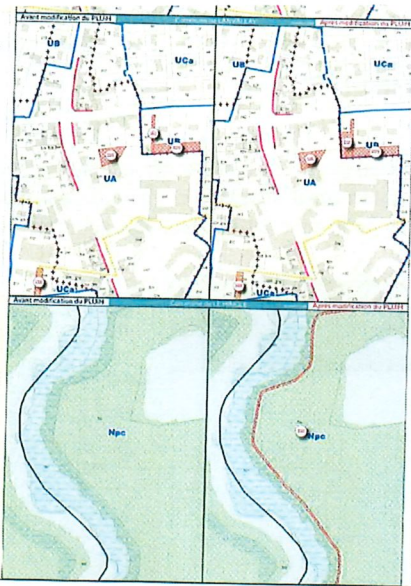
- Légende : indiquer possibilité d'un accès groupé à terme. En effet, cet accès est conditionné (verrouillé) par le passage sur une parcelle privée. Pour ne pas retarder la réalisation de l'aménagement, demander uniquement que le projet permette cette liaison dans le futur.



- Dans ce but, nous demandons d'identifier un nouvel emplacement réservé (plan joint ci-dessous) pour faciliter la concrétisation de ce futur accès.



LANVALLAY Modification de l'ER n°116 pour ajout de la mention "ou logement"



LE HINGLE Modification de l'ER n°396

Ajouter ER
sur parcelle AM 45 - 6 - Objet : permettre un accès
piétons, cycles, véhicules à la parcelle AM 52

2- M6.C Lanvallay- Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh

- Voir dans le document ci-dessous les annotations corrigeant quelques erreurs ou imprécisions sur l'exposé de l'objet de la modification.

Catégorie : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

Pièce(s) du PLUIH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

Dinan Agglomération et la commune de Lanvallay souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone **2AUh** située sur la commune de Lanvallay. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser.

La présente notice constitue une demande de dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme qui édicte la

5. Aménagement global du quartier

Le projet d'habitat (déporté par le bailleur social Néotoa) permet de réinterroger le quartier dans son ensemble. En effet à proximité directe de la zone 2AUh, un espace commercial apparaît en friche depuis plusieurs années, faute de commercialisation. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh devra être soumise à un plan d'aménagement d'ensemble à une échelle plus large :


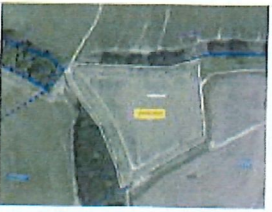







comportant un minimum de 50 logements sociaux.

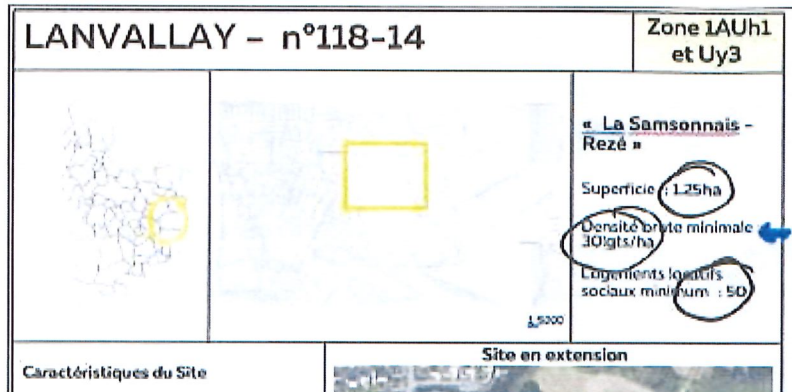
1. Bilan des zones 1AUh

Numéro	Extrait	Surface approximative	Analyse
1		8180 m ² <i>2</i>	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité des aménités Superficie de la parcelle importante Parcelle située à proximité du centre-bourg</p> <p><u>Inconvénients :</u> Site en cours d'étude. Permis d'aménager déposé courant 2027⁴ pour un lotissement communal d'environ 40⁴⁰ logements</p>

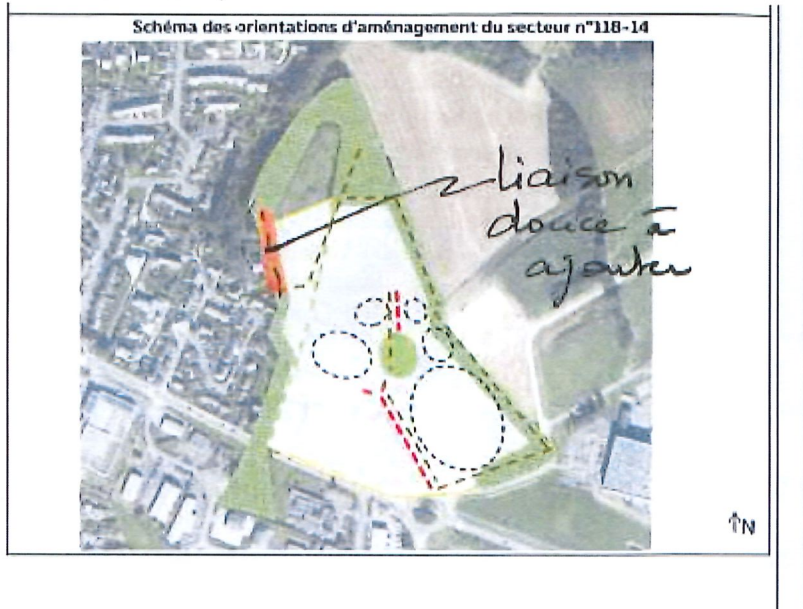
50 - 18 + 12 sociaux

2		8300 m ² α	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> Secteur à proximité d'un quartier exclusivement composé de logements sociaux. Volonté de ne pas concentrer les logements aidés au sein d'un même espace.</p>
3		13700 m ² Zone 1AUy pas habitant	<p><u>Avantages :</u> Parcelle avec une superficie permettant la mise en place de projet</p> <p><u>Inconvénients :</u> Secteur isolé</p>
4		24960 m ² 7000 m ²	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> PA déposé pour la partie Sud reste 7000 m² à urbaniser</p>
5		4190 m ² α	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour l'implantation d'un projet comme celui prévu à Lanvallay.</p> <p>12+10 sociaux projets en cours</p>
		Potentiel densifiable	<p>cahier des charges. Superficie trop faible pour le projet</p> <p><u>Avantages :</u> Parcelle située en plein cœur d'un lotissement Parcelle située à proximité du centre-bourg</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Projet d'habitat réversible en cours</p>
3			
4		Dent creuse	<p>930 m²</p> <p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u></p>

- Concernant l'OAP, proposée, nous relevons une incohérence entre la densité brute minimale de 30 logements/ha sur un terrain d'une superficie de 1.25 ha et le nombre de logements sociaux minimum de 50. Nous souhaitons maintenir la densité minimum de 30 logements/ha et indiquer 80% de logements locatifs sociaux minimum.



- Au sujet du nombre effectif de logements qui seront construits sur cette zone, la commune souhaite y réfléchir avec les différents partenaires mentionnés dans l'OAP pour aboutir à un projet d'ensemble cohérent et de qualité.
- Sur le schéma des orientations d'aménagement du secteur : une liaison douce à ajouter (voir document annoté)



3- Ouverture à l'urbanisation

Concernant la zone 2AUh de 16957m², située rue du Bon Espoir, nous comprenons que celle-ci ne puisse être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification. En revanche, nous souhaitons insister sur le fait qu'elle reste une zone stratégique comme réserve foncière du pôle de centralité de Dinan.

C'est un foncier atypique, car il est déjà propriété d'un aménageur (Lamotte) qui l'a acquis depuis longtemps à une période où le prix du foncier était bas. Pour cette raison, la société Lamotte est prête à avoir une démarche d'aménagement « raisonnée » (voir courrier ci-dessous)

Objet : foncier à Le Clos Des Ormeaux
Parcelle AN 275

Dossier suivi par : Jean-Luc MESNARD
Mail : jl.mesnard@lamotte.fr
Téléphone : 00 20 86 27 47

Cher Monsieur le Maire,

Permettez-nous tout d'abord de vous adresser, en ce début d'année, tous nos vœux de réussite dans vos projets.

Lors de la remise des clés des logements de NEOTOA dans la « tranche 3 » de l'opération citée en objet, notre responsable du développement Monsieur Didier LE NORMAND, vous a confirmé notre volonté d'étudier avec vos services, l'aménagement de la 4^{ème} et dernière tranche.

Actuellement propriétaire du site, d'environ 1,5 ha, depuis 2005, nous serions en mesure de faire bénéficier aux futurs acquéreurs, d'un coût de foncier de départ « maîtrisé ».

S'agissant de la programmation, nous avons, en 2019, au moment du dépôt de demande de PA de la tranche 3, envisagé d'aménager sur cette « tranche 4 », 25 terrains à bâtir et 1 macro-lot pour 7 maisons en bandes en locatif social. A cette époque, considérant que nous étions votre partenaire et que nous souhaitions répondre aux besoins de la commune, nous avons accepté de répondre à votre demande de diviser cette grande tranche 3, en deux sous-tranches 3 et 4.

Aujourd'hui, les impératifs de l'objectif ZAN et de meilleure utilisation des ENAF, nous conduit à envisager avec vos services un programme innovant :

- Innovant dans des formes urbaines pour répondre à la densité
- Innovant dans les publics ciblés pour répondre au pouvoir d'achat local :
 - o Introduction de lots « régulés » à destination de « primo-accédants » que nous pourrions attribuer en partenariat avec vos services, pour des acquéreurs sous condition

LAMOTTE
AMÉNAGEUR LOTISSEUR

de ressources, habitant déjà sur la commune, nés sur la commune, professionnels sous tension...

- o Introduction d'un parc locatif social complet (PLS, PLUS, PLAI) et d'accession aidée (PSLA, BRS)
- o Introduction produit à destination de familles mono-parentales, de jeunes actifs, de séniors se séparant de bien inadaptés...
- o Introduction de logements inclusif pour personnes en situation de handicap. Nous avons par ailleurs déjà des sollicitudes en ce sens.
- Innovant dans la gestion des eaux pluviales.
- Innovant dans la gestion des déchets et des bio-déchets.
- Innovant dans la gestion des flux.

A l'heure où les arbitrages du PLUI de Dinan Communauté se décident, et bien qu'en extension urbaine au sens strict, cette dernière parcelle se trouve dans l'enveloppe urbaine sud de l'agglomération de Lanvallay. De plus, elle a toujours été considérée constructible lors des POS et PLU précédents et n'est plus réellement exploitable par un agriculteur du fait de la proximité immédiate des habitations (dont la construction a débuté il y a de nombreuses années). C'est pourquoi, son aménagement permettrait de finaliser cette frange et d'ouvrir un urbanisme innovant pour les années futures.

Restant à votre disposition pour en échanger, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Luc MESNARD
Directeur de l'aménagement



Nous ne manquerons donc pas de proposer l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur laquelle nous pourrions présenter une OAP exigeante sur les formes urbaines, la qualité des aménagements et les proportions de logements sociaux, ainsi que de primo-accédants.

Nous aurons très certainement l'occasion d'échanger et travailler avec les services de Dinan Agglomération sur cette OAP.

4. Pour finir, nous souhaitons demander l'inscription au PLUi d'arbres remarquables :

- Parcelle AD 313, Erable Plan, place d'Alsace



- Parcelle AD 544 Chêne Pédonculé, Jardin du Pôle Sportif



- Parcelle AE 1, Cèdre de l'Himalaya, Rond-point du Pigeon Vert



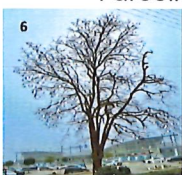
- Parcelle AE 103, Epicéa commun, à droite de l'église de Lanvallay, rue de Rennes



- Place de la Sansonnais, Cèdre de l'Atlas Bleu

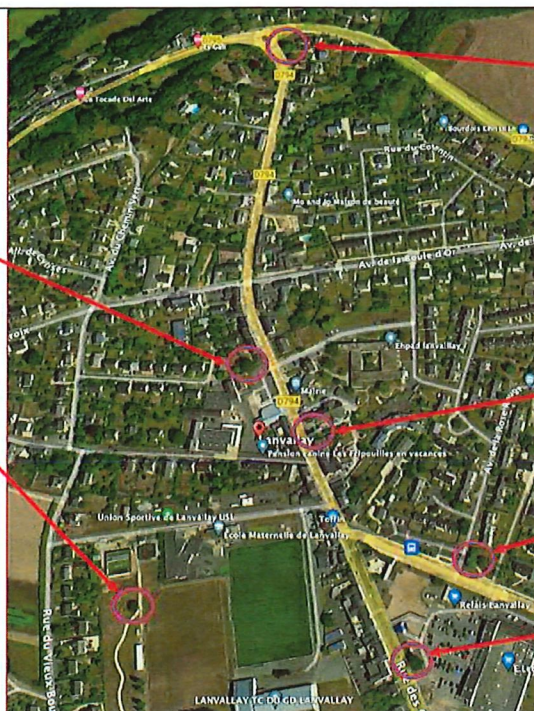


- Parcelle AI 150, parking Centre Leclerc, Robinier faux-acacia



Arbres à préserver

- 1 Erable plane
(Place d'Alsace
Parcelle privée)
- 2 Chêne pédonculé
(Jardin du pôle
Sportif)



Cèdre de l'Himalaya 3
(Rd point Pigeon vert
Parcelle privée)

Epicéa commun 4
(à droite de l'église)

Cèdre de l'Atlas bleu 5
(Place de la Sansonnais)

Robinier faux-acacia 6
(parking centre Leclerc
Parcelle privée)

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'expression de mes plus sincères salutations.

Le Maire
Bruno RICARD

