



## **Révision simplifiée du PLU, enquête publique d'avril 2011**

*Propos porté au registre de l'enquête par l'association Lanvallay Autrement, suite à notre réunion avec le commissaire enquêteur le 16 avril 2011*

### **Sommaire**

<b>1. LES PROJETS POUR LE CENTRE BOURG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. LES PROJETS D'EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>2</b>
<b>3. PROJET DE NOUVELLE ZONE 1 AU A LA VILLE ARAIS .....</b>	<b>6</b>
<b>4. MODIFICATION DES REGLES D'URBANISME .....</b>	<b>8</b>
<b>5. QUELQUES CONCLUSIONS.....</b>	<b>10</b>

L'enquête publique est toujours un moment important de la démocratie locale, occasion de livrer un point de vue, de contribuer à un projet. Celui qui est en jeu aujourd'hui porte sur des éléments très précis du PLU : emplacements réservés, reclassification d'une zone 2 AU et zone 1AU, modifications de règles d'urbanisme, et quelques autres points.

Comme l'indique l'avis d'enquête publique, les emplacements réservés sont impulsés par « l'étude de requalification du centre bourg » : un des objectifs des emplacements réservés est en effet de désenclaver le périmètre actuellement occupé par la salle et les terrains de sport. Les esquisses de l'étude centre bourg vont donc à ce titre être intégrées au PLU, comme élément de présentation des projets d'emplacements réservés. Ces esquisses n'ont pas, *en tant que tel*, de valeur juridique, seuls les emplacements réservés eux mêmes en auront. Ces esquisses n'entrent pas directement dans le champ officiel de la présente enquête publique mais figurent dans son titre ; leur possible entrée au PLU légitime que nous en parlions à nouveau, dans la mesure où la municipalité a laissé de côté les questions les plus évidentes.

C'est pourquoi nous détaillons ci-après quatre parties :

- bien entendu, les emplacements réservés eux mêmes, cœur du projet de révision
- le projet de zone 1 AU à la ville Aray
- les règles d'urbanisme
- et, auparavant, le projet du centre bourg qui sous tend le projet d'emplacements réservés

---

## 1. LES PROJETS POUR LE CENTRE BOURG

---

Les esquisses de l'étude centre bourg pourraient donc bientôt entrer dans le PLU, si la révision-modification est adoptée. Elles y entreraient sans portée juridique (*les esquisses apparaissent comme élément de présentation des emplacements réservés*) mais elles y entreraient quand même, ce qui est symboliquement fort. Or ces esquisses ne présentent qu'un seul scénario, dont la déclinaison en variantes (1a et 1b) ne doit pas laisser dupe. Le scénario 2, lui, n'a jamais été étudié.

**Quel est ce scénario 2 ? Il s'appuie sur deux principes :**

- **le scénario 1 (fut-il 1a ou 1b...) coûte extrêmement cher : environ 15 millions de dépenses pour 1 million de recettes** (chiffrage de l'étude Saga Cité). Le rêve d'équilibrer le projet en vendant des terrains publics à des promoteurs n'est donc pas réaliste, très loin s'en faut. Le projet conduit donc à un risque évident que nous avons déjà soulevé : une fois engagées les dépenses « incontournables » (*mairie, salle polyvalente, transfert des terrains de foot, nouvelle école*) viendra le temps des « variables d'ajustement », qui pourraient être réalisées au rabais faute de financement : l'esplanade, le parc urbain, la liaison douce jusqu'aux terrains de foot ( qui n'apparaît pas sur les esquisses)...

- **une réhabilitation de l'école élémentaire sur son site actuel coûterait moins cher que la construction d'une école neuve.** La commune n'a jamais voulu effectuer cette comparaison, que nous avons demandée maintes fois (*notamment lors des deux réunions publiques, par courrier en novembre 2009, par courrier en juin 2010...*). Afin d'avancer, nous **avons donc fait cette comparaison nous mêmes !! Le résultat est éloquent : à résultat final comparable, une réhabilitation coûte, au minimum, 300 000 euros de moins qu'une construction neuve**

Rappelons que le PLU existant parle de « *la création d'une nouvelle école primaire en complément de l'école maternelle* ». La notion de création d'une nouvelle école n'implique pas nécessairement son déplacement.

L'intention de densifier le centre plutôt que de poursuivre l'étalement urbain n'est pas en soit une mauvaise idée, mais il y a deux écueils :

- **le projet proposé n'est pas le bon. Il reste à Lanvallay d'autres terrains, fussent-ils privés, qui pourraient contribuer à cette densification tout en conservant des terrains de sport en cœur de bourg ; tout en évitant de dilapider le budget dans une école neuve, alors que le bâtiment actuel n'a pas 50 ans et peut être réhabilité.**
- **tout en souhaitant densifier, la commune poursuit l'étalement urbain tous azimuts !!!** Zones 1AU (urbanisables) en quantités énormes, grande ZAC de Pélineuc, et vient s'ajouter un nouveau projet de zone 1AU à la Ville Arais (cf. ci-après) !

Il y a là de profondes contradictions...La commune de Lanvallay se laisse dépasser par une situation ambiguë que l'on peut résumer ainsi :

- Dinan a besoin de pousser l'urbanisation en dehors de ses limites ;
- Mais Dinan ne dispose pas de l'outil ad hoc pour cela (il n'y a pas de compétence urbanisme à la CODI à ce jour) → les communes voisines sont priées de suivre ;

---

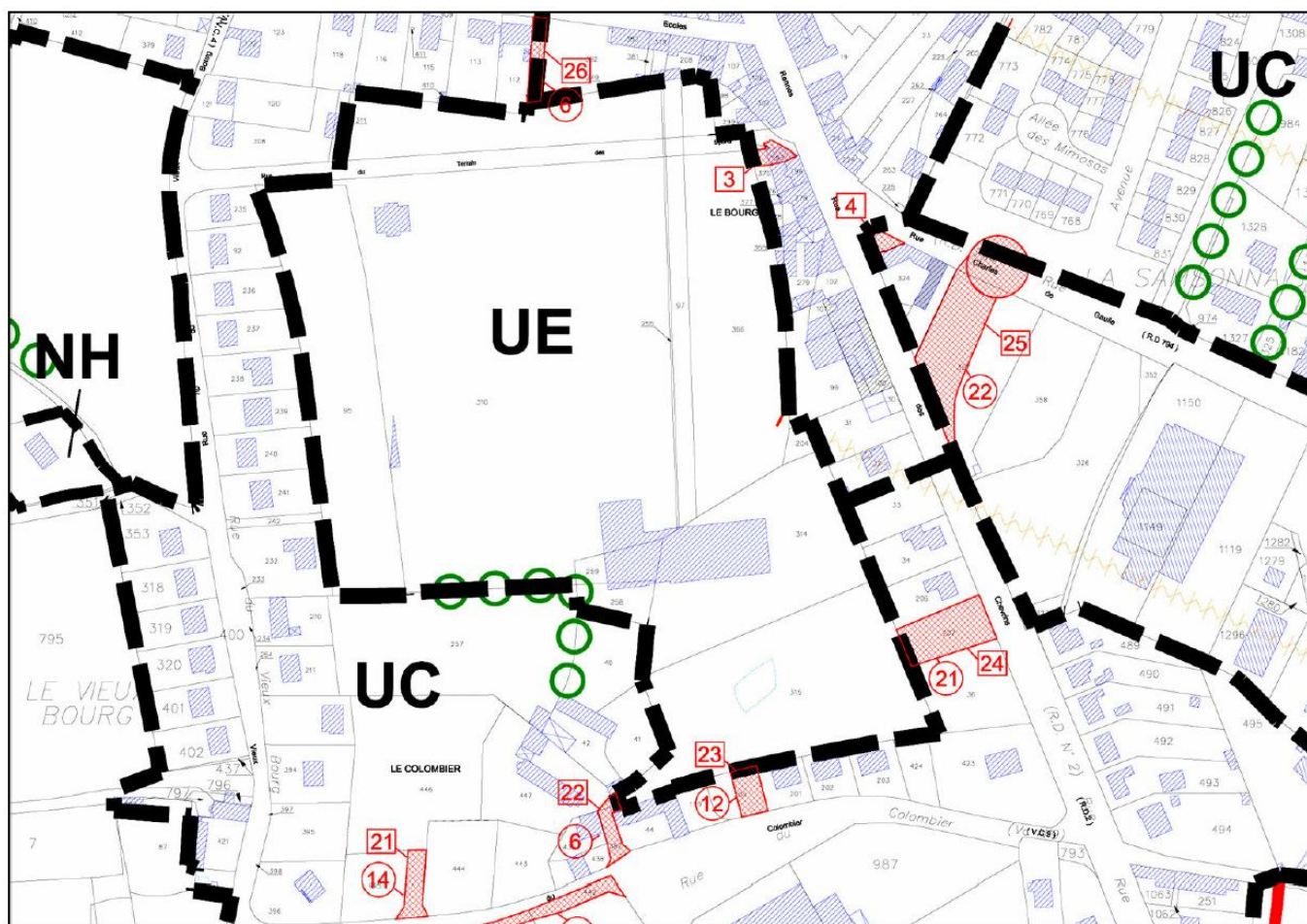
## **2. LES PROJETS D'EMPLACEMENTS RESERVES**

---

### **2.1. Présentation : le projet mis à l'enquête**

Un « emplacement réservé » est une emprise privative que la commune inscrit au PLU dans la perspective de pouvoir l'acheter et y développer un projet. Dans le cas de la présente révision, les emplacements réservés se situent autour du périmètre des équipements sportifs et écoles, dans le but de créer de nouvelles connexions piétonnes et/ou voiture.

Les emplacements mis à enquête publique sont les suivants :



Les emplacements sont référencés par le chiffre inscrit dans un carré ; l'autre chiffre en indique la largeur en mètres

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur
21	Création d'un accès routier et piéton	Commune	L = 14 m S = 256 m <sup>2</sup>
22	Création d'un accès routier et piéton	Commune	L = 12 m S = 250 m <sup>2</sup>
23	Création d'un accès routier et piéton	Commune	L = 12 m S = 250 m <sup>2</sup>
24	Création d'un accès piéton	Commune	L = 21 m S = 777 m <sup>2</sup>
25	Création d'une voie et d'un giratoire	Commune	L = 22 m S = 1850 m <sup>2</sup>
26	Création d'un accès piéton	Commune	L = 6 m S = 230 m <sup>2</sup>

## 2.2. Notre avis sur les emplacements réservés

### 2.2.1. Désenclavement du secteur sportif

Le désenclavement du secteur des terrains de sport semble une idée pertinente, quel que soit d'ailleurs l'avenir de ce périmètre.

→ la première de nos interrogations concerne leur nombre : **pourquoi, compte tenu du coût que cela représentera, envisager 4 connexions dont trois ouvertes aux voitures ?**

Car ces emplacements réservés auront un coût. La commune s'attèle à cette question bien tardivement ; elle a par le passé, sans réagir, laissé filer l'urbanisation sur tout le pourtour Est et Sud de la salle des sports. **La salle des sports s'est retrouvée enclavée il y a quelques années alors que des opportunités foncières existaient encore.** Même l'opération neuve du Colombier n'a pas permis de négocier un passage. **La commune se réveille aujourd'hui alors que le prix du foncier à, entre temps, quadruplé...**

→ Dès lors, comment expliquer un emplacement réservé (n° 24) de 21 mètres de large et de 777 m<sup>2</sup> pour une liaison piétonne ? (en précisant qu'une sortie véhicule de ce côté n'est sans doute pas faisable, et en tout cas elle n'est pas prévue compte tenu du débouché déjà existant par la rue du Colombier)

Rappelons l'enjeu : si cet emplacement réservé est confirmé, le propriétaire est en droit d'imposer à la commune de l'acheter dès le lendemain...Il en coûterait donc à la commune 777 m<sup>2</sup>...au prix fort...là où 150 m<sup>2</sup> suffiraient. Le terrain actuel fait 21 mètre de large. Réserver 4 mètres serait amplement suffisant pour une liaison piétonne. Il resterait 17 mètres de large au propriétaire actuel, parfaitement urbanisable.

→ **Questions sur l'emplacement réservé n° 22** : il est prévu sur 6 m de large, mais accessible aux véhicules. Qu'en est-il au juste alors que les autres emplacements réservés prévus pour les véhicules sont plutôt calibrés à 12 ou 14 m de large ? Le dessin de cet emplacement mais aussi le fléchage jaune du document de présentation semble indiquer qu'il doit desservir la partie Est (parcelle 315) ; or la commune a aussi acquis la maison Rebours → cet emplacement doit donc aussi permettre la desserte de cette maison par son côté Sud ? Mais dans ce cas desservira-t-il aussi le Nord Ouest, vers la parcelle 257 ?

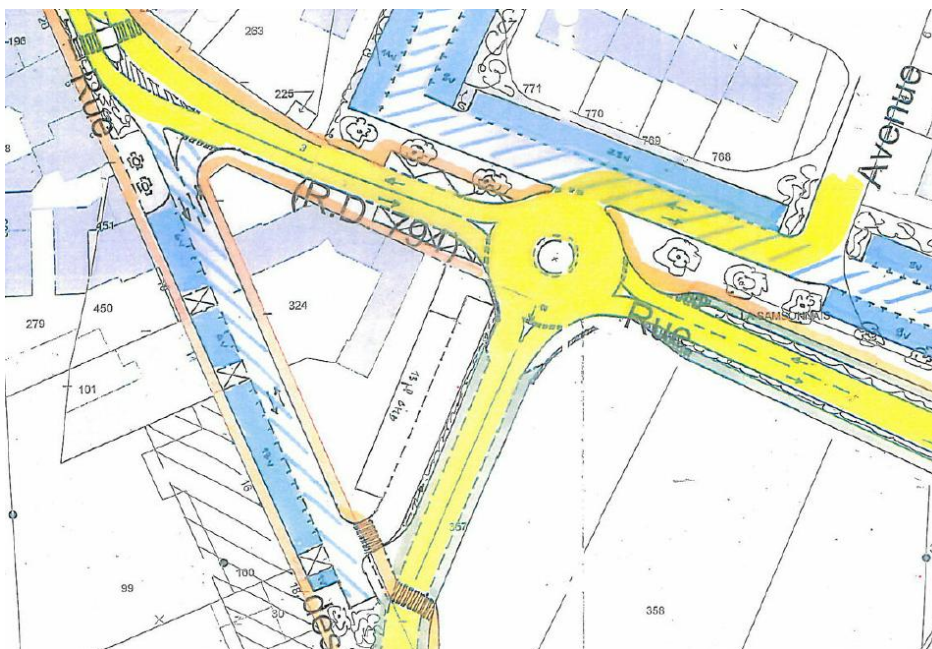




Certaines de ces questions auraient à l'évidence pûes être abordées en amont. On reste d'ailleurs confondus devant la méthode employée par la commune, qui ne s'est pas donné la peine de rencontrer l'ensemble des propriétaires concernés pour étudier les scénarios.

### 2.2.2. Giratoire du crédit mutuel

Venons en au projet de giratoire du crédit mutuel....qui pose une série de problèmes... :



*Schéma de principe du projet de giratoire*

→ Un giratoire d'une telle dimension est un aménagement très routier, qui rend des services en périphérie d'agglomération, mais n'est pas du tout adapté à un centre bourg. Il ne ralentit pas le trafic mais le fluidifie, le transforme en flot permanent à certaines heures. Un tel rond point est donc *toujours* un obstacle compliqué pour les piétons et cyclistes. Or l'endroit choisi pour ce projet **offre au contraire un grand potentiel pour un projet de place urbaine :**

- proximité immédiate des commerces, proximité des écoles et équipements sportifs → c'est sans doute le lieu de plus forte circulation piétonne de la commune
- espace public en limite de la Sansonnais, actuellement utilisé pour du stationnement, où peut être intégré une halte de bus (qui serait plus pratique qu'à l'emplacement actuel),
- point de rencontre de futures pistes cyclables, qu'il faut sécuriser pour tous les âges mais aussi rendre pratiques et agréables, au risque sinon d'en dissuader l'usage,
- passage futur, si on l'aménage bien, de circulations piétonnes entre le centre bourg, la future salle polyvalente, les grandes surfaces, les futures zones d'activité et d'habitat de Pélineuc...

*Il ne s'agit pas bien entendu de nier l'existence des voitures ! Mais juste de dire qu'il y a à cet endroit de nombreux autres enjeux, que cela s'étudie, et que bien d'autres solutions beaucoup plus pertinentes existent.*

- En bref comment peut-on envisager un aménagement d'une telle portée sans étude complète et sérieuse des déplacements du centre bourg, (sujet sur lequel l'étude Saga Cité est largement insuffisante), et au-delà sans étude *urbaine* ?
- **Il y a de ce fait au moins une certitude très concrète : si les feux sont supprimés à ce carrefour, le tourne à gauche depuis Rennes vers la rue de l'Ecole Maternelle ne fonctionnera pas.** Rappelons qu'un giratoire ne ralentit pas la circulation, elle la fluidifie. Embouteillage garanti au tourne à gauche ; l'accès au parking de l'école deviendra donc impossible depuis la route de Rennes, et il est déjà impossible depuis l'autre côté (sens interdit) : joies en perspective.
- En outre un tel aménagement, très routier, très coûteux (*comme en témoigne le coût du rond point récent du Super U à 500 000 euros*) pourrait s'avérer caduc à horizon 10- 20 ans, après réalisation de la rocade Sud de Dinan. 20 ans ? C'était comme de 1991 à 2011, ce n'est pas si long pour une stratégie d'investissement communal.

---

### 3. PROJET DE NOUVELLE ZONE 1 AU A LA VILLE ARAIS

---

#### 3.1. Zones 1AU et 2AU

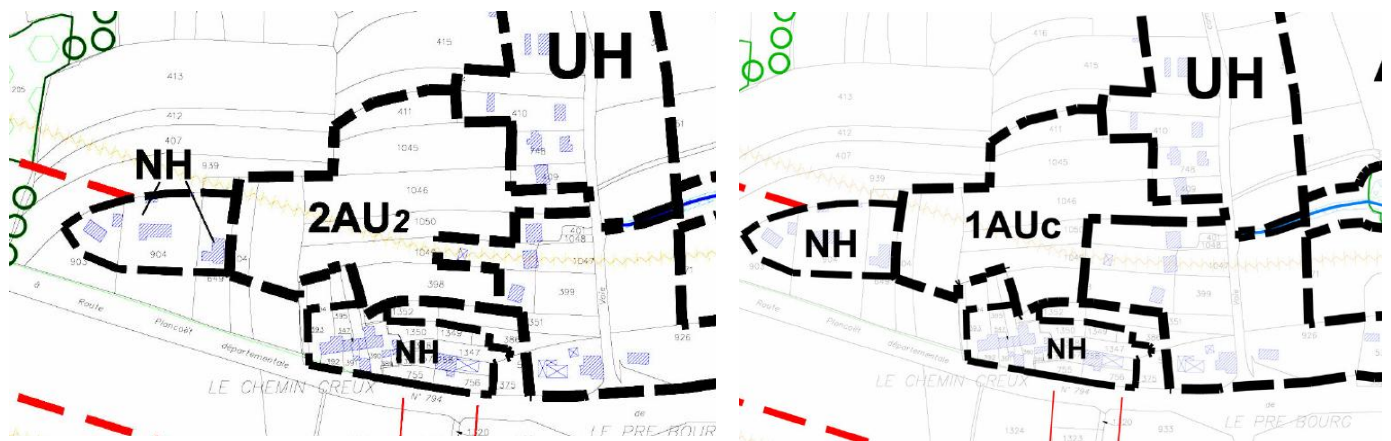
Une zone 1 AU est urbanisable *immédiatement* par un opérateur, via une procédure de ZAC ou de lotissement. Lors de l'élaboration d'un PLU, une commune prévoit différents types de zones selon la destination : par exemple habitat dense, habitat pavillonnaire, équipements, activités etc. Des zones sont également prévues pour une urbanisation ultérieure, et on y distingue notamment :

- Les zones 1AU, urbanisables immédiatement par un aménageur ou un lotisseur. Par exemple des opérations récentes comme les Blés d'Or, le pré St Gilles etc. étaient en zone 1AU
- Les zones 2AU, dont on prévoit une urbanisation ultérieure éventuelle, si besoin. En général elles ont par exemple un peu plus excentrées, destinées à être « greffées » sur la ville plus tard, lorsque à la fois les infrastructures le permettent et les besoins le justifient

Sur une commune de la taille de Lanvallay il y a communément, lors de l'établissement d'un PLU, 10, éventuellement 20 ha de zones 1AU.

Or au début du présent mandat, il y avait à Lanvallay....**57 ha** de zones 1AU....tous les personnes avec qui Lanvallay Autrement a pu échanger sur ce chiffre (urbanistes, élus d'autres communes du même type) l'ont toujours trouvé énorme

- C'est pourquoi, en ajouter une nouvelle, à l'heure même où on prétend par ailleurs « densifier » le centre n'est pas simplement un non sens, c'est assez provoquant et ressemble typiquement à une stratégie opportuniste. C'est aller à l'envers non seulement de la loi SRU, à l'envers du Grenelle de l'environnement, à l'encontre de l'étalement urbain et de ce qu'il coûte en infrastructure et en perte de terres agricoles.



Zonage actuel ; zonage prévu, et ci-dessous une des esquisses d'aménagement avec les questions posées

→ Qui plus est, il n'est pas envisagé de reclasser la ville Arais en assainissement collectif : or comment assainir dans de bonnes conditions une série de 23 ou 24 maisons, sur de petits terrains (400 à 500 m<sup>2</sup>), en assainissement individuel ? Ce serait inefficace, précaire, et beaucoup plus coûteux pour les acquéreurs. Enfin, avec 23 ou 24 maisons supplémentaires le flux de véhicules vers le carrefour avec la route de Rennes sera accru : ce point ne semble pas avoir été analysé.





---

## 4. MODIFICATION DES REGLES D'URBANISME

---

Le PLU est l'outil qui, entre autres choses, définit les règles de constructibilité : limitation de la hauteur des bâtiments, places de stationnement, type de clôture etc. Parmi ces règles, figure aussi le recul des constructions par rapport aux voies, et par rapport aux limites séparatives avec les voisins. Le PLU est donc un outil fondamental pour garantir un minimum de cohérence dans l'urbanisation, et une qualité du « vivre ensemble ».

La commune a constaté à *juste titre* que les règles actuelles conduisent à des situations paradoxales pour ce qui concerne les *extensions* de constructions existantes. Elle nous propose donc aujourd'hui de nouvelles règles.

On peut déjà se demander comment ce problème n'a pas été détecté dès l'élaboration du PLU en 2005, tant ces règles sont a priori classiques... Il a donc fallu une nouvelle mission d'étude du cabinet Atelier du canal pour rectifier. Mais le problème est que les nouvelles règles proposées pourraient ne rien résoudre...

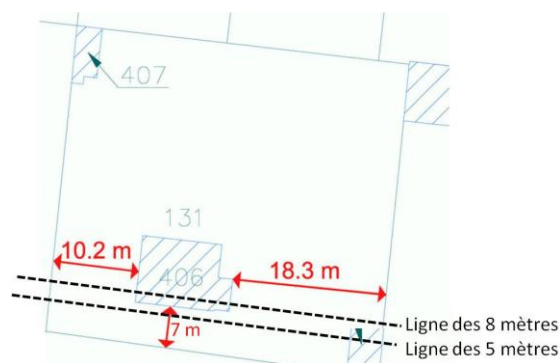
Première remarque, **les règles concernant le recul** des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives sont multiples (différentes selon les zones d'urbanisme), et difficiles à comprendre sans un minimum de schémas. Or il n'y a aucun schéma explicatif ni dans leur version actuelle...ni dans leur version projetée...

Prenons un exemple. Supposons une maison en zone UC : la règle (telle que nous l'interprétons) serait la suivante :

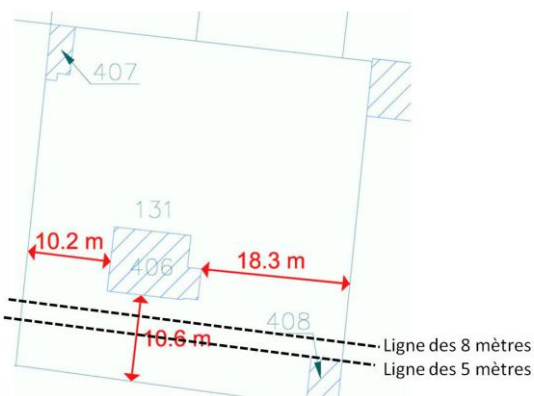
- Article 6.1 : La construction doit se tenir entre 5 et 8 mètres en retrait par rapport à la voie (pour 50% de la façade au moins), qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension.
- Article 6.3 : Toutefois pour des constructions existantes ne respectant pas cette règle (des constructions antérieures au PLU par exemple), une extension ne serait plus soumise au même principe. La notion de distance de recul disparaît au profit de la notion de « continuité des bâtiments existants »

Cette nouvelle notion de continuité du bâtiment existant n'étant pas explicitée, ni par écrit ni par schéma, on peut imaginer la situation suivante :

- Monsieur X a une maison située à 7 m de recul → il respecte la règle de l'article 6.1. Une éventuelle extension en direction de la rue doit donc aussi respecter la règle de l'article 6.1 → elle doit rester entre 5 et 8 m en retrait de la voie :



- Son voisin Monsieur Y a une maison plus ancienne, située à 10m60 → il ne rentre pas dans le champ de l'article 6.1, donc peut faire ce qu'il veut de son extension dès lors qu'elle se situe « *dans la continuité du bâti existant* »



*Théoriquement dans le cas ci-dessus et dès lors qu'elle est « en continuité du bâti existant », une extension côté rue pourrait aller ...jusqu'à la limite avec la voie... contre 5 à 8 m dans le cas précédent.*

Autre exemple : cas des zones UB et UH, recul par rapport à la voie :

- l'article 6.1 stipule que « les constructions nouvelles s'implanteront en priorité dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes ».
- et l'article 6.3 fixe des règles pour des constructions ne respectant pas l'article 6.1, donc ne respectant pas « l'implantation dominante des constructions avoisinantes »

**→ qui jugera qu'une construction respecte suffisamment l'implantation dominante ou non ?...**

Les nouvelles formulations posent donc une série de problèmes :

- compréhension des règles par les citoyens, lors de leurs projets d'extension notamment, faute de clarification du concept de « *continuité du bâti existant* » et faute de schémas explicatifs ;
- compréhension par les élus, personnels, services instructeurs... ;
- interprétation parfois délicate ;
- donc porte ouverte à des malentendus, des inégalités de traitement, des projets à reprendre, etc. ;

---

## 5. QUELQUES CONCLUSIONS

---

La commune est mal conseillée et agit sans analyse critique suffisante :

- Les projets de centre bourg escamotent l'essentiel depuis le début et aboutissent à des scénarios très coûteux ;
- Les emplacements réservés qui en découlent sont disproportionnés, mal calibrés (n°24), destinés à de mauvais projets (n° 25 – giratoire) sans même une discussion – évaluation avec l'ensemble des propriétaires ;
- Les règles du PLU sont ambiguës et pas assez expliquées, insuffisamment accompagnées de schémas ;
- Et, comble, on prévoit « au passage » une nouvelle zone 1AU, sans assainissement, à l'écart du bourg.

Mais Lanvallay Autrement souhaite bien sûr, suite à ce constat, émettre des propositions :

- Sur l'étude centre bourg, considérons qu'il n'est jamais trop tard pour bien faire. La réhabilitation de l'école primaire in situ coûtant nettement moins cher qu'une école neuve, et les esquisses de Saga Cité étant financièrement déraisonnables, étudions tranquillement un scénario de maintien de l'école sur son site, ce qui n'empêche nullement de nouveaux programmes d'habitat. Une fois ce scénario étudié, chiffré, évalué, rediscutons en en public.
- Sur la ville Arais, laissons pour le moment en zone 2AU ; prévoyons au contraire de la reclasser en zone agricole si les zones 1AU existantes, plus densifiées que par le passé, suffisent. Dans le cas inverse, prenons le temps de la reclasser en assainissement collectif avant de l'ouvrir à l'urbanisation. Bref prenons le temps de réfléchir plutôt que de céder aux opérateurs, qui savent tout aussi bien patienter si on leur fournit les bons arguments. Pas de petites manœuvres, de la vision.
- Sur les emplacements réservés : rencontrons les propriétaires, évaluons les possibilités, et au bout du compte évitons de réserver à tort ou à travers. Mais surtout, guettons les opportunités foncière quand elles se présentent plutôt que de réagir tard et de payer au prix fort.
- Sur les règles d'urbanisme...dessinons...testons...avant d'écrire....