

Lanvally- 22118

Localisation des secteurs d'orientations d'Aménagement et de Programmation
(Seules les zones 1AUh et U sont soumises à une OAP)

Agglomération de Lanvally, Tressaint (A) :

1 Secteur en renouvellement urbain
n° 1

4 secteurs en densification
n° 2 - 3 - 4 - 7

2 Secteurs en extension
n° 5 - 6, 11

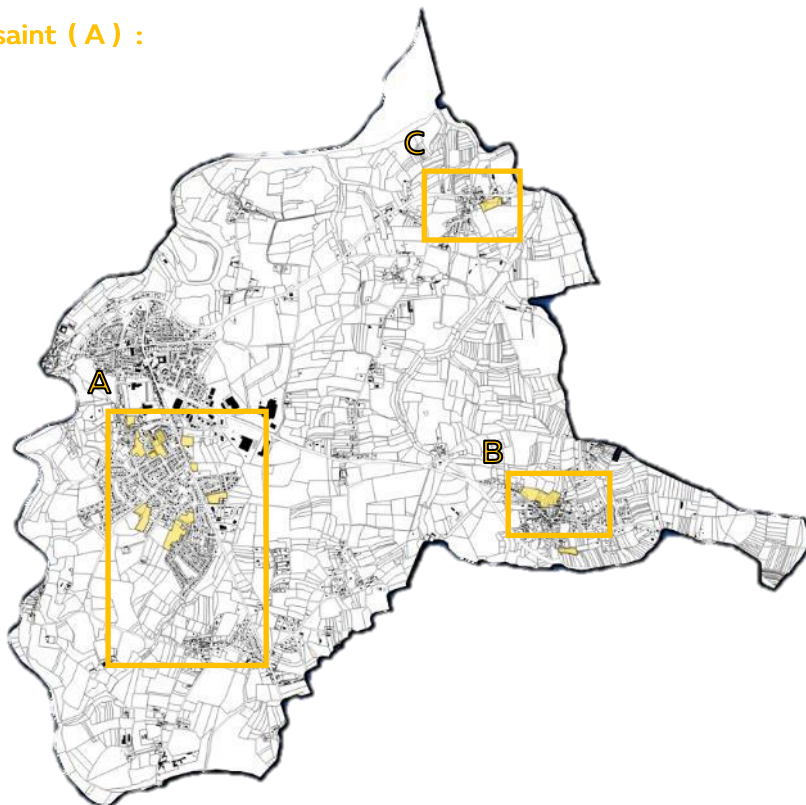
Bourg de Saint Solen (B) :

1 Secteur en renouvellement urbain
n° 8

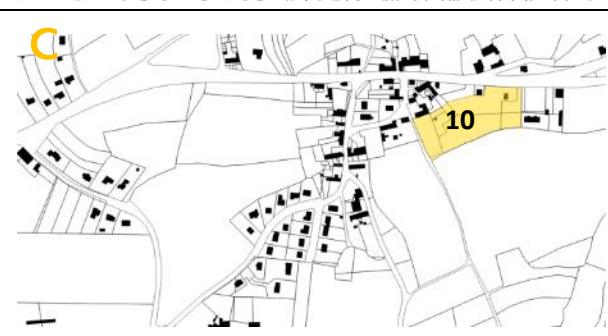
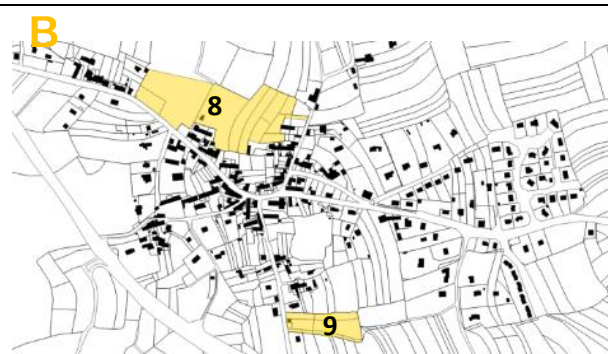
1 Secteurs en extension
n° 9

Village de Saint Piat (C) :

1 Secteur en densification
n° 12



Secteurs d'OAP en extension ou densification



Agglomération de Lanvally (A)

Lanvally – n°118-1

Zone 1AUh1



« Les Cottois-Tilleuls »

Superficie : 2.74 ha

Nombre de logements minimum : 83

Logements locatifs sociaux minimum : 30

Caractéristiques du site

Ce secteur est situé dans le bourg de Lanvally au Sud d'une zone d'équipements sportifs et d'un jardin public.

Il est inclus dans un tissu mixte comportant quelques petits immeubles collectifs et des maisons individuelles.

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **mixte** accueillant de l'habitat et des espaces publics. Les orientations retenues sont :

Le secteur se décompose en plusieurs zones. La répartition des logements au sein de ces zones est à titre indicatif et pourra être modifiée sous justification de la production totale du nombre de logements prévu (83).

Zone A : 15 logements seront construits au sein de cette zone

Zone B : 9 logements dont 3 logements locatifs sociaux seront construits au sein de cette zone.

Zone C : 16 logements dont 8 logements locatifs sociaux seront construits au sein de cette zone.

Zone D : 14 logements dont 8 logements locatifs sociaux seront construits au sein de cette zone.

Zone E : 27 logements dont 11 logements locatifs sociaux seront construits au sein de cette zone.

Le secteur dans sa globalité devra respecter les orientations suivantes :

- S'appuyer sur les parcelles à urbaniser ou en mutation permettant de tisser un maillage d'espaces publics de qualité (cheminements doux, espaces de proximité, rues et venelles...) Il assure des connexions douces et urbaines confortables et lisibles avec :

- . Le complexe sportif et le centre
- . La rue des Chevrins (et les secteurs situés à l'est)
- . Les espaces naturels de la vallée de la Rance
- . D'une façon générale : le tissu urbain environnant

- Composer des espaces communs intégrant la mise en valeur et la préservation de points de vue emblématiques sur Dinan, ses clochers, et les paysages.

- Concilier la mise en œuvre d'une urbanisation économisant le foncier (objectif de 30 logements/ha) avec la spécificité d'un site déjà urbanisé (pavillonnaire, anciens villages, renouvellement urbain déjà engagé avec maisons groupées et collectifs...). Une attention spécifique aux transitions d'échelles sera exigée afin de développer la qualité d'habiter et des paysages.

A cette fin seront mis en œuvre notamment :

- . Une progressivité des épannelages.
- . Des organisations limitant les vis-à-vis frontaux.
- . Des espaces publics et collectifs intégrant des compositions végétales qualitatives participant à la mise en valeur des sites.

- Composer une urbanisation respectueuse de la topographie, particulièrement marquée en limite Ouest du plateau urbanisé.

- Développer des organisations urbaines permettant de limiter l'impact et l'usage de la voiture dans l'espace urbain.

A titre d'exemples :

Des stationnements déportés liés aux logements et regroupés en tête de venelles.
Une organisation des logements privilégiant l'accès aux modes doux (locaux vélos à proximité des entrées notamment).

Légende












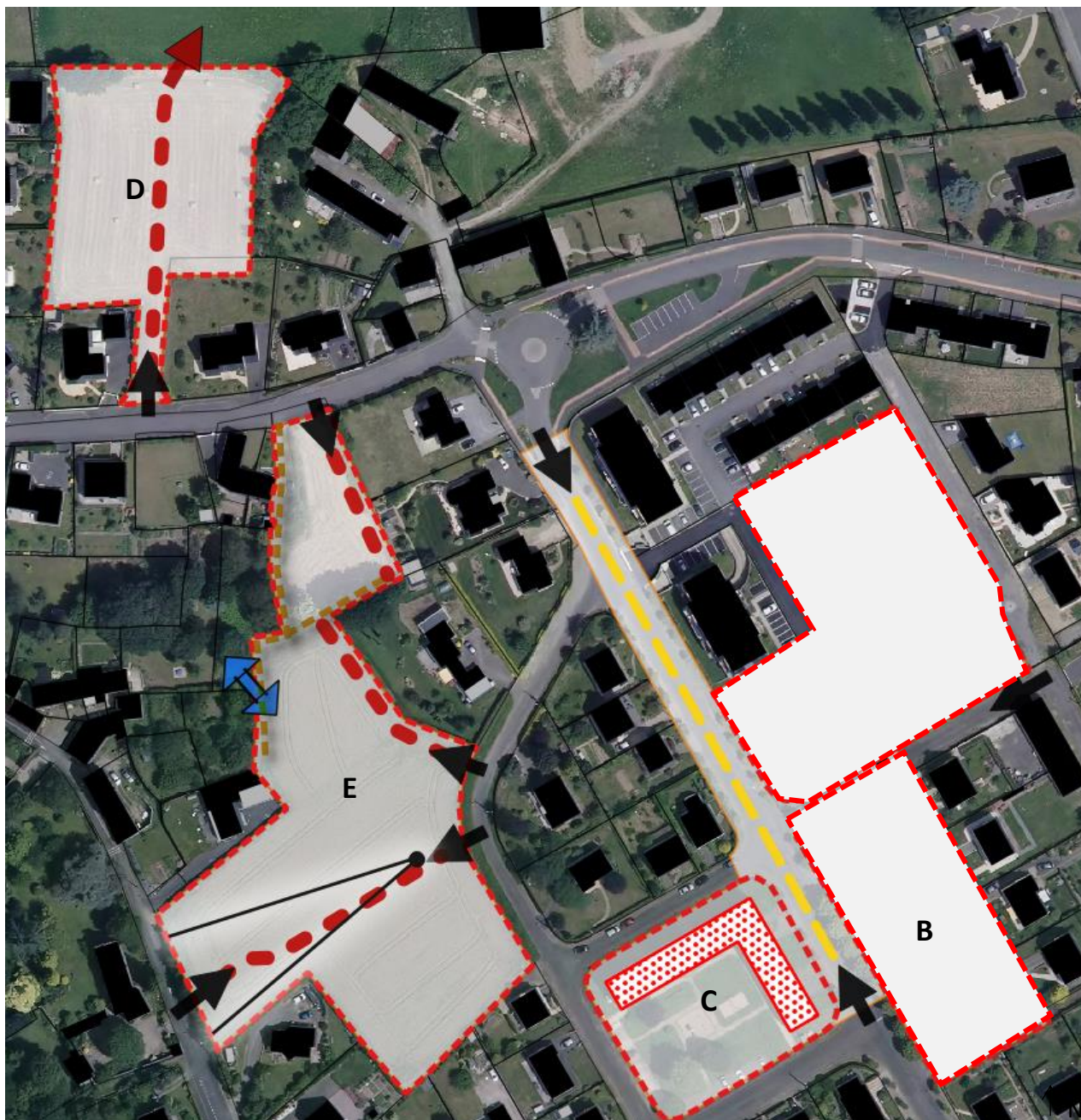
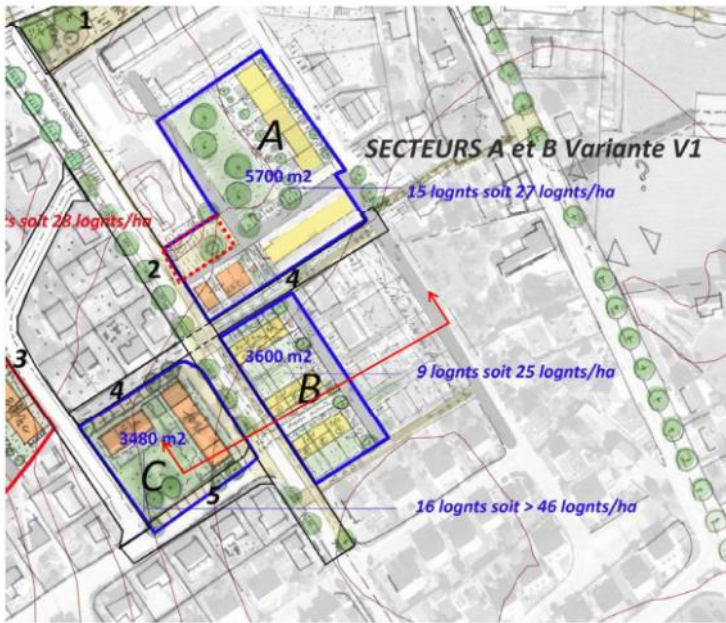
	Délimitation du secteur		Voie à réaménager
	Délimitation des zones d'aménagement		Voie de desserte à créer (à titre indicatif)
	Bâtiment à démolir ou à requalifier		Liaison douce à créer (à titre indicatif)
	Espace vert à créer (emplacement indicatif)		Percée visuelle à conserver
	Principe d'accès groupé		Accès par liaison douce à prévoir
	Extension de la voirie à prévoir		

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-1



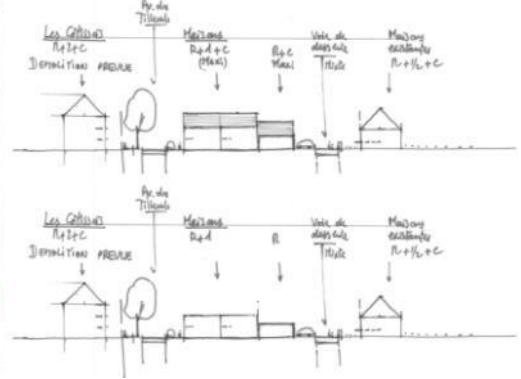
Croquis de l'étude urbaine portant sur le secteur n°118-1 (à titre indicatif)

A-B Variante 1-C



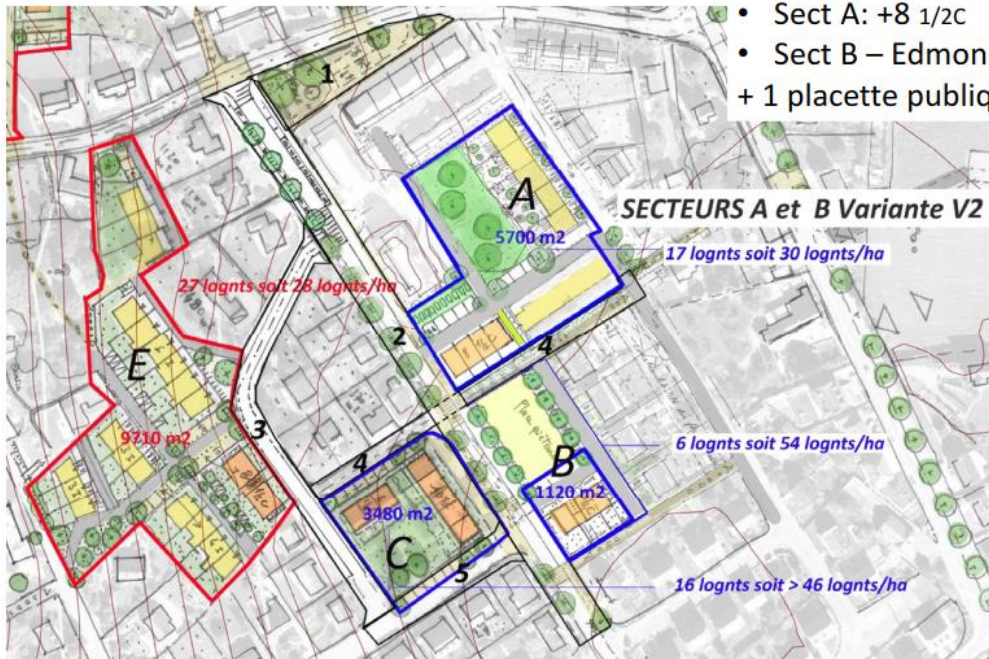
Hypothèse Variante 1:

- Sect A: +6 1/2c + placette publique
- Sect B – Edmond de Blaye: 9 maisons

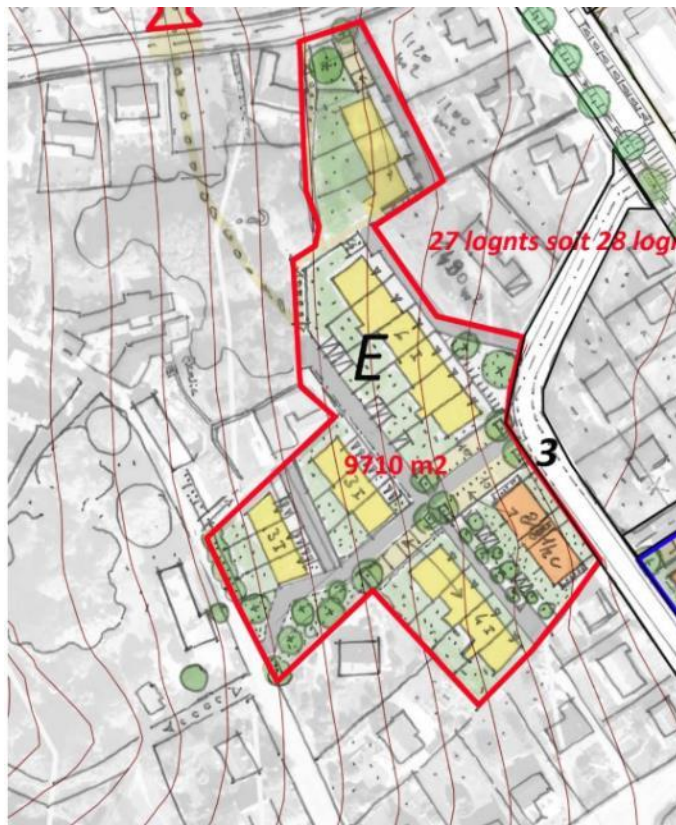


Hypothèse Variante 2:

- Sect A: +8 1/2c
- Sect B – Edmond de Blaye: 6 maisons + 1 placette publique

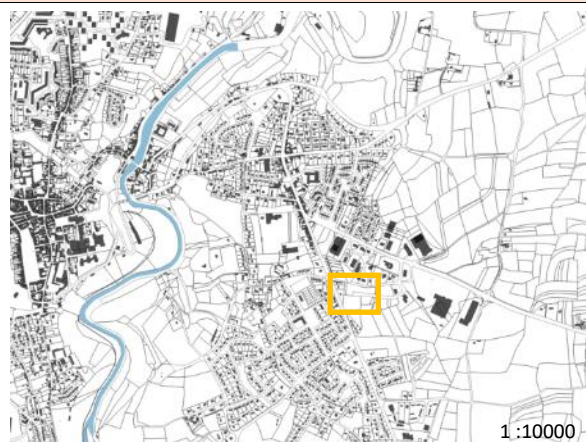


Croquis de l'étude urbaine portant sur le secteur n°118-1 (à titre indicatif)



Lanvallay- n°118-2

Zone 1AUh1



« Rue des Fougères »

Superficie : 0.54 ha

Nombre de logements minimum : 13

Logements locatifs sociaux minimum : 25%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à proximité du centre bourg. Il est bordé par une nouvelle voie bus-piétons-cycle zone artisanale au Nord et à l'Est (« clos des Landes »).

Il est longé à l'Ouest, par la voie d'entrée Sud dans Lanvallay (RD2 – rue des Chevrins).

Une zone naturelle composée de parcelles cultivées et de haies bocagères de qualité le borde au Sud, zone naturelle traversée d'un chemin reliant la présente zone au quartier des Mortiers

Site en densification



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer des accès viaires :
 - . a minima un à l'Ouest sur la rue des Chevrins-RD2, dans l'optique de renforcer le caractère urbain de cette rue et, et rendre le plus actif possible le front qui la longe, de manière à favoriser une circulation apaisée sur la RD2.
 - . un à l'Est en continuité de la voie existante (rue des Fougères).
 - . Ces accès devront être reliés par voie(s) de desserte, dans un objectif de maillage.
- Veiller, sur la partie de l'opération longeant la RD2, notamment à la faveur de l'emplacement réservé, à obtenir visuellement un front bâti marquant la densification et l'entrée en ville.
- Les haies bocagères inscrites au schéma seront conservées.

Légende



Délimitation du secteur



Haie bocagère à conserver



Principe d'accès groupé



Front bâti pourra être créé sur la RD2



Liaison viaire à créer

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-2



Lanvallay- n°118-3

Zone Uca



« Rue des chevrons / Carrefour avenue de Beauvais »

Superficie : 0.28ha

Nombre de logements minimum : 7

Logements locatifs sociaux minimum : 3

Caractéristiques du Site

Ce secteur est longé à l'Ouest par la voie d'entrée Sud dans Lanvallay à l'Ouest (RD2 - rue des Chevrons), et à l'Est par une parcelle de grande culture.

Il est inséré entre des maisons d'habitations sur RD2 et une zone naturelle au Nord (prairie de fauche + haies bocagère) ainsi que des habitations au Sud.

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

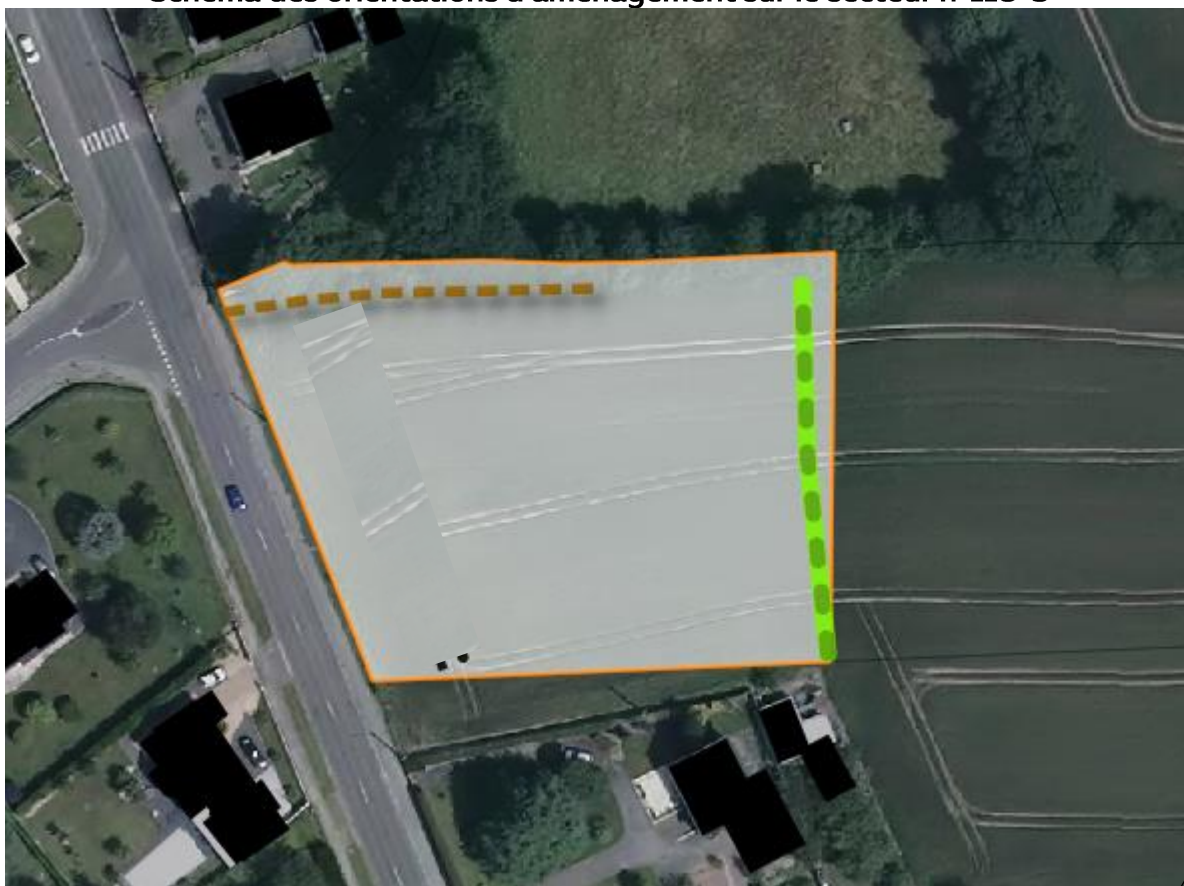
Ce secteur est à vocation **d'habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer une liaison douce Est – Ouest qui permettra de rejoindre la zone naturelle, avec maillage sur le chemin des Mortiers.
- Créer, en limite Est, une haie champêtre séparative pour une bonne cohabitation avec le champ cultivé.

Légende

-  Délimitation du secteur
-  Haie champêtre à créer
-  Liaison douce à créer

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-3



Lanvallay- n°118-4

Zone 1AUh1



« Rue des Landes de Bellevue »

Superficie : 0.79 ha

Nombre de logements minimum : 19

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé en limite Sud du centre bourg (à 600 mètres du feu rue de Rennes).

Il est inséré entre un tissu de maisons individuelles au nord et à l'Ouest, une voie structurante au sud et un bois à l'Est.

Le secteur est actuellement cultivé.

Site en densification



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès automobile, l'un à l'Est, l'autre au Sud sur la rue des Landes de Bellevue, reliés par une voie de desserte dans une logique de maillage.
- Créer une liaison piéton-cycle Nord Sud empruntant et prolongeant le chemin existant entre les deux maisons existantes 0027 et 0026, pour rejoindre au Nord le chemin rejoignant la rue de la Rabine du hameau des Chevrins.
- Ménager, le long de la rue des Landes de Bellevue, une bande destinée à un cheminement piéton cycle protégé de la rue elle-même (référence = le long de l'Avenue de Beauvais entre rue du Grand Clos et rue des 9 sillons).

Légende




-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé
-  Liaison piétonne à créer

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-4



Lanvallay- n°118-5

Zone 1AUh1



« Avenue de Beauvais »

Superficie : 1.35ha

Nombre de logements minimum : 30

Logements locatifs sociaux minimum : 6

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Sud-Ouest de l'agglomération de Lanvallay.

Il est inséré entre un tissu bâti de maisons individuelles au Nord et à l'Est, un bâtiment isolé à l'Ouest et un espace agricole au Sud.

Le site est actuellement cultivé.

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer un accès au nord-ouest du secteur sur l'Avenue de Beauvais.
- Conserver deux emplacements au sud du secteur pour permettre une future extension de la voirie.
- Les haies inscrites au schéma seront à conserver.
- Créer un accès piéton à l'est du secteur.

Légende

	Délimitation du secteur		Accès par liaison douce
	Principe d'accès groupé		Liaison douce à créer
	Future extension de la voirie		Haie à conserver

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-5



Lanvallay- n°118-6 et 118-7

Zone 1AUh1



« Clos des Ormeaux 3 / Hingrants – Rue de Bellevue »

Superficie : 2.31 ha
n° 118-6 : 1.61 ha
n° 118-7 : 0.70 ha

Nombre de lgts minimum : 44
n° 118-6 : 30 lgts
n° 118-7 : 14 lgts

Logements locatifs sociaux minimum : 9
n° 118-6 : 6 lgts
n° 118-7 : 3 lgts

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Sud de l'agglomération de Lanvallay. Il est éloigné du centre bourg (entrée 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



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ces deux secteurs sont à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

Secteur 118-6 : 30 Logements minimum sur cette zone

- Créer un bouclage sur la rue Frédéric Chopin (clos des Ormeaux tranche 1) pour désenclaver les deux premières tranches du clos des Ormeaux.
- Créer un accès sur la rue de Bellevue.
- Prévoir la connexion vers la rue du bon espoir (desserte de la zone 2AU, future tranche 4 éventuelle).
- Créer une liaison piéton-cycle reliant les chemins existants sur les tranches 1 et 2, et la future tranche 4, en direction de la rue du bon espoir.

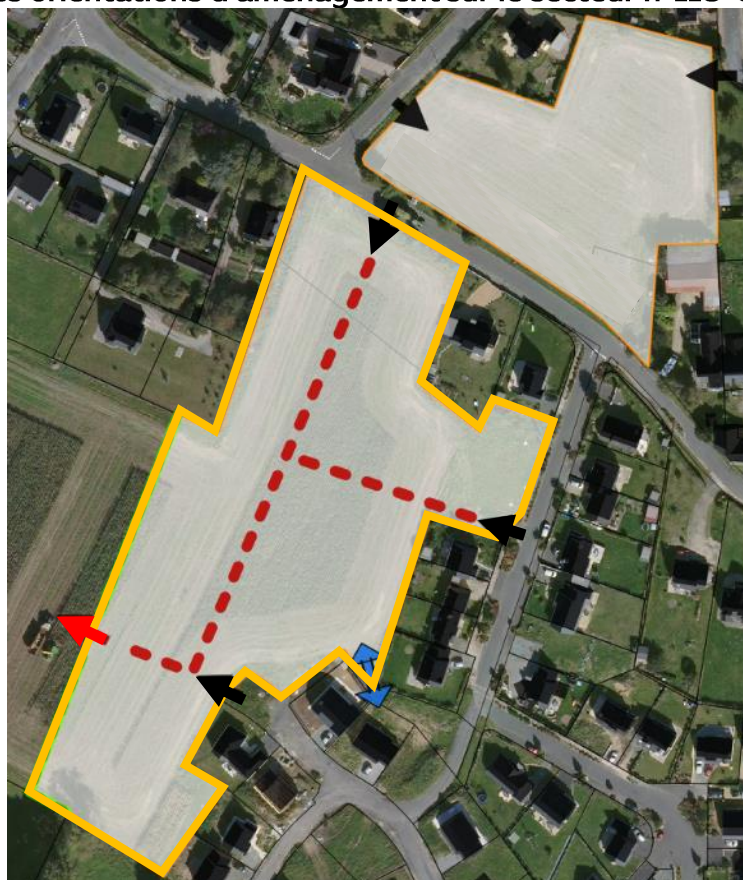
Secteur 118-7 : 14 Logements minimum sur cette zone

- 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 facilitant cet accès.

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------|---|-------------------------|
|  | Délimitation du secteur |  | Voirie à créer |
|  | Principe d'accès groupé |  | Accès par liaison douce |
|  | Future extension de la voirie |  | Alignement à réaliser |

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-6 et n°118-7



Zone de Tressaint (A)

Lanvallay- n°118-11

Zone UCa



« Rue des Chesnots »

Superficie : 3.51 ha

Nombre de logements minimum : 84

Logements sociaux : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé dans l'agglomération des Loges.

Le secteur est inséré entre un tissu urbain de maisons pavillonnaires et une zone agricole au nord.

Le secteur est actuellement cultivé.

Le site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat**. L'urbanisation du secteur devra s'opérer par une opération d'ensemble réalisée en plusieurs tranches. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur au sud-est et deux accès au nord.
- Conserver les haies inscrites sur le schéma d'aménagement.
- Une continuité verte sera préservée à l'emplacement indiquée sur le schéma, une voirie pourra cependant la traverser.
- Planter des équipements de gestion des eaux pluviales au sud du secteur
- Réaliser une liaison douce entre le secteur et la départementale située au sud-ouest.

Légende

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Délimitation du secteur |  | Liaison douce à réaliser |
|  | Emplacement des équipements de gestion des eaux pluviales |  | Continuité verte à préserver |
|  | Principe d'accès groupé |  | Haies à conserver |

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-6



Bourg de Saint-Solen (B)

Lanvallay- n°118-8

Zone 1AUh1



« Rue de l'Ardrillais »

Superficie : 2.36 ha

Nombre de logements minimum : 45

Logements locatifs sociaux minimum : 10%

1 : 5000

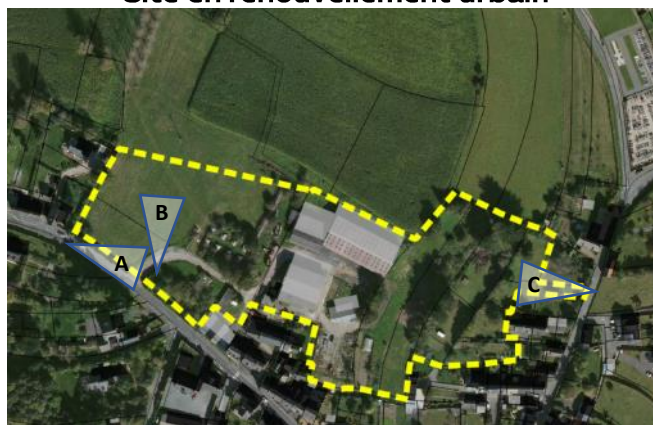
Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Nord-Ouest de l'agglomération de Saint-Solen.

Il est inséré entre un bâti de centre bourg ancien au sud et un espace agricole au Nord.

Un ancien site agricole est présent sur le site.

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'**habitat**. L'aménagement du secteur sera réalisé en deux tranches en débutant par l'ouest. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur. Le premier au Sud-Ouest sur la rue de l'Ardrillais et le seconde à l'Est rue de Mézeray. Un emplacement réservé est inscrit au zonage afin de faciliter la réalisation de ce second accès.
- Conserver plusieurs emplacements pour des extensions de voirie au nord du secteur.
- Traiter la lisière urbaine au nord du secteur.
- Conserver voire renforcer la haie inscrite au schéma.
- Conserver les arbres identifiés ci-dessous (chênes, noyers, châtaigniers).

Légende

	Délimitation du secteur		Liaison douce à créer
	Phasage de l'opération		Haie à conserver / renforcer
	Principe d'accès groupé		Lisière urbaine à traiter
	Future extension de la voirie		Arbres à conserver

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-8



Lanvallay- n°118-9

Zone 1AUh1



« Rue du bas bourg »

Superficie : 0.54 ha

Nombre de logements minimum : 10

Logements locatifs sociaux minimum : 0

1 : 5000

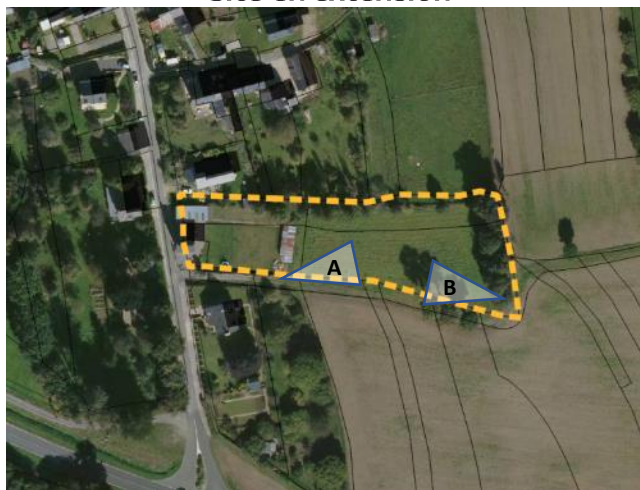
Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe dans la partie Sud de l'agglomération de Saint-Solen à proximité d'une départementale à environ 100 mètres au sud.

Il est inséré entre un tissu bâti mixte au Nord et des espaces agricoles à l'Est et au Sud.

Le site est actuellement occupé par une parcelle agricole et un fond de jardin.

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer un accès à l'ouest du secteur sur la Rue du Bas Bourg.
- Les haies inscrites au schéma seront à conserver.
- La haie présente au sud sera prolongée et renforcée afin de mieux intégrer le projet dans le paysage et de procurer une protection acoustique aux habitations.
- Une extension de la voirie sera prévue au nord du secteur, une réserve foncière ou une amorce de voirie sera prévue.
- Ménager une liaison douce (piéton cycle) au sud de la zone.

Légende






- | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------|
|  | Délimitation du secteur |  | Principe d'accès groupé |
|  | Haie à conserver et à prolonger |  | Future extension de voirie |
|  | Lisière urbaine à traiter |  | Liaison douce à créer |

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-9



Lanvallay – n°118-13

Zone Nt



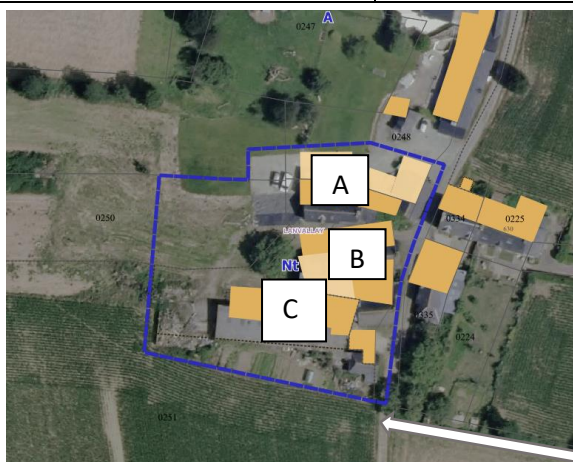
« Chemin du bas bourg »

Superficie : 0.3ha

Échéancier (L 151-6-1 du Code de l'urbanisme) : court terme

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au chemin du bas bourg, à Tressaint. Il s'agit d'un hameau présentant un bâti ancien de qualité et des bâtiments agricoles désaffectés.



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont : Réhabiliter les bâtiments existants afin de réaliser un projet touristique dédié à l'hébergement et à l'organisation d'évènement.

Au sein du STECAL est uniquement autorisé :

- La création d'un accueil de tourisme sur le lieu de résidence des porteurs du projet
- La création de gîtes dans un ensemble de bâtiments existants :
 - Bâtiment A : aménagement d'un gîte d'environ 8 couchages
 - Bâtiment B : aménagement de 2 gîtes d'environ 8 couchages soit 16 couchages à court terme et 24 couchages à long terme
 - Bâtiment C : sur les 2/3 de la surface aménagement d'une salle commune et sur le 1/3 de la surface aménagement d'une piscine intérieure (Bassin de 8x4m environ)
- Les rénovations et extensions des bâtiments, qui seront respectueuses de l'architecture traditionnelle environnante.
- La création d'une aire de stationnement perméable
- La création d'un accès via la rue de l'église.

Les aménagements (parking, voirie) créés seront perméables.

Le projet présentera des aménagements (plantations) assurant son intégration à l'environnement.

Les aménagements prévus devront garantir la limitation des nuisances sonores liées à l'activité.

Des dispositions type « charte de bruit » pourront accompagner cette démarche.



Esquisse du projet global