



PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de Laurenan

Département des Côtes-d'Armor

ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Le projet de territoire

Arrêté le

17 juin 2016

Approuvé le

Pièce du PLU

n° 1.3

Études et documents réalisés par :

Alice Brauns, paysagiste, Granville

Arceno, architectes, Granville

Urba2D, urbaniste-juriste, Granville

Les 7 vents, environnement, Coutances

Ingé-Infra, BET Infra, Hérouville-Saint-Clair

En préalable

Le projet de territoire cherche à établir une vision globale du développement de la commune dans tous ces aspects, permettant d'améliorer son attractivité et augmenter sa population. Il s'agira d'utiliser toute la capacité d'action de la commune pour anticiper les changements en cours ou à venir dans le futur proche, notamment l'exode rural et la précarité énergétique.

Le PLU est considéré comme une déclinaison du projet de territoire.

Le **projet de territoire** de la commune de Laurenan est composé de deux parties principales intimement liées dans leurs fondements, mais ayant des modalités d'application différentes :

- Le « **plan d'action communal** » contient des orientations en matière d'action communale pouvant se traduire par la politique communale à mener (actions de sensibilisation et d'information ; création de commissions ; mise en place de systèmes d'aides ; action avec des tiers ; ...)
- Le « **plan d'aménagement directeur** » préfigure le PADD du PLU et contient des objectifs et principes d'aménagement de la commune ;

Le projet de territoire est fondé sur le diagnostic partagé réalisé en préalable et notamment sur les ateliers participatifs, les questionnaires réalisés et les échanges avec les élus.

La synthèse du diagnostic est traduite par un certain nombre d'objectifs généraux qui orientent le projet de territoire et cherchent à renforcer l'identité et l'attractivité de Laurenan.

Ces « **objectifs généraux** » précèdent et structurent les deux parties du projet de territoire.

Le « **plan d'action communal** » comporte cinq volets identiques aux objectifs :

1. Impulser une dynamique d'installation sur la commune
2. Maintenir l'activité agricole
3. Préserver et renforcer le paysage de Laurenan
4. Favoriser un mode de vie durable
5. Équilibrer la consommation et la production d'énergie

Le « **plan directeur** » comporte quatre volets :

1. Le « plan d'aménagement communal », à l'échelle du territoire de la commune
2. Le « plan d'aménagement des hameaux », à l'échelle du territoire de la commune
3. Le « plan d'aménagement du bourg »
4. L'analyse prospective démographique

A. Objectifs généraux et orientations

Les objectifs généraux sont déclinés dans un certain nombre d'orientations traduites dans le plan d'action communal et le plan directeur.

1. Impulser une dynamique d'installation sur la commune

Le projet de territoire vise à :

- Renforcer l'attractivité de la commune ;
- S'inscrire dans le temps long de l'évolution du territoire (20 ans - 2035) ;
- Renverser la déprise démographique et à rajeunir la population pour garantir ainsi une mixité générationnelle ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- Reconnaître le bâti ancien comme un facteur d'attractivité de Laurenan ;
- Valoriser le potentiel d'accueil existant ;
- Rechercher une originalité par la qualité des constructions nouvelles, tant au niveau de leur implantation générale que de leur architecture ;
- Conforter l'activité économique sur la commune ;
- Développer l'offre de services de proximité ;
- Promouvoir l'offre d'équipements.

2. Maintenir et développer l'activité agricole

Le projet de territoire cherche à :

- Pérenniser l'activité agricole ;
- Soutenir une agriculture de proximité ;
- Accompagner les agriculteurs vers la diversification.

3. Préserver et renforcer le paysage de Laurenan

Le projet de territoire cherche à :

- Reconnaître l'originalité du paysage et la qualité du cadre de vie rural de Laurenan comme facteur d'attractivité ;
- Identifier les qualités et les atouts du paysage de Laurenan, les mettre en scène et les valoriser dans un processus dynamique écologique et économique ;
- Renforcer et à mettre en valeur l'appartenance au « paysage des collines du Mené » ;
- Mettre en valeur des éléments forts et identitaires de la commune, telle « la ligne », le chemin de l'Étrat, le Ninian et les vues depuis les crêtes ;
- Maintenir et renforcer la présence végétale :
 - au sein de l'espace agricole, notamment les haies bocagères, dans un processus économique, écologique et paysager cohérent ;
 - dans le bourg, pour le rendre plus accueillant avec la plantation d'arbres à la fois dans l'espace public, mais aussi dans l'espace privé ;
- Maintenir et améliorer le fonctionnement des espaces naturels et la qualité de l'eau.

4. Favoriser un mode de vie durable

Le projet de territoire vise à :

- Mettre en valeur le « vivre ensemble » ; l'entraide ; etc. ;
- S'inscrire dans une démarche d'« urbanisme de projet » qui cherche à minimiser le poids de la réglementation en faveur de projets spécifiques partagés et une sensibilisation des habitants et acteurs du territoire ;
- S'inscrire dans une démarche d'économie du foncier ;
- Favoriser la concentration des équipements et de l'habitat autour du bourg et du Châtre pour favoriser les chemins courts et le vivre ensemble et offrir un visage renouvelé et dynamique ;
- Favoriser les actions en faveur de l'économie d'énergie ;
- Favoriser le développement de moyens de transport alternatifs ;
- Réduire les ordures ménagères ;
- Veiller à la qualité de l'eau ;
- Favoriser un habitat économe et agréable à vivre ;
- Favoriser une alimentation de proximité ;

5. Équilibrer la consommation et la production d'énergie

Le projet de territoire vise à :

- Atteindre l'autonomie énergétique ;
- Favoriser l'économie d'énergie ;
- Développer la production d'énergie renouvelable.

B. Le « plan d'action communal »

Objectif 1 Impulser une dynamique d'installation sur la commune

1. Reconnaître le bâti ancien comme un facteur d'attractivité de Laurenan

- Réaliser un « plan patrimoine »
- Favoriser la préservation du patrimoine du XVII et XVIII : (montage en pierres taillées, corbeaux en bois...) par des actions communales (restauration...);
- Faire un inventaire du patrimoine ;
- Engager des opérations collectives de restauration en faisant appel à des chantiers internationaux et ateliers participatifs ;
- Concours de la commune aux travaux de rénovation sur du bâti à caractère patrimonial.

2. Valoriser le potentiel d'accueil existant

- Réaliser un inventaire précis de l'ensemble des logements vacants en identifiant les raisons de leurs vacances, les actions nécessaires de leur remise dans le parc de logements et en estimant l'éventuel coût de rénovation ;
- Rénover des logements vacants constituant un potentiel d'accueil mobilisable sans perte de foncier ;

3. Conforter l'activité économique sur la commune :

- Permettre l'installation de TPE sur la commune ;
- Implanter un atelier relais pour attirer de jeunes artisans ; créer les conditions du développement d'activités innovantes : énergie, circuits courts, diversification agricole, télétravail ;
- Créer un local multiservice coopératif ou associatif :
 - Regroupement d'habitants en une association ou coopérative pour tenir le local multiservice ?
 - Explorer la faisabilité d'un drive rural ;
- Conforter la boulangerie ;
- Développer le tourisme vert : gîtes, chambres d'hôtes...

4. Développer l'offre de services de proximité :

- Développer l'offre de services aux personnes âgées ;
- Dans le cadre intercommunal, recenser les besoins et les nouvelles activités émergentes à créer sur la commune.

5. Promouvoir l'offre d'équipements :

- renforcer l'attractivité par la qualité de ses équipements, en s'appuyant sur le dynamisme communal ;
- Créer des équipements spécifiques répondant aux attentes des différentes générations ex. numérique, mais aussi viser le maintien et la mise en valeur des équipements existants ;
- Créer un foyer pour les jeunes.

Objectif 2 : Maintenir et développer l'activité agricole

1. Pérenniser l'activité agricole

- Favoriser l'accueil de nouveaux exploitants et la transmission des exploitations :
 - Anticiper les départs à la retraite des agriculteurs et envisager les reprises dans un souci du maintien des exploitations et la sauvegarde des sièges exploitations ;
 - Mettre en place une commission travaillant sur les candidatures lors d'une cession d'activité. Le choix définitif est effectué par le cédant ;
 - Mettre en place une démarche collective avec une commission extra-municipale pour les transmissions (installer prioritairement des jeunes) plutôt que d'aller vers l'agrandissement, et pour la maîtrise du prix du foncier (concertation qui évite la surenchère).
- Maintenir une fonctionnalité optimale de l'économie agricole :
 - Améliorer des conditions de la pratique agricole, optimiser leur fonctionnement ;
 - Procéder à des échanges parcellaires.

2. Soutenir une agriculture de proximité :

- Introduire des produits locaux à la cantine scolaire ;
- Instaurer une meilleure communication entre les agriculteurs et les consommateurs (opération portes ouvertes des fermes).

3. Accompagner les agriculteurs vers la diversification :

- Favoriser la méthanisation, les cultures énergétiques ;
 - Prendre pour exemple Géotexia : développer la méthanisation sous forme collective dans l'esprit d'une CUMA ;
- Favoriser la culture du colza pour le développement des biocarburants et son utilisation dans l'alimentation humaine ;
- Maintenir les haies et les prairies ;
 - Travailler à l'entretien des haies et taillis afin de valoriser le bois. Ceci dans un souci d'intérêt économique, écologique et faunistique ;
 - Mettre à profit le savoir-faire de l'association « Terre et bocages » ;
- Préserver les espaces en herbage par pâture ou entretien.
- Encourager une transition vers l'agriculture biologique ;
- Mettre à disposition des terrains communaux pour y implanter des activités de maraîchage.

Objectif 3 : Préserver et renforcer le paysage de Laurenan

Rappel des orientations :

- reconnaître l'originalité du paysage et la qualité du cadre de vie rural de Laurenan comme facteur d'attractivité ;
- identifier les qualités et les atouts du paysage de Laurenan et à le mettre en scène, à l'exploiter, à le valoriser dans un processus dynamique écologique et économique ;
- renforcer et à mettre en valeur l'appartenance au « paysage des collines du Mené » ;
- mettre en valeur des éléments forts et identitaires de la commune, telle « la ligne », le chemin de l'Étrat, le Ninian et les vues depuis les crêtes ;
- maintenir et renforcer la présence végétale :
 - au sein de l'espace agricole, notamment les haies bocagères, dans un processus économique, écologique et paysager cohérent ;
 - dans le bourg, pour le rendre plus accueillant avec la plantation d'arbres à la fois dans l'espace public, mais aussi dans l'espace privé ;
- maintenir et améliorer le fonctionnement des espaces naturels et la qualité de l'eau.

Actions à mener :

1. Réaliser un « plan chemins de promenade » :

- Créer une commission chargée
 - de réaliser un inventaire des chemins : les recenser, cartographier et décrire (qualité des sols/usages/plantations) ;
 - d'envisager les conditions de :
 - création des sections manquantes (notamment une liaison sécurisée nord-sud par le chemin de l'Étrat) ;
- Maintien et entretien des cheminements et de leur accompagnement végétal éventuel (notamment : préservation des boisements sur le chemin de l'Étrat) :
 - pour différents usages — la marche à pied, le vélo, l'équitation ;
 - réglementation et aménagement de restriction d'usage aux engins motorisés ;
 - balisage des circuits ;
 - Mise en place des cheminements pédagogiques : sentiers pédagogiques, sensibilisation au milieu, signalétique sur l'intérêt des milieux traversés.

2. Réaliser un « plan-guide espace public » :

- Chercher à aménager harmonieusement les espaces publics par la mise en place :
 - D'une palette de matériaux ;
 - des principes généraux de gestion des eaux pluviales ;
 - d'une palette végétale et leurs conditions d'entretien ;
 - un principe d'éclairage cohérent sur tout le bourg ;
 - une ligne de mobilier.

3. Réaliser une « charte végétale » :

- Inciter à la plantation d'arbres et d'arbustes dans les espaces privés pour retrouver une plus forte présence végétale, notamment dans le bourg et ses abords ;
- Définir une palette végétale pour :
 - offrir un effet d'ensemble original et cohérent ;
 - diminuer les déchets verts ;
 - Harmoniser les clôtures :
- Mettre en place un plan de gestion : Respect des périodes préconisées pour les coupes.

4. Réaliser un « plan zones humides »

- Répertorier les espaces humides intéressants et potentiels ;
- Mettre en place des conventions avec les exploitants et propriétaires ;
- Prendre des mesures en faveur de la préservation et du maintien des zones humides ;
 - Entretien de la tourbière de la Hutte à l'Anguille afin d'empêcher sa disparition ;
 - Autres actions ? (zones humides aujourd'hui boisées) à voir avec la commission bocagère ?
 - Sensibiliser à l'intérêt des milieux : organiser des randonnées « découverte ».

5. Réaliser un « plan bocager »

- Créer une commission bocagère en charge ;
 - de la réalisation d'un inventaire des haies bocagères actuelles, ainsi que les pré-vergers ;
 - d'identifier les espaces prioritaires de maintien et de création de haies bocagères et des pré-vergers ;
 - de définir les bonnes pratiques du « plan bocager » pour un maintien du maillage bocager, notamment : les conditions d'arasement d'une haie et de son remplacement et l'entretien.

Objectif 4 : Favoriser les modes de vie durables

1. Favoriser les actions en faveur de l'économie d'énergie :
 - Faire baisser la facture énergétique des habitants ;
 - Encourager la baisse des consommations par un dispositif d'aides basé sur le produit des ressources EnR ;
 - Réaliser une journée porte ouverte sur le thème de l'isolation thermique.
2. Favoriser le développement de moyens de transport alternatifs
 - Développer le transport à la demande en prenant pour exemple : Trans CIDERAL à Loudéac ;
 - Favoriser le déplacement piétonnier, l'utilisation des vélos et les transports collectifs et les véhicules innovants.
3. Réduire les ordures ménagères
 - Faire baisser la part des ordures ménagères résiduelles produites sur la commune ;
 - Favoriser le tri sélectif et l'extraction des fermentescibles :
 - par la mise en place de plate-forme de compostage collectif ;
 - par la fourniture de composteur individuel ou d'un couple de poules.
4. Veiller à la qualité de l'eau
 - Veiller à la conformité des réseaux d'assainissement ;
 - Développer la gestion différenciée et la non-utilisation de pesticides sur la commune ;
 - Mettre en place un système de récupération de l'eau.
5. Favoriser un habitat économe et agréable à vivre
 - Encourager les projets d'éco-construction ;
 - Ouvrir une maison témoin : ex maison le Boudec sur le thème « venez découvrir les techniques de l'éco-construction » ;
 - Favoriser la préservation du bâti ancien et sa rénovation dans le respect de son originalité et de ses caractéristiques propres.
6. Favoriser une alimentation de proximité
 - Ouvrir un magasin associatif ou coopératif ;
 - Baser le mode de restauration de la cantine sur une cuisine sur place et à partir de produits locaux ;
 - Conforter la boulangerie, le bar-restaurant et les artisans sur la commune ;
 - Développer un projet d'épicerie avec l'implication des habitants.

Objectif 5 : équilibrer la consommation et la production d'énergie

1. Atteindre l'autonomie énergétique

- Réaliser un bilan précis de la consommation de l'ensemble de la commune ;
- Mettre en place un projet d'équilibre de consommation et de production d'énergie sur la commune avec un système d'information sur la consommation annuelle/production annuelle.

2. Favoriser l'économie d'énergie

- Poursuivre l'amélioration thermique sur le patrimoine communal et notamment la rénovation thermique des logements anciens ;
- optimiser l'implantation des constructions nouvelles ;
- inciter à la construction des logements neufs selon les normes BBC et « maison passive ».

3. Développer la production d'énergie renouvelable :

- Réalisation d'investissements pour produire de l'énergie, sous forme coopérative, avec notamment la participation des habitants ;
- Favoriser la mise en place d'une filière de production bois-énergie ;
 - Maintien et renforcement des haies bocagères et leur exploitation ;
 - Mise en place d'un fonctionnement coopératif : partage de matériel et vente directe (CUMA) : chauffeur payé par la CUMA ;
- Installer des panneaux solaires sur les bâtiments communaux
 - Inciter à la mise en place de panneaux solaires sur l'habitat et bâtiments agricoles ;
 - Constituer un groupement d'achat sur la commune : bâtiments communaux, agricoles, particuliers ;
- Étudier les conditions de mise en place d'un parc éolien sur la commune (paysage/raccordement/environnement) ; création d'un système participatif CIGALES ;
 - Dans un souci de qualité paysagère, recourir à l'énergie éolienne seulement si l'on ne couvre pas les besoins énergétiques sur la commune avec les autres ressources ;
- Favoriser l'exploitation de la biomasse (méthanisation) ;
- Produire de chaleur et de l'électricité en utilisant la biomasse.

B. Le « plan directeur »

Le *plan directeur* préfigure le PADD du PLU et contient les objectifs et principes **d'aménagement** de la commune. Il est composé de quatre parties :

1. « plan d'aménagement communal », à l'échelle du territoire de la commune
2. « plan d'aménagement des hameaux », à l'échelle du territoire de la commune
3. « plan d'aménagement du bourg ».
4. analyse prospective démographique et scénarios d'évolution

1. Le « plan d'aménagement communal »

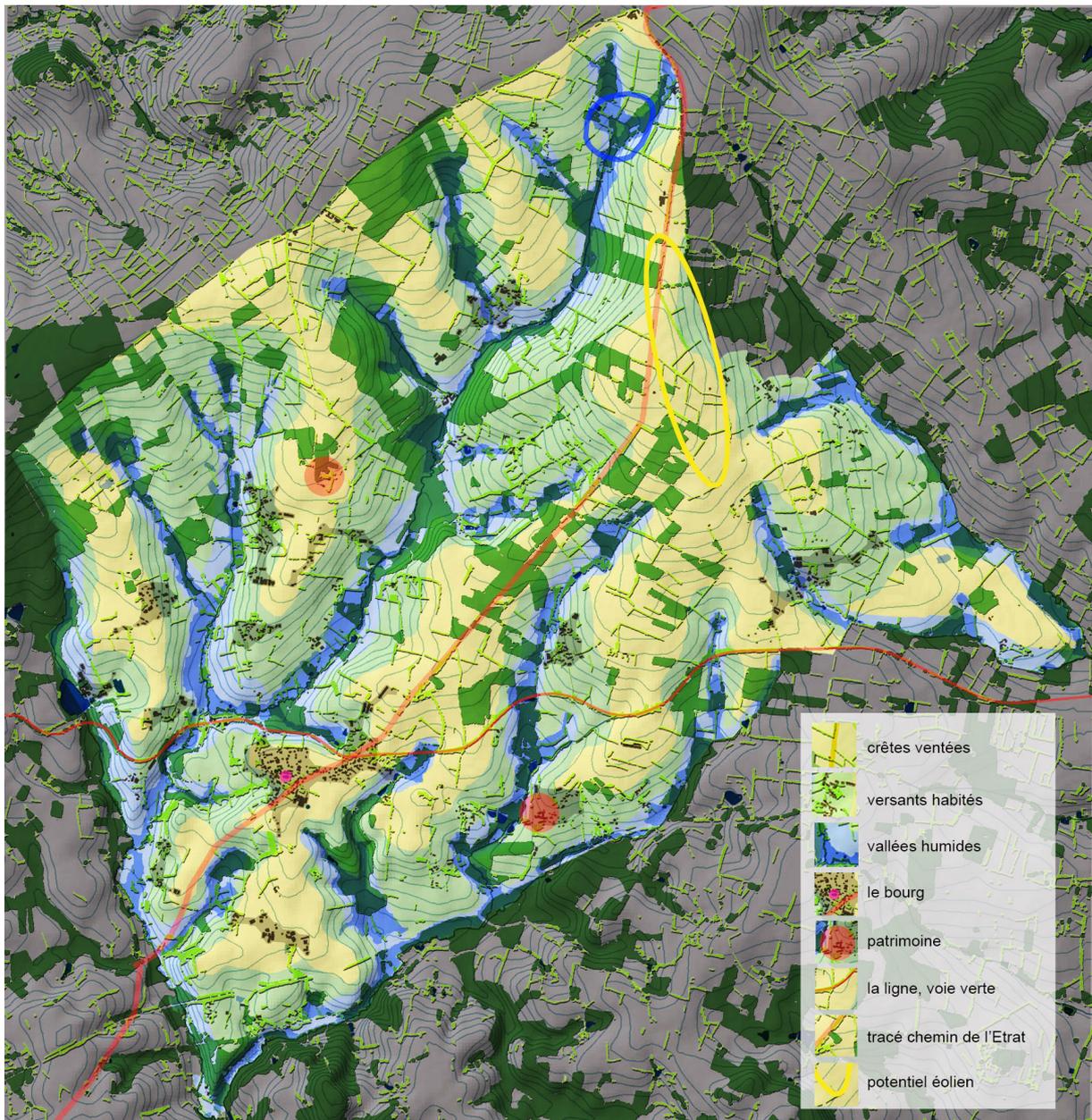
Objectifs poursuivis

Maintenir l'activité agricole

- Pérenniser l'activité agricole ;
- Accompagner les agriculteurs vers la diversification.

Préserver et renforcer le paysage de Laurenan

- Reconnaître l'originalité du paysage et la qualité du cadre de vie rural de Laurenan comme facteur d'attractivité ;
- Identifier les qualités et les atouts du paysage de Laurenan et à le mettre en scène, à l'exploiter, à le valoriser dans un processus dynamique écologique et économique ;
- Renforcer et à mettre en valeur l'appartenance au « paysage des collines du Mené » ;
- Mettre en valeur des éléments forts et identitaires de la commune, telle « la ligne », le chemin de l'Étrat, le Ninian et les vues depuis les crêtes ;
- Maintenir et renforcer la présence végétale au sein de l'espace agricole, notamment les haies bocagères, dans un processus économique, écologique et paysager cohérent ;
- Maintenir et améliorer le fonctionnement des espaces naturels et la qualité de l'eau.



Principes d'aménagement

1. Différencier les types de paysage dans le projet de territoire

Le territoire communal est réparti en trois types de paysage selon la situation géographique. Chaque type a une vocation et des enjeux spécifiques :

Les vallées humides

- Préserver les caractéristiques fondamentales : absence de bâti ; faible présence de chemin et routes ; espace à vocation naturelle et de biodiversité ;
- maintenir et renforcer de trame bleue constituée par le réseau de zones humides,
- Améliorer la qualité de l'eau (source du Ninian, important bassin versant) ;
- Réduire le renfermement des zones humides pouvant poser des problèmes de biodiversité et d'inondations en aval ;
- Préserver et entretenir la ZNIEFF « La hutte de l'Anguille » : flore rare ;

Les versants habités

- situation de mi-pente, avec des pentes parfois assez fortes ;
- site privilégié d'installation de l'habitat (hameaux et fermes) ;
- réseau de haies bocagères très éclairci ;
- améliorer les problèmes d'érosion des sols ;

Les crêtes ventées

- les hauteurs des collines du Mené ; ligne de partage des eaux ;
- vues très étendues vers le sud, est et ouest ; à préserver ;
- grands champs ouverts et boisements fragmentés (bosquets) ;
- chemin de l'Étrat en ligne de crête, routes ;
- antennes ; site militaire ; peu de bâtis ;
- potentiel éolien (en cohérence avec le schéma éolien local).

Maintenir et renforcer le réseau de haies bocagères

- Maintenir et créer des haies bocagères comme élément de protection contre le vent et de lutte contre l'érosion, notamment sur les « versants habités » : possibilité d'inscrire des haies inventoriées (dans la « commission bocagère », voire plan d'action communal) comme espace boisé classé ;
- Laisser des bandes enherbées le long des haies bocagères pour maintenir et développer la biodiversité, entre 2 et 5 m, (critère d'éco-conditionnalité pour les primes PAC) ;
- maintenir ou créer une transition entre ensembles bâtis et espaces agricoles ;
- Maintenir et renforcer la trame verte (engagement européen et Grenelle) ;

Maintenir les grandes continuités agricoles

- Éviter les déplacements aux agriculteurs entre leurs différents lieux de production ;
- Ne pas urbaniser à proximité des sièges d'exploitations ; éviter le « mitage » ;

Identifier le réseau de cheminements

- Inscription des résultats de la « commission chemins de promenade » (voire plan d'action communal) et des éventuels espaces réserves pour la création de sections manquantes (notamment liaison sécurisée nord-sud/chemin de l'Étrat).

Protéger et réaménager si nécessaire les principaux éléments identitaires

- Bâtis : La chapelle Saint-Unet ; La chapelle Tertignon ; L'église.
- Non bâtis : Le Ninian ; le chemin de l'Étrat ; la ligne.

Principes d'aménagement

1. Préserver l'emprise des hameaux et favoriser leur renouvellement sur eux-mêmes.
Distinguer :
 - les « petits hameaux/fermes » (rose) :
 - absence d'ouverture de terrains à l'urbanisation ;
 - renouvellement seul et extension de l'habitat et des activités existantes dans l'enveloppe foncière existante ;
 - des « villages » (orange/rouge) : Y maintenir et renforcer la mixité d'usages par
 - l'accueil de nouvelles activités au sein du tissu villageois ;
 - densification des « dents creuses » dans l'enveloppe générale du hameau.
2. Favoriser la préservation du bâti ancien et sa rénovation dans le respect de son originalité et de ses caractéristiques propres.
3. Intégrer de nouvelles activités compatibles avec l'habitat (sans poser de problèmes de nuisances) dans le tissu urbain existant, notamment dans les hameaux. Eviter ainsi la création de zones d'activités.
4. Définir des points de vue identitaires et y vérifier l'impact de nouvelles installations notamment liées aux activités.

3. Le « plan d'aménagement du bourg »

Objectifs poursuivis

Impulser une dynamique d'installation sur la commune

- renforcer l'attractivité de la commune ;
- renverser la déprise démographique et à rajeunir la population pour garantir ainsi une mixité générationnelle ;
- favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- reconnaître le bâti ancien comme un facteur d'attractivité de Laurenan ;
- Valoriser le potentiel d'accueil existant ;
- rechercher une originalité par la qualité des constructions nouvelles, tant au niveau de leur implantation générale que de leur architecture ;
- Conforter l'activité économique sur la commune ;
- Promouvoir l'offre d'équipements.

Préserver et renforcer le paysage de Laurenan

- reconnaître la qualité du cadre de vie rural de Laurenan comme facteur d'attractivité ;
- mettre en valeur des éléments forts et identitaires de la commune, telle « la ligne », le chemin de l'Étrat ;
- maintenir et renforcer la présence végétale dans le bourg, pour le rendre plus accueillant avec la plantation d'arbres dans l'espace public.

Favoriser un mode de vie durable

- mettre en valeur le « vivre ensemble » ;
- s'inscrire dans une démarche d'« urbanisme de projet » qui cherche à minimiser le poids de la réglementation en faveur de projets spécifiques partagés et une sensibilisation des habitants et acteurs du territoire ;
- s'inscrire dans une démarche d'économie du foncier ;
- Favoriser la concentration des équipements et de l'habitat autour du bourg et du Châtre pour favoriser les chemins courts et le vivre ensemble et offrir un visage renouvelé et dynamique à la commune ;
- Favoriser un habitat économe et agréable à vivre ;
- Réduire les ordures ménagères.

Principes d'aménagement

1. Repenser les espaces publics dans leur ensemble

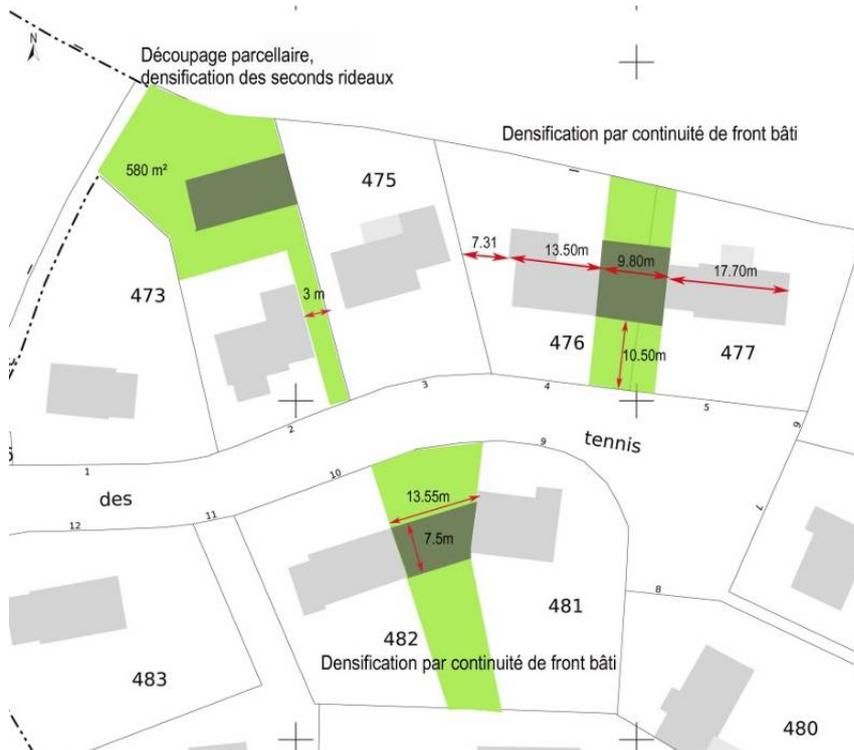


- Créer un **centre fédérateur** au cœur du bourg (bleu turquoise) : un espace public de rencontre, un poumon vert (*Choix à affiner lors de la phase « orientations d'aménagements »*) :
 - A. Un nouvel espace entre bourg et Châbre, au sud (plateau sportif) ?
 - B. Un nouvel espace entre bourg et Châbre, au nord (la ligne) ?
 - C. Un nouvel espace sur la place de l'église et ses abords (terrain de Chaix) ?
- Renforcer la **présence végétale** dans le bourg ;
- Créer une **transition végétale** entre le bâti et l'espace agricole ;
- Créer une **trame fédératrice** qui met en relation les différents **espaces publics** existants et favorise notamment le cheminement des écoliers : (orange), éventuellement accompagné de plantations :
 - créer un chemin de ronde autour du bourg ;
 - améliorer la relation entre le bourg et le Châbre par une « avenue » plantée et circulation piétonne confortable et sécurisée.
- Réaménager le carrefour du Châbre ;
- Aménager des **lieux de convivialité**, par exemple :
 - devant le presbytère ;
 - Aménager le centre du lotissement Prim'terre.
- Préserver l'**aspect rural** du bourg comme facteur d'attractivité :
 - éviter le « suraménagement » des espaces publics ;
 - Mutualiser les espaces de stationnement (en fonction du moment de la journée/de sa semaine) ;
 - Utiliser des matériaux propres au monde rural et/ou avec des performances environnementales (durables, sans hydrocarbures, perméables) et une qualité esthétique en cohérence avec le bourg ;
- Prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets et des espaces de compostage.

2. Densifier le bourg



- Convertir les espaces à **potentiel de renouvellement** (EPF Bretagne) en logement ou espaces d'accueil d'activités (rouge) — potentiel : **1 ha** ;
- Prendre en compte une partie de **logements vacants** à réinsérer dans le parc de logements « actifs » ; les actions de restauration permettent de protéger le bâti ancien tout en y offrant une gamme de petits logements destinés à des foyers resserrés de 1 ou 2 personnes ;
- Prendre en compte, dans la projection des logements à construire, **les espaces non encore bâtis**, mais situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du POS ; ou alors, les remettre en question, en cohérence avec le projet à développer ;



- Envisager de la **densification sur parcelle**, notamment sur les parcelles en longueur ;
- Prévoir, dans les plans d'aménagement, la possibilité d'une **densification** ultérieure.

3. Développer l'habitat dans le bourg/le Châtre

- Chercher à redonner

de la lisibilité, de la cohérence au bourg

- Par l'aménagement de nouveaux espaces urbanisables selon un principe spatial clairement identifiable ;
- Exclure éventuellement des espaces déjà urbanisables dans le POS, en cohérence avec le projet à développer.

Trois hypothèses spatiales sont étudiées :

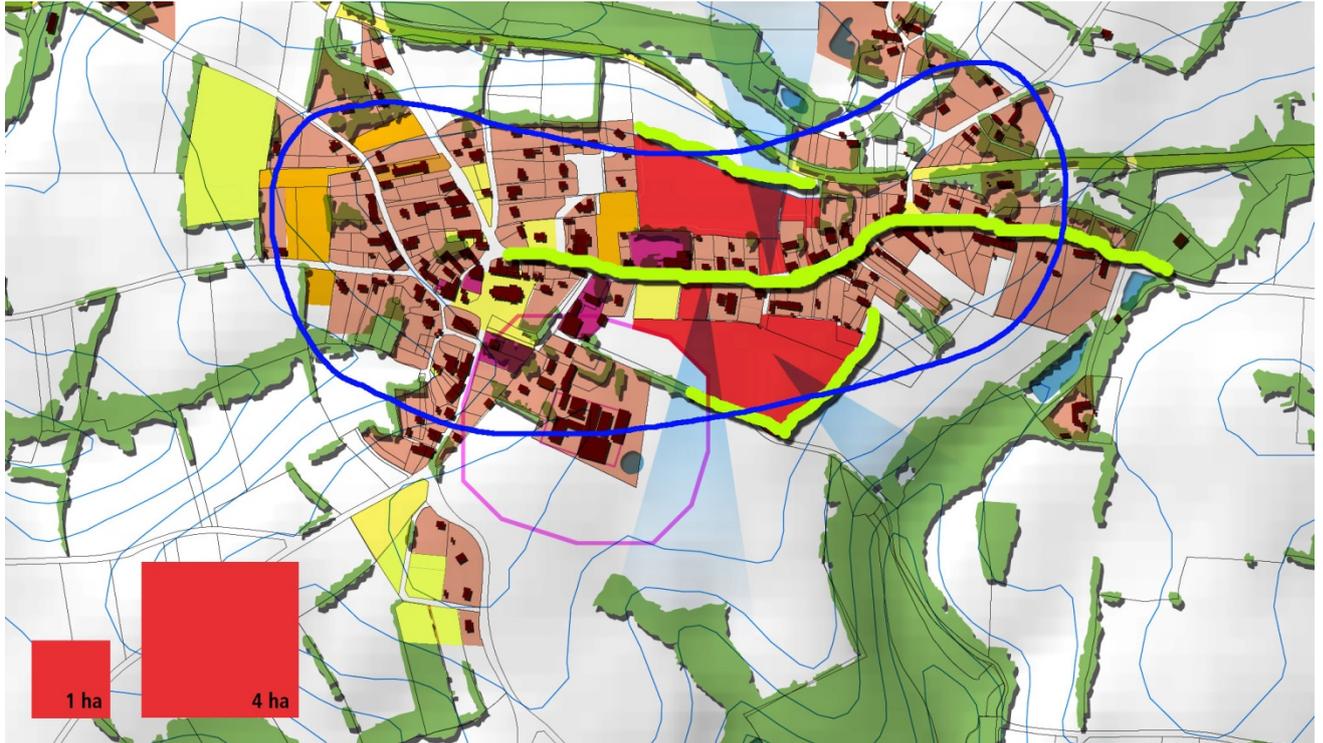
- La « banane » ;
- Le « vélo » ;
- Le « bourg fort ».

N.B. Il s'agit de débattre d'une forme générale à mettre en place.

Les parcelles indiquées comme « urbanisables » ne reflètent pour l'instant pas le projet d'urbanisme.

Il faudra pour cela d'abord choisir un scénario d'évolution démographique, la densité constructive, le nombre de logements à construire dans les hameaux, le nombre de logements vacants ou vétustes à rénover...

A. « la banane » — Relier les 2 pôles du bourg et du Châtre :



Principes

- Urbaniser de part et d'autre de la rue centrale
- Trouver une nouvelle centralité commune le long de la rue qui devient « avenue » (commerces/activités/densité) ;
- Préserver des vues depuis l'avenue sur la campagne (espaces publics) ;
- Exclure les terrains urbanisables au sud et à l'ouest ;
- Créer des limites paysagères (plantations/cheminements) ;

Contraintes :

- Distance 100 m de l'exploitation agricole classée au sud ;
- ligne moyenne tension au sud.

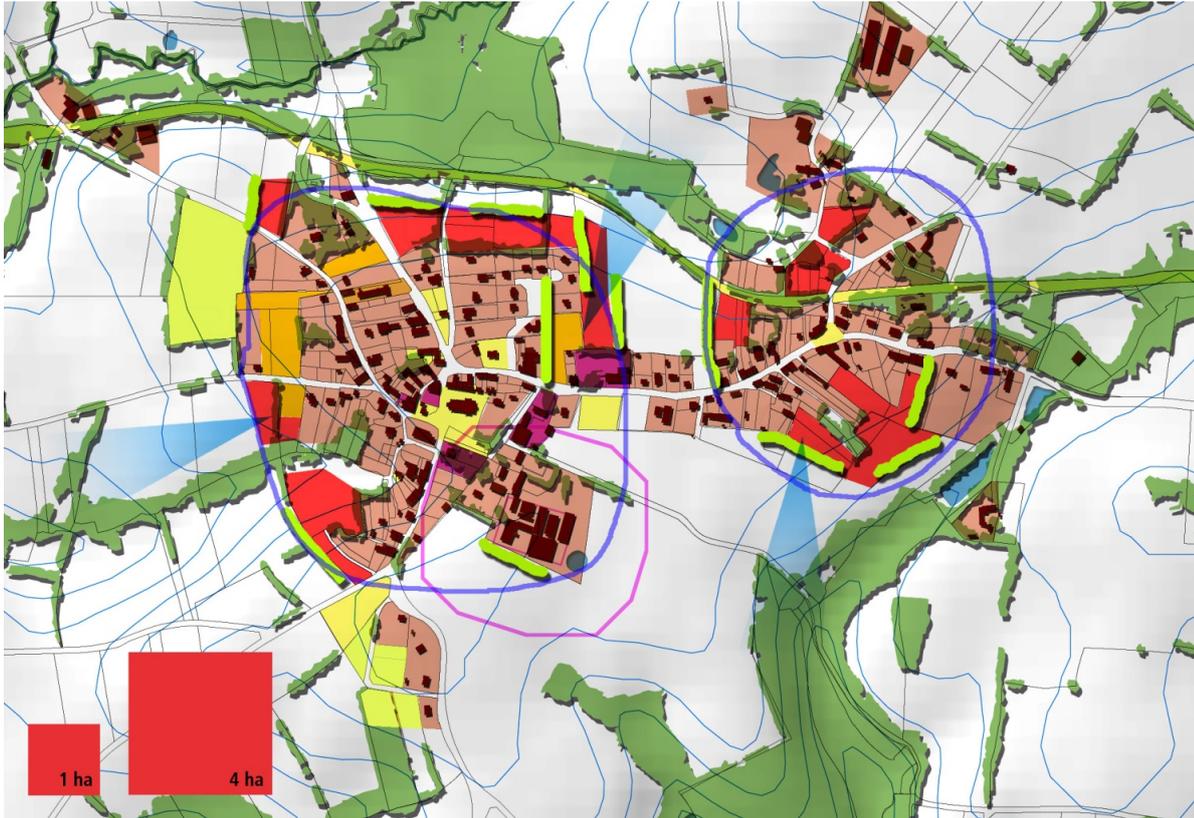
Avantages :

- Simplicité et relative accessibilité des terrains ;
- continuité entre le bourg et le Châtre ;
- liaison sociale et symbolique forte, effacement de l'opposition historique
- avenue plantée entre le bourg et le Châtre.

Inconvénients :

- consommation espace agricole de qualité, de grande dimension ;
- Difficile requalification/densification de « l'avenue » de fait de son urbanisation existante peu dense et disparate ; urbanisation en profondeur ;
- La centralité du bourg risque de s'effacer encore davantage ou risque de se déplacer sans réel ancrage historique.

B. « le vélo » : relier les deux centralités renforcées



- Principes :
- conforter les deux pôles autour de leur point central respectif ;
- renforcer chaque spécificité (activité/type d'habitat...) ;
- exclure les terrains urbanisables à l'ouest et au sud ;
- préserver les fonds de vallées.

Contraintes :

- Distance 100 m de l'exploitation agricole classée au sud.

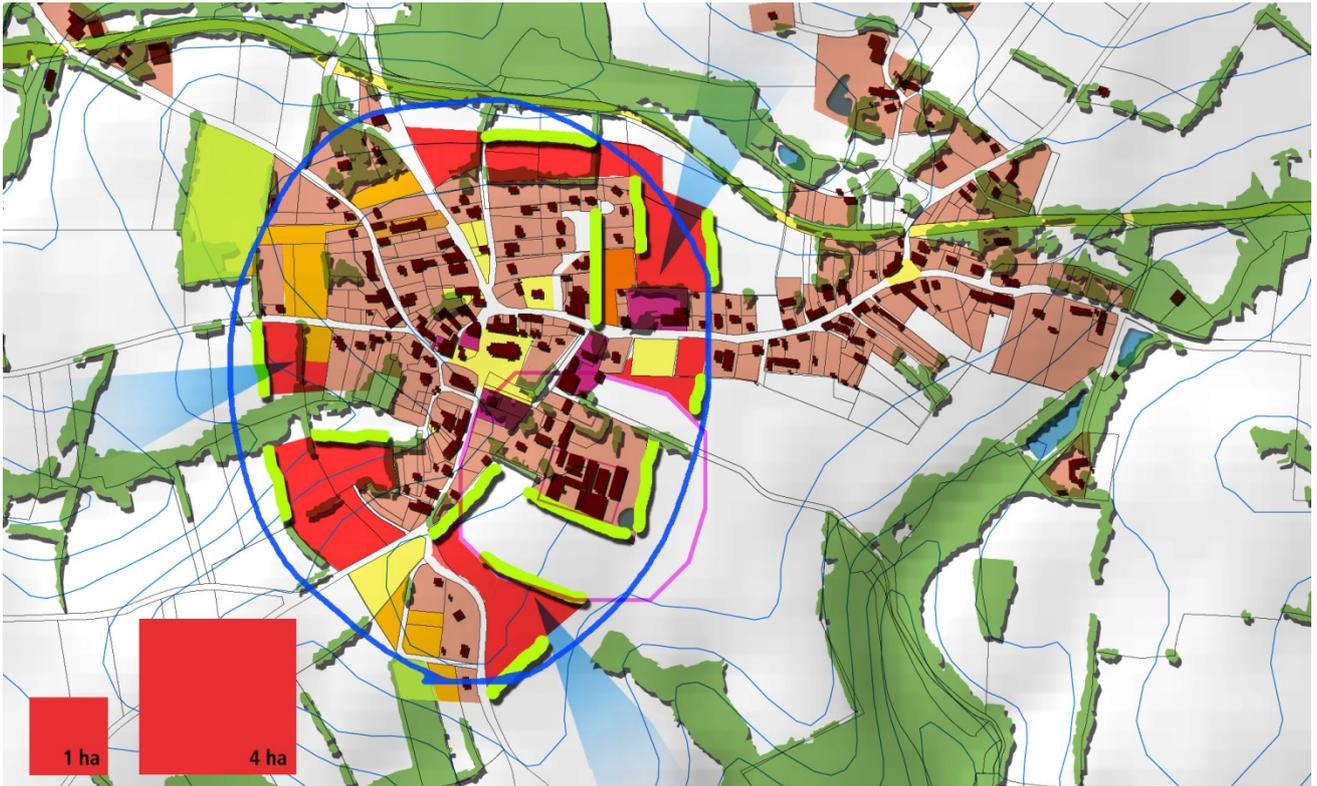
Avantages :

- Peu de terrains agricoles ;
- Nombreuses petites opérations dans des situations diverses ;
- Confortement de la centralité du bourg et du Châbre et de leur identité, chemins courts ;
- liaison réelle et symbolique à mettre en œuvre par « l'avenue » entre le bourg et le Châbre : plantations, front bâti sur rue, circulation piétonne confortable ;
- situation des terrains constructibles en périphérie, avec vue sur la campagne.

Inconvénients :

- séparation symbolique entre le bourg et le Châbre renforcée ;
- Terrains situés en arrière des espaces construits — accessibilité ? Continuité ?

C. « Le bourg fort »



Principes :

- Conforter le bourg à la fois par l'accueil de l'habitat et des commerces/activités de proximité ;
- Accrocher l'extension au sud/cimetière ;
- Préserver les espaces en vallée, en creux ;
- Créer un chemin de ronde autour du bourg ?
- Exclure terrains urbanisables à l'ouest.

Contraintes :

- Distance 100 m de l'exploitation agricole classée au sud-est
- ligne moyenne tension au sud

Qualités/Inconvénients :

- Renforcer prioritairement la centralité et la qualité d'accueil du bourg ;
- Aucun développement prévu du Châtre ; dévaluation symbolique.

En conclusion :

- L'hypothèse 2, « le vélo », a été préférée par le plus grand nombre de participants et d'élus.
- L'hypothèse 3 n'a convaincu personne.

4. Associer densité et qualité de cadre de vie (orientations d'aménagement) :

- Construire avec de la densité, avec de petites parcelles ;
- Proposer de nouvelles formes d'habitat davantage en cohérence avec le paysage et les formes bâties de Laurenan, les adapter aux exigences environnementales et qualitatives contemporaines ;
- Rechercher, dans l'implantation, des objectifs énergétiques (maisons accolées/orientations favorables) ;
- Proposer des formes bâties qui favorisent la vie collective, le « vivre ensemble » : Trouver dans les formes bâties en place comme « la ferme » une inspiration pour de nouvelles édifications (principe de l'îlot ouvert avec des bâtiments regroupés autour d'espaces communs traversés et des espaces privés en arrière).