



PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Laurenan
Département des Côtes-d'Armor

ANNEXE :
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DU PROJET DE TERRITOIRE

Version 15/10/2015

Arrêté le

Approuvé le

Pièce du PLU

n°1.4

équipe alice **brauns** paysagiste dplg

Alice Brauns, paysagiste, Granville

Arceno, architectes, Granville

Urba2D, urbaniste-juriste, Granville

Les 7 vents, environnement, Coutances

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

Sommaire

Introduction	5
1. Requalifier la rue principale du bourg : « La chaîne »	6
2. Renforcer la connexion du bourg et de la campagne : « les rayons »	14
3. Un nouveau quartier au cœur de Bourg	17
4. Requalifier et densifier le Châtre, « la fourche »	25
5. Le hameau de la gare	32
6. Le jardin de l'église	38
7. Le jardin de l'école	43
8. Récapitulatifs	47
9. Annexes	49

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le code de l'urbanisme : L123-1-4.

Elles sont un véritable projet urbain et un outil de traduction opérationnel du projet de territoire et par là du PADD. Elles ne sont pas opposables.

Elles proposent des projets d'aménagement pour les différents secteurs de projets identifiés et concernent les secteurs de développement zones AU, secteurs de renouvellement urbain, secteurs de densification et les projets structurants d'équipements et d'espaces publics.

Ces différentes propositions de projets ont fait l'objet d'une **concertation** avec les acteurs locaux, y compris les riverains sous forme d'ateliers participatifs qui ont eu lieu le 26 octobre 2013.

Pour qu'elles puissent servir d'aide à la décision pour de futurs projets, le niveau de précision est relativement important permettant ainsi de pouvoir imaginer réellement les aménagements à venir et anticiper les conséquences sur l'environnement et le cadre de vie. Il est donc volontairement supérieur aux « orientations d'aménagement et de programmation » les plus souvent pratiqués dans les PLU.



Photo issue de l'article « ouest-France » du 31/10/2013

1. Requalifier la rue principale du bourg : « La chaîne »

A. Site et contexte



Il s'agit ici du projet de requalification de l'artère principale qui irrigue le bourg et le Châtre d'est en ouest et qui relie Laurenan à la RN 164 au sud.

Cette route joue un rôle historique et symbolique fort. Il relie les deux entités « le bourg » et le « Châtre ».

Cependant, son aménagement actuel participe à une image un peu obsolète, en perte de vitalité, du centre-bourg de Laurenan. En effet, tout au long de la traversée du bourg sa constitution change : largeur de voirie, accompagnement ou non de trottoirs, stationnement, plantations, distance d'implantation du bâti.

Par exemple :

A l'entrée du Châtre :

- Absence de trottoirs,
- absence de plantations,
- implantation du bâti en façade ou pignon sur rue.





Le carrefour du Châtre :

- Deux trottoirs en stabilisé/ enrobé dégradé peu larges avec bordures en granite
- Mixité habitation / commerce signale la place (depuis disparue)
- Des maisons avec façades alignées sur rue/ place offrent l'image d'un centre-bourg ; Gabarit et modénature anciens ;
- Absence de plantation d'arbres.



Entre bourg et Châtre :

- Deux trottoirs avec bordures en granite dont séparé de la voie par une haie ;
- Mixité habitation / agriculture / activités
- Gabarit et modénature hétéroclite;
- Plantation d'arbres au sud ;
- Vue sur le clocher du centre-bourg
- Vues ouvertes et lointains au sud



Le bourg :

- Deux trottoirs larges en enrobé avec bordures en granite ;
- Maisons avec façades alignées sur rue ;
- Espace resserré ; aspect d'un bourg
- Gabarit et modénature anciens ;
- Absence de plantation d'arbres
- Vue sur le clocher au sud



Entrée du bourg depuis le nord-ouest :

- Deux bandes enherbées, absence de trottoirs,
- Des talus forts limitent l'espace des 2 côtés ;
- Quelques arbres sur talus
- Bâti à distance.

B. Enjeux

Cette orientation d'aménagement cherche à concrétiser les 3^{ème} et 4^{ème} objectifs du PADD « *Redonner une lisibilité au bourg et au Châbre et articuler les deux polarités* » et « *Rendre le bourg et le Châbre plus attractifs* » et notamment les sous-objectifs « *Requalifier la rue du bourg comme une articulation, un trait d'union entre le bourg et le Châbre* » et « *Renforcer la présence végétale dans le bourg* ».

Il s'agit donc de mettre en scène cette liaison forte entre le bourg et le Châbre pour « recoller » les deux entités. L'unité de l'aménagement sera ainsi recherchée par la création de continuités beaucoup plus importantes en matière de gabarit, de déplacements non motorisés, de présence de plantations, de règles d'implantation du bâti.

Par ailleurs, pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, il est envisagé de faire ralentir la circulation, de sécuriser les déplacements de piétons et cyclistes et d'améliorer la qualité de l'espace public en tant qu'espace de rencontre : apporter un confort aux autres usages de la voie.

Dans l'ensemble, il est recherché une requalification de l'image du bourg et du Châbre pour augmenter leur attractivité et d'attirer de nouveaux habitants, recréer une réelle centralité conviviale.

C. Schéma d'aménagement



Schéma d'aménagement d'ensemble Cf plan échelle 1 : 2500 en annexe



Extrait échelle 1 : 1 000

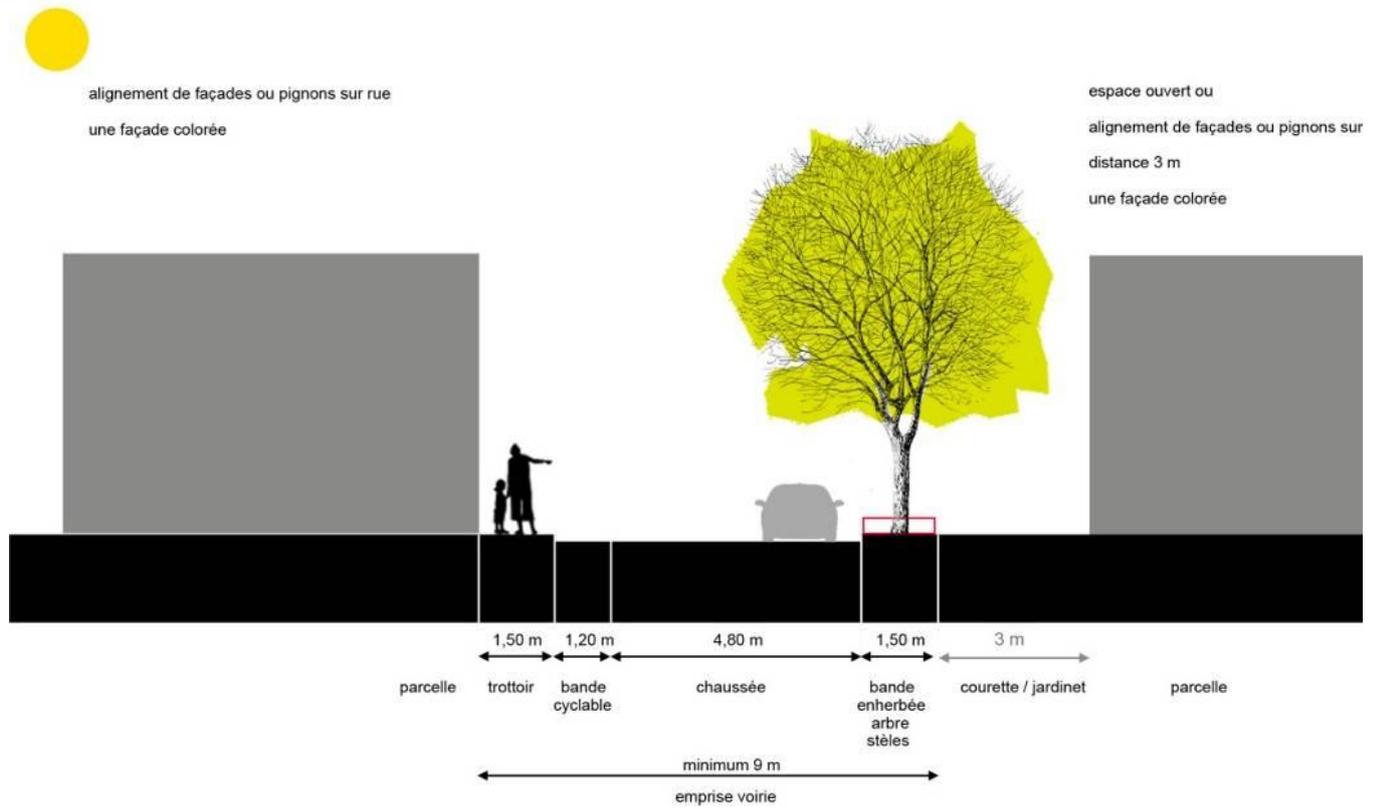
Les principes retenus sont l'aménagement d'une voirie à gabarit continu accompagnée d'une bande cyclable située au sud, d'un trottoir unilatéral, pouvant changer de côté selon la disposition du bâti et d'une bande enherbée planté d'un alignement d'arbres de l'autre côté du trottoir. En intermittenance des arbres, est envisagé d'installer des « socles » ou « stèles » pouvant servir de mobilier urbain ou de support d'expositions temporaires.

Pour renforcer la continuité spatiale de l'espace public que constitue cette voie, il est envisagé de privilégier l'implantation des façades et pignons en alignement sur rue (voir les autres OAP).

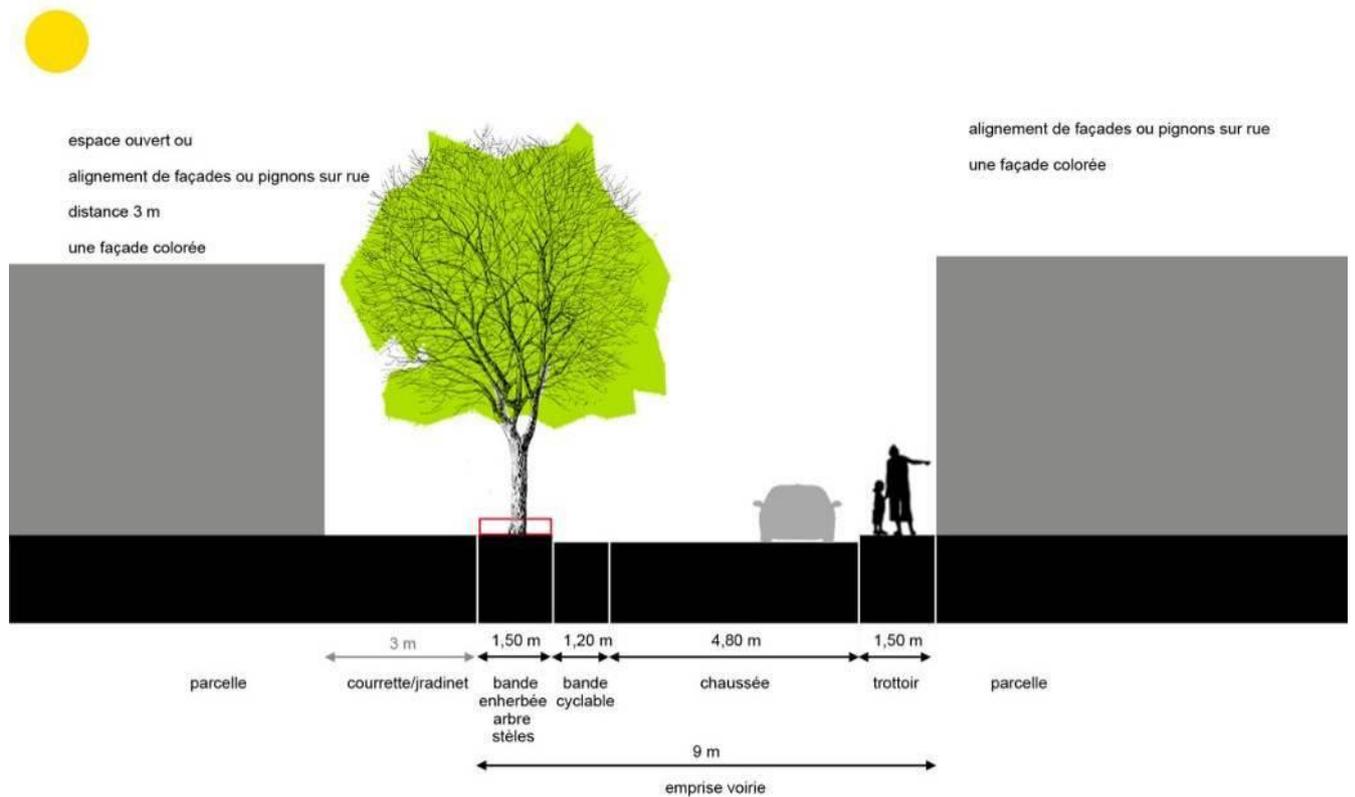
Une gamme colorée issue de l'analyse des couleurs présentes dans le bâti ancien est par ailleurs proposée pour renforcer l'attractivité et la spécificité du bourg et prendre distance des couleurs uniques utilisées le plus souvent dans les zones pavillonnaires récents.

Ces dispositions sont illustrées par deux coupes indiquant l'alternance des trottoirs et plantations d'arbres.

Coupe de principe A : trottoir au nord, bande cyclable, arbres, stèles et bande enherbée au sud



Coupe de principe B : trottoir et bande cyclable au sud, arbres, stèles et bande enherbée au nord



D. Programme d'aménagement

Voirie

Le gabarit unique proposé sur l'ensemble du bourg est composé :

- d'un trottoir unilatéral d'une largeur minimale de 1,50 m y compris bordure (récupération de la bordure granite en place) ;
- d'une bande enherbée d'une largeur minimale de 1,50 m ; selon l'emplacement et la largeur réelle de la voirie, cette bande peut s'élargir à 2 m pour accueillir du stationnement ;
- d'une bande cyclable unilatérale d'une largeur minimale de 1,20 m (signalétique horizontale) ;
- d'une chaussée de 4,80 m (la bande cyclable pouvant servir en cas de véhicules larges (type engins agricoles) roulant à faible vitesse.

Plantations

Il est proposé la plantation d'arbres de haut jet sur un seul côté de la voie. Il est conseillé de choisir une essence plutôt à racines pivotantes. Le choix du côté pourra être fait en fonction du contexte, comme indiqué dans le schéma : au nord sur la plus grande partie de la traversée au sud au cœur du bourg.

Eaux pluviales

Il est à noter que l'imperméabilisation sera sans doute légèrement diminuée du fait de la création de la bande enherbée. Le fonctionnement existant (une partie est collectée par des grilles à l'ouest), sera conservé dans la mesure du possible. L'infiltration dans la bande enherbée permettra de diminuer les ruissellements de la voie.

Mobilier

Une série de stèles pouvant servir à des manifestations artistiques et comme assises ; ces stèles rythment et animent la rue dans sa partie centrale.

Parcelle

Il s'agit ici d'un projet d'aménagement de l'espace public.

Longueur : 1175 m ; Largeur moyenne : 9 m => surface d'aménagement : 10575 m²

Gestion de la chaussée

Les aménagements sur la voie départementale sont situés dans les limites de l'agglomération, la commune est donc compétente pour réaliser ces travaux. Le projet devra toutefois être validé par le conseil général au stade Avant-projet. Les travaux pourront en partie être subventionnés par le conseil général (entretien de la chaussée, arrêts de bus notamment).

2. Renforcer la connexion du bourg et de la campagne : « les rayons »



A. Site et contexte

Lors du diagnostic a été constaté un relatif déficit de déplacement doux dans le bourg alors qu'existent certains cheminement intéressants, aujourd'hui sous-utilisés (notamment la *ligne*). La raison en est l'absence de continuités de la trame de ces cheminements. Par ailleurs a été constatée une prégnance importante de certaines maisons récentes, installée en limite du tissu bâti fortement visibles et ayant un impact plutôt négatif sur le cadre de vie rural.

Lors du travail en atelier un certain nombre de lieux potentiel pour la création d'une réelle trame de cheminements ont été identifiés. Il s'agit de bandes le long des limites parcellaires perpendiculaires à la rue du bourg ou en limite des espaces construits.

Une des bandes représente une section d'un tracé de voie romaine (entre le bourg et le cimetière)



B. Enjeux

Cette orientation d'aménagement cherche à concrétiser de différents objectifs du PADD, notamment :

- Rendre le bourg et le Châbre plus attractifs
- Renforcer la présence végétale dans le bourg et par là des lieux de biodiversité.
- Identifier clairement les limites construites du bourg et du Châbre et accompagner certaines de ces limites par des cheminements et des plantations d'arbres
- Améliorer la relation entre le bourg et le Châbre et « la ligne », circulation piétonne confortable et sécurisée.

C. Schéma d'aménagement

Voir page suivante

Les chemins à créer traversent le tissu urbain entre la « chaîne » et la campagne ou « la ligne ». Elles sont parfois situées en limite de l'urbanisation et permettent ainsi des boucles.

Ces cheminements sont accompagnés d'alignements d'arbres de taille moyenne ou petite, type fruitiers et offrent ainsi un confort à la promenade. Ces plantations constituent des « filtres » visuelles, une transition entre le bourg et la campagne et mettent le front bâti en second plan.

Un des « rayons » matérialise le tracé de la voie romaine (entre bourg et cimetière).

D. Programme d'aménagement

Il s'agit de la création d'une trame de cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimale 1,20m.

Les accès à la « ligne » nécessitent de petites aménagements type emmarchements ou rampes pour franchir le dénivelé existant. Ces aménagements devront se faire d'une manière la plus discrète et simple possible.

Les cheminements sont accompagnés de plantations d'arbres fruitiers.

Les matériaux choisis devront être perméables.

Une signalétique pourrait être mise en place pour baliser les chemins, informer sur les boucles à faire et indiquer les commerces et équipements existants.



3. Un nouveau quartier au cœur de Bourg

A. Site et contexte

Cette OAP concerne 4 terrains différents, mais relativement continus :

L'espace central du lotissement Prim'terre

(A)

Cet espace public est vide, sans usage, malgré la présence d'un terrain de pétanque. Le lotissement s'est construit sur un principe de voirie en impasse. Il s'agit aujourd'hui d'un quartier enclavé, inaccessible pour les autres habitants de la commune. La mairie est propriétaire d'une bande enherbée inexploitée reliant cet espace central à la voie verte.



Plan de situation

Terrain vide entre le Prim'terre et le bourg

(B)

Il s'agit d'une prairie qui a perdu son usage agricole. Elle constitue un vide au sein du tissu urbain. Deux parcelles occupées par deux pavillons longent la partie est du terrain. Au sud le terrain donne sur la rue



du bourg. Un verger longent la parcelle et est ressentie comme valorisant et qualitatif.

Le terrain du garage (C)

Il s'agit d'un terrain comportant deux bâtiments : une grande maison et un atelier. Il est situé entre la rue du bourg au sud et l'espace agricole au nord. Le terrain est longé à droite par un chemin rural, accès au champ au nord. Il est séparé de l'espace agricole au nord par une belle haie bocagère. La

partie sud du terrain est occupée par une végétation relativement dense, qualifié de “fouillis végétal”. Il s’agit d’un terrain assez plan où les contraintes techniques d’implantation du bâti semblent limitées. L’ensemble bâti par la maison et le garage participe au front de la rue, qui se fait en retrait et élargi ainsi le l’espace de la rue.

N.B. Ce terrain fait partie de la convention entre l’EPR Bretagne et la commune. Dans ce cadre, une densité de 20 logements à l’hectare est à respecter, ainsi qu’une mixité de formes typologiques (individuel/intermédiaire/collectif) et de formes de produits (accession/locatif social).

Terrain à côté du terrain de sport (D)

Il s’agit du terrain longeant la rue du bourg, situé à côté du terrain de sport. La qualité principale de ce terrain est la vue dégagée vers le paysage agricole au sud. Cependant cet espace dégage un sentiment de vide très prégnant surtout lorsque le plateau de jeu est inoccupé. L’importance de l’emprise de l’espace enrobé du parking limitrophe participe à ce sentiment de vacuité, ainsi que la faible présence végétale.

Par ailleurs, les véhicules y passent vite sur cette portion de la rue du bourg.

B. Enjeux

La position de ces terrains au centre du « vélo » leur confèrent en enjeu d'articulation entre le bourg, le plateau sportif, le quartier Prim'terre. L'enjeu est de créer un nouveau quartier dégageant ici un réel sentiment de centralité, de « cour de bourg » nouveau.

Cette orientation d'aménagement a l'ambition de concrétiser un nombre important des objectifs du PADD :

- Conforter les deux pôles par le développement de l'habitat autour des centres
- Rendre le bourg et le Châtre plus attractifs
- Favoriser la préservation et la restauration du bâti ancien ;
- Privilégier, pour la construction, les terrains non agricoles disponibles au sein de l'enveloppe bâtie avant toute extension du bourg et prendre en compte ce potentiel pour le développement du bourg ;
- Convertir les espaces à potentiel de renouvellement en logement ou espaces d'accueil d'activités ;
- Associer densité et qualité de cadre de vie : Articuler la physionomie communale autour de projets d'urbanisme plus denses, orientés vers un parcellaire plus petit ;
- Rechercher, dans l'implantation, des objectifs énergétiques (maisons accolées, logements intermédiaires, petits collectifs, orientations favorables) ;
- Proposer des formes bâties qui favorisent la vie collective, le « vivre ensemble » ;
- Mutualiser les espaces de stationnement existants (cf carte en annexe) avec les espaces à densifier à proximité (en fonction du moment de la journée/ de la semaine), par exemple :
- Préserver et mettre en scène la vue sur la campagne depuis les points hauts, notamment depuis la rue du bourg.
- Renforcer la présence végétale dans le bourg ;

Il s'agit dans l'ensemble de saisir l'opportunité foncière offerte par l'ensemble de ces terrains pour densifier le bourg et le rendre plus attractif.

En reliant ces terrains aujourd'hui séparés, le projet cherchera à recréer des liens physiques, sous forme de cheminements et de plantations, entre le bourg et le lotissement « Prim'terre » et à participer ainsi à son désenclavement ;

S'agissant de terrains partiellement construits, en renouvellement, l'objectif est d'intégrer le bâti existant dans un projet global. Les deux parcelles occupées par deux pavillons, situées entre la « maison » et la prairie devront également être intégrées dans le plan d'ensemble.

Ce projet participera à la requalification de la rue du bourg (« la chaîne ») en lui redonnant, par la forme du bâti, sa hauteur et sa proximité de l'espace public un caractère de rue.

C. Schéma d'aménagement

Légende :

1. Préserver la haie bocagère, distance : 6 m pour des constructions à fondation, 4 m pour des constructions légères (type garage) ;
2. Conforter et créer des vues transversales par des bandes non constructibles – ouverture de « fenêtres » sur la campagne ;
3. Créer des accès nord-sud, pouvant servir de stationnement commun, de plantations d'arbres ; L'accès à l'est (parcelle 204) servira d'accès au champ par des engins agricoles (droit de passage), largeur hors tout : 6 m.
4. Créer un cheminement transversal piéton ;
5. Créer un chemin d'accès à "la ligne" ;
6. Regrouper le bâti autour de cours communes plantées et piétonnes ; Privilégier l'orientation sud ;
7. Requalifier la rue par des façades en alignement sur rue : R + 1+ combles, et les transversales par des pignons alignés ;
8. Aligner des pignons sur rue : signalement, pincement, ouverture visuelle latérale.



Ce schéma repose sur les 8 principes illustrés explicités dans la légende. Ils peuvent être synthétisés dans deux grandes orientations :

- Une **orientation nord-sud**, qui est celle des perceptions au lointain (2), des accès (3), des cheminements (4+5),
- et une **direction est-ouest**, qui est celle des cours communes (6), de l'implantation des bâtiments pour profiter de l'ensoleillement au sud, celle du front bâti sur rue (7).

Les bâtiments spécifiques (activités, équipements) cherchent à conforter l'ouverture au lointain par des pignons sur rue (8).

D. Programme d'aménagement

Il s'agit ici de créer un **éco-quartier**, avec notamment les caractéristiques suivantes :

Programme de construction

- Logements

La surface réservée au logements est de 9207 m² (les trois terrains concernés (A,B et C) ont une surface globale de 9707 m² (925 m² + 4207 m² + 4575 m²) dont on soustrait 500 m² pour la nouvelle activité à créer).

Le programme envisagé est la création de **16 à 18** logements (densité près de 20 logements par hectare) :

- Rénovation de la maison existante et transformation en **2 à 3** logements aidés dans maison réhabilitée ;
- **14 à 15** logements neufs dont
 - **3 à 6** sur rue (maisons accolés ou logements intermédiaires)
 - **8 à 11 logements dans maisons individuelles isolées ou accolés**
- Activités : Démolition garage et création d'un local d'activités sur une surface de 500 m² ;
- Équipement : Création d'un équipement sportif de petite dimension, activités de pleine aire.

Modalités de constructions :

- Construction en « dents creuses », prolongeant les principes constructifs avoisinants :

- implanter les façades en fonction des implantations voisines ;
- Implanter les façades des maisons limitrophes à la rue du bourg en alignement de façades selon le schéma ; avec un gabarit fixé à R + 1 + combles ;
- Implanter les pignons en alignement des voies d'accès ;
- Mixité de formes :
 - maison préservée transformée en logements collectifs sociaux au centre,
 - maisons mitoyennes sur rue, gabarit fixé à R + 1 + combles ;
 - maisons individuelles ;
- Mixité d'usages
 - Création d'activités (atelier relais ou autres) ;
 - création d'un équipement sportif (vestiaires de sport pour terrain limitrophe);
 - création d'un espace intergénérationnel potager et d'une aire de jeux.
- Qualité environnementale de la construction ;
- Économie/production d'énergie et éclairage naturel
 - implantation façade principale au sud ;
 - implantation en mitoyenneté réduisant l'effort d'isolation.

Espaces publics et ouverts :

- Création d'une voie en bouclage d'une voie existante et deux voies d'accès plantés, largeur environ 10 m, servant également de continuité et d'ouverture visuelle sur les champs et de stationnement collectif (garages collectifs) ;
- Création d'espaces communs collectifs, « cours » plantés avec aires de jeux pour enfants ;
- Création de cheminements piétons transversaux ;
- Présence végétale :
 - Création de nouvelles plantations d'arbres le long des voies et cours communes, le long du plateau sportif
 - Préservation partielle des haies et arbres existants : distance de construction : 10 m depuis le tronc pour préserver les racines ;

Réseaux

- Une partie de l'opération est située en zone d'assainissement non collectif, il faudra donc y prévoir un assainissement individuel. Pour la partie de l'opération située en zone d'assainissement collectif, l'apport en eaux usées de l'opération peut être estimé à environ 26 EH
- **Les eaux pluviales** de toiture devront être gérées à la parcelle (eau grise, eau d'arrosage)
- Le transfo présent au centre de Prim'terre est à intégrer dans l'aménagement.

E. Parcelles concernée et surfaces

A terrain à construire "dent creuse" Prim'terre

AT 722 = **925 m²**

B terrain à construire "dent creuse"

AT 349 - 152 m²

AT 350 - 4055 m²

total = **4207 m²**

C terrain à renouveler et à densifier

AT 88 - 3645 m²

AT 89 - 619 m²

AT 204 - 311m²

total = 4575 m²

D extension sur terrain agricole "dent creuse"

AT 245 = **2040 m²**

4. Requalifier et densifier le Châbre, « la fourche »



A. Site et contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne 3 sites, tous situés entre la rue du bourg et la « ligne », voie verte :

A. Parcelle face à la salle paroissiale

Il s'agit d'un terrain vide, d'une prairie, située entre la rue du bourg et l'espace agricole.

B. Bergerie

Ce terrain, situé entre la rue du bourg et la « ligne », est occupé par des petites prairies, des jardins potagers, et d'une construction modeste, appelée la bergerie.

C. Carrefour du Châtre

Il s'agit d'une placette triangulaire définie par l'implantation des fronts bâtis sur rue. Son caractère de place est effacé par l'usage routier dominant, avec un fonctionnement de rond-point autour du calvaire et par la disparition des commerces en RDC qui animaient cet espace public historiquement majeure. Le site d'intervention se prolonge vers la ligne.



B. Enjeux

La position de ces terrains entre la rue et la « ligne » leur confèrent un enjeu d'articulation entre ces deux voies, aujourd'hui trop séparées, à l'image des « rayons ». Leur position au sein du quartier du Châtre offre également un fort potentiel de requalification de cette partie de la commune, pour le rendre plus attractif, plus convivial. Leur position en contact directe avec la rue du bourg offre le potentiel de sa requalification.

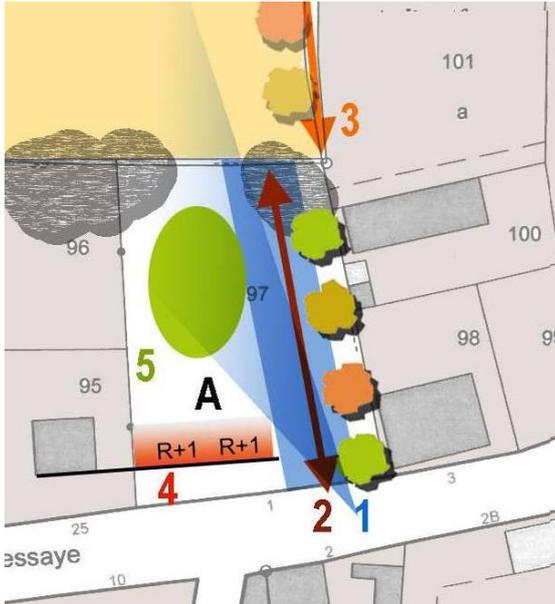
Les objectifs suivants, issus du PADD sont notamment poursuivis :

- Conforter les deux pôles par le développement de l'habitat autour des centres ;
- Favoriser la préservation et la restauration du bâti ancien ;
- Privilégier, pour la construction, les terrains non agricoles disponibles au sein de l'enveloppe bâtie avant toute extension du bourg ;
- Associer densité et qualité de cadre de vie : Articuler la physionomie communale autour de projets d'urbanisme plus denses, orientés vers un parcellaire plus petit ;
- Rechercher, dans l'implantation, des objectifs énergétiques (maisons accolées, logements intermédiaires, petits collectifs, orientations favorables) ;
- Préserver et mettre en scène la vue sur la campagne depuis les points hauts, notamment depuis la rue du bourg.
- Renforcer la présence végétale dans le bourg.

C. Schéma d'aménagement

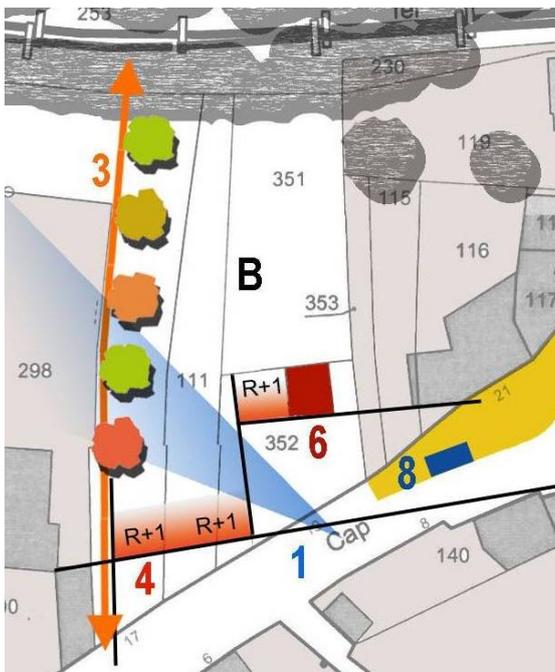
(voir légende page suivante)





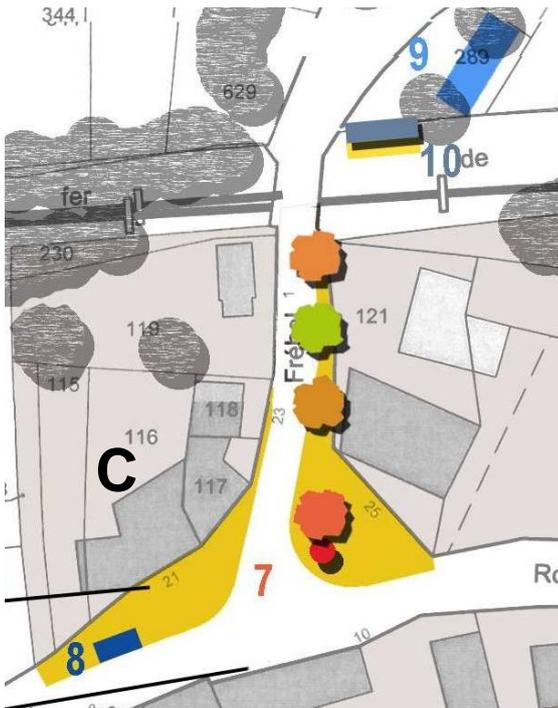
Parcelle face à la salle paroissiale (A) :

1. **Préserver la vue** sur le paysage au nord ;
2. **Créer un accès nord-sud**, pouvant servir de stationnement commun (4 à 6 places), d'accès au champ par des engins agricoles, et d'accès à une éventuelle extension urbaine future ;
3. **Articuler avec la ligne** : Créer un cheminement en prolongement d'un chemin « rayon » à créer ;
4. **Requalifier la rue** par une implantation du bâti en alignement de façades sur rue de deux maisons mitoyennes, alignées avec le bâti limitrophe. Renforcer le caractère de rue par un gabarit R+1 ;
5. **Jardin collectif** en fond de parcelle.



Bergerie (B)

1. **Préserver la vue** sur le paysage au nord-ouest ;
3. **Articuler avec la ligne** : Créer un cheminement planté
4. **Requalifier la rue** par une implantation du bâti en alignement de façades sur rue de deux maisons mitoyennes, alignées avec le bâti limitrophe. Renforcer le caractère de rue par un gabarit R+1 et des **accès à la parcelle** directement depuis la voie publique ;
6. Créer un logement par **extension** de la bergerie existante.



Carrefour du Châtre (C)

7. Requalifier le carrefour du Châtre :

Transformer le carrefour en **place** par la suppression de la voirie entre le calvaire et le bâtiment au nord-est. Rétrécir la voirie au minimum tout en permettant le passage des engins agricoles. Adapter le sol à l'usage piéton. Créer un carrefour avec un stop et supprimer le giratoire. Envisager le déplacement du calvaire sur la place, ou ailleurs (vérification des rayons de braquage nécessaire en concertation avec le Conseil général). Créer un cheminement vers la ligne, avec un aménagement qualitatif et la plantation d'une ligne d'arbres, en articulation avec la ligne ;

8. **Bus** : Intégrer la création d'un abribus dans le projet

9. **Près de la ligne** : Créer un emplacement point info/loisirs et un espace de stationnement.

D. Programme d'aménagement

Logements

Parcelle face à la salle paroissiale (A) :

- 2 logements individuels en accession

Bergerie (B)

- 3 logements individuels en accession

Équipements

Carrefour du Châtre (C)

- Un abri-bus
- Un point info/loisirs

Modalités de construction :

- Construction en « dents creuses », prolongeant les principes constructifs avoisinants :
implanter les façades en fonction des implantations voisines ; Implanter les façades des
maisons limitrophes à la rue du bourg en alignement de façades selon le schéma ; avec un
gabarit fixé à R + 1 + combles ;
- Qualité environnementale de la construction ;
- Économie/production d'énergie et éclairage naturel : implantation façade principale au sud ;
implantation en mitoyenneté réduisant l'effort d'isolation.

Espaces publics et ouverts :

Parcelle face à la salle paroissiale (A) :

- Création d'une voie d'accès et de stationnement commun, largeur hors tout minimale de 6 m ;
- Plantation d'arbres en prolongation et cohérence avec le « rayon ».

Bergerie (B)

- Cheminement planté d'une largeur minimal de 1,20 m.
- Accès piétons à la ligne à travers le talus : aménagement d'emmarchements ou d'une rampe.

Carrefour du Châtre (C)

- Aménagement d'une place, sols piétons de qualité, plantation d'un arbre ;
- Réaménagement du carrefour, avec un stop ;
- Déplacement du calvaire ;
- Aménagement d'un espace de stationnement (5/6 places), sol perméable et engazonné.
- Trottoir vers la ligne, largeur minimale 1,50 m ; aménagement qualitatif.
- Plantation d'une ligne d'arbres de haut jet.

Réseaux

- Assainissement des eaux pluviales : Les parcelles disposant de jardins, une gestion à la parcelle des eaux pluviales sera privilégiée.
- Assainissement des eaux usées : L'opération est située en zone d'assainissement collectif, l'apport en eaux usées de l'opération peut être estimé à environ 13 EH (5 logements x 2,6 EH/logement).

E. Parcelles

Parcelle face à la salle paroissiale (A) :

- Parcelle AT 97 ;
Surface constructible : 1493 m²

La bergerie (B)

- Parcelle AT 352 : 434 m²
- Parcelle AT 110 + 111 + 351 (partiellement): 1300 m²
Surface constructible : 1730 m²

Le carrefour (C) :

- Parcelle D 289 : 236 m²
- Parcelle D 290 : 120 m²
- Espace public

5. Le hameau de la gare



A. Site et contexte

Cet ensemble de terrains est situé à l'entrée est de la commune, à une relative distance des équipements du centre bourg, eux situés à l'extrémité ouest du bourg. Cette entrée de bourg est cependant à proximité relative de la route nationale.

Le périmètre d'aménagement comporte 3 parties :

A. Des terrains situés en recul par rapport à la rue principale, entre un projet d'aménagement de 4 pavillons, encore en cours, et un espace densément boisé. Ce terrain comporte également quelques arbres de dimensions diverses. Il est longé au sud par la voie d'accès aux pavillons accompagné de quelques beaux arbres alignés.

B. Un espace relativement boisé situé sur l'ancienne emprise de la gare et à proximité immédiate de « la ligne », l'ancienne voie de chemin de fer transformé en voie verte.

C. Des terrains situés dans la vallée humide, symbolisée et mise en valeur par le plan d'eau au sud de la route, et qui constitue la limite géographique du bourg. Cependant coté nord, sur les terrains concernées par cette orientation d'aménagement, la vallée est peu perceptible, puisque ce terrain, aujourd'hui en friche, est envahi par une végétation



boisées. Il est pratiquement impénétrable en partie basse et comporte un hangar qui abrite de vieilles voitures. Entre la partie A et B existe un chemin rural, permettant l'accès aux parcelles.

L'ensemble de ces terrains sont dans la propriété communale. On note la présence d'une pompe de relevage des eaux usées et une ligne de moyenne tension qui traverse le site.

B. Enjeux

La position de ces terrains à l'entrée est du bourg fait émerger un enjeu de mise en valeur de cette **entrée du bourg** par une **mise en scène paysagère** qui se compose de trois grands principes :

- **Dégagement de la vallée** (débroussaillage ; prairies fauchées ; potentiel de mise en place d'un système de lagunage) et par là l'ouverture de la vue sur la ligne et les terrains boisés à proximité ; créer une continuité, un vis-à-vis avec le plan d'eau existant.
- **Création d'un effet de porte** : plantation de lignes d'arbres en limite de la vallée, perpendiculairement à la voie, indiquant clairement la limite du bourg ; faisant parti du système des « rayons ».
- **Transformer la « route » en « rue »** : Réaménagement de la rue par des trottoirs, plantations, bande cyclable (voir OAP « la chaîne ») : ralentissement de la circulation et amélioration de la qualité de l'espace public, de son accessibilité.

Les objectifs suivants, issus du PADD, sont par ailleurs poursuivis :

- Favoriser l'amélioration des zones humides à proximité du bourg ;
- Identifier clairement les limites construites du bourg et du Châbre ; accompagner certaines de ces limites par des cheminements et des plantations d'arbres ;
- Mettre en valeur les entrées du bourg et du Châbre.

- Créer de nouveaux espaces publics fédérateurs, de convivialité avec des vocations différentes, notamment un espace de nature près de la ligne ;
- Créer une trame de cheminements qui met en relation les différents espaces publics existants et à créer et favorise notamment le cheminement des écoliers, éventuellement accompagné de plantations : créer un «chemin de ronde» autour du bourg et du Châtre ; améliorer la relation entre le bourg et le Châtre et « la ligne », circulation piétonne confortable et sécurisée ;
- Proposer des formes bâties qui favorisent la vie collective, le « **vivre ensemble** » ;
- Articuler la physionomie communale autour de projets d'urbanisme plus **denses**, orientés vers un parcellaire plus petit ;

C. Schéma d'aménagement



1. **Préserver les arbres existants** pour mettre en valeur l'esprit du lieu : prise en compte lors du découpage parcellaire l'emplacement précis des arbres à conserver qui resteront sur des terrains communaux ;

2 + 3 Conforter la vue depuis l'est par la création une prairie humide,

- Débroussaillage de la vallée pour transformation en prairie (entretien par pâturage ? bergerie ?)
- Démolition du hangar existant dans la vallée ; transfert des objets muséographiques ;
- Potentiel de lagunage à long terme ;

4. Planter des arbres, le long des voies d'accès

- en limite du bourg (« rayon »), accompagnant la voie d'accès au hameau et à la « ligne » ;
- le long de la voie centrale (en comblement des vides dans l'alignement existant);

5. Améliorer et prolonger l'accès latéral existant,

- revêtement à améliorer ;
- stationnement commun ; pouvant servir également aux promeneurs éventuels sur la ligne ;

6. Créer des chemins transversaux d'accès à "la ligne"

7. Le « bois habité » :

- Regrouper le bâti autour d'une cour commune, aire de jeux sous les arbres à préserver, en articulation avec les terrains de jeux et la ligne à l'arrière ;
- Favoriser le voisinage par une voie unique commune au quartier (plutôt que des accès individuels sur la voie départementale) ;

8. Le « bois animé »

- Préserver l'ancienne plateforme ferroviaire et garder son emprise intacte (visible dans le nivellement) ;
- Créer des activités de plein air

D. Programme d'aménagement

Logements

- 5 logements sur un terrain constructible de 3450 m² ;
- Maisons individuelles, en accession à la propriété.

Modalités de construction :

- Implanter le bâti avec au moins une façade ou un pignon sur l'espace public (voies d'accès, aire de jeux) ; privilégier orientation sud ;
- Installer le bâti à distance suffisante de la ligne de moyenne tension traversant le site (*distance à vérifier après de RTE*).
- Installer le bâti à une distance minimale de 6 m des troncs d'arbres.
- Observer une distance non constructible entre la ligne et les parcelles constructibles (30 m).

Espaces publics et ouverts :

- Aménagement d'un espace public en articulation avec ligne : aire de jeux pour enfants, dans l'esprit des lieux (bois/nature) ; accueil du public, pique-nique, accrobranches, VTT.
- Créer un seul point de collecte des ordures ménagères, à l'entre du hameau.
- Démolition du hanger et débroussaillage du terrain en vallée humide. Installation d'une prairie humide entretenue par pacage.

Réseaux

- **Les eaux pluviales** pourront être dirigées vers un bassin d'infiltration / prairie humide, situé face à l'étang existant.
- **Les eaux usées** : L'opération est située en zone d'assainissement non collectif, toutefois le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Il est proposé de raccorder l'opération à ce réseau. L'apport en eaux usées de l'opération peut être estimé à environ 13 EH (5 logements x 2,6 EH/logement).

E. Parcelles

A Terrains à construire

Le grand clos :	D 678 (partiellement)	2 500 m ² (sur 3248 m ²)
Pré du grand clos :	YA 96 (partiellement)	950 m (sur 2320 m ²)

Total surface constructible : 3 450 m²

B Terrains à équiper - aire de loisirs

Le Châbre	AT 354	3 119 m ²
Pré du grand clos :	YA 96 (partiellement)	1 370 m ² (sur 2320 m ²)

C Terrains à aménager – prairie humide (démolition, débroussaillage, terrassement)

YA 170	2 905 m ²
YA 93	1 880 m ²

N.B. L'ensemble de ces parcelles est en propriété communale.

6. Le jardin de l'église

A. Site et contexte

Cet ensemble de terrain est situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'église.

Il est constitué de 3 parties :

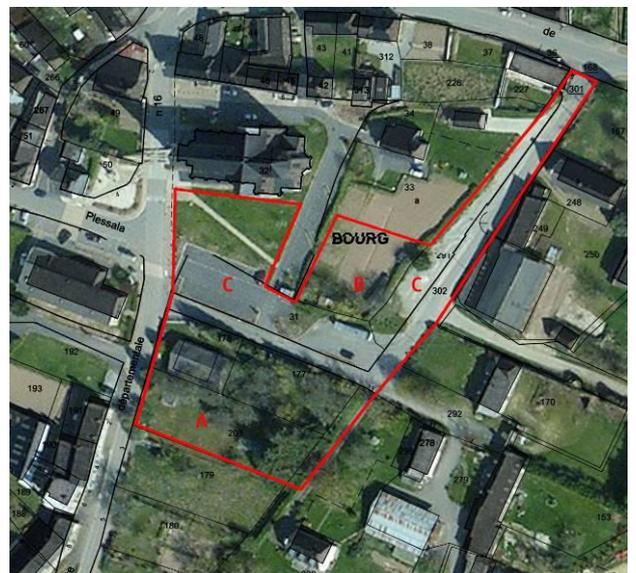
- A. Le terrain Chaix, une parcelle constructible occupé par un hangar de qualité faible.
- B. Un fond de jardin d'une parcelle très importante.
- C. D'espaces de voirie et de stationnement relativement récemment aménagés et prenant la suite d'une ancienne allée plantée cadrant une vieux porche de ferme. N.B. la voie située à l'est de cet ensemble de terrains est sur le tracé d'une voie romaine.

B. Enjeux

L'objectif est de mettre en valeur ce cœur de bourg, avec trois grands enjeux paysagers et urbains :

- Renouveler et **densifier des terrains centraux**, à proximité des services et commerces ;
- **Réduire les espaces exclusifs de stationnement** et intégrer des places latérales de stationnement le long des voies ;
- Mettre en valeur le **patrimoine** existant (porche dans l'axe de l'allée de la Brouse)

Cette OAP poursuit ainsi un certain nombre des objectifs du PADD :

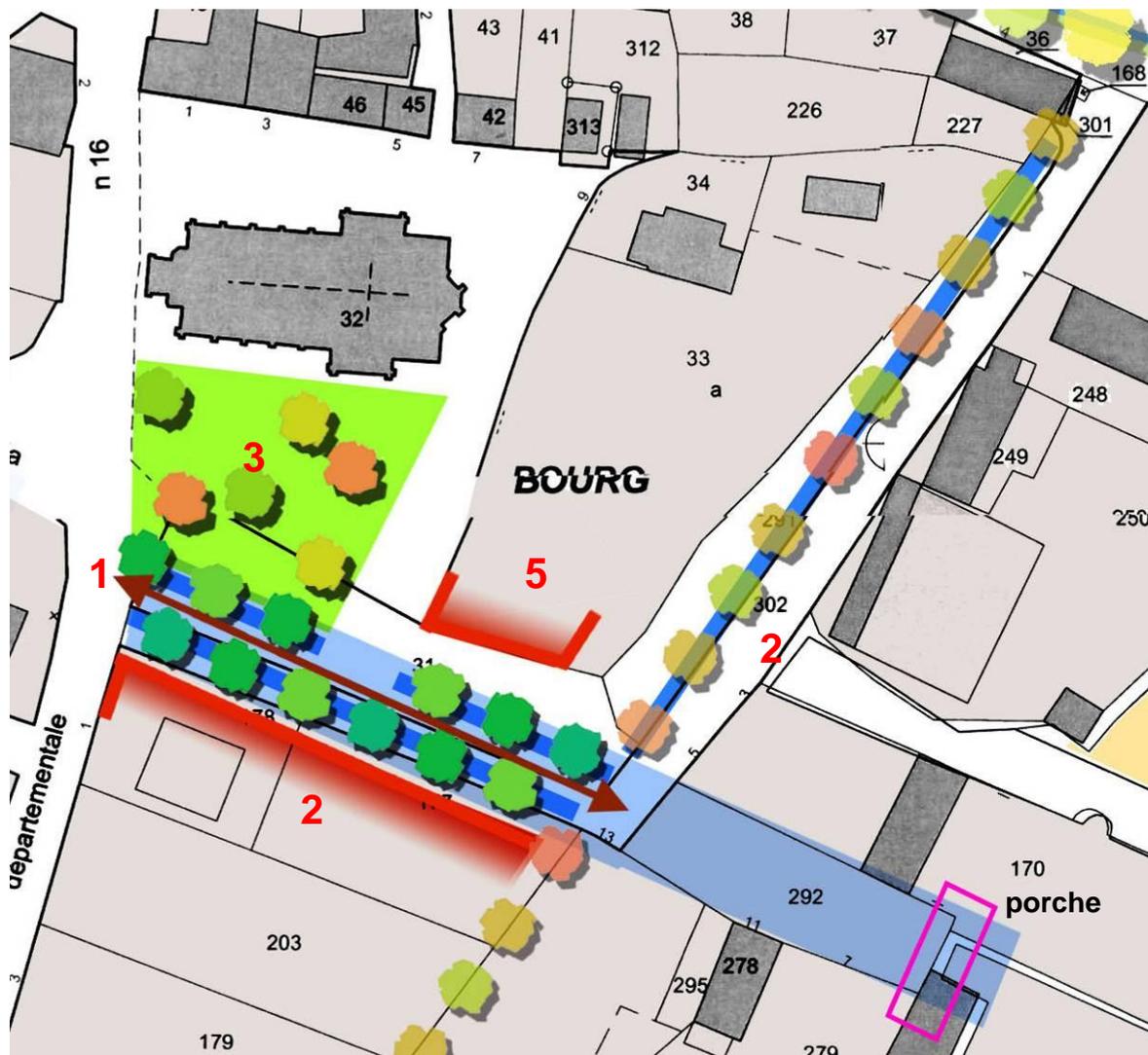


Plan de situation



- Privilégier, pour la construction, les terrains non agricoles disponibles au sein de l'enveloppe bâtie ;
- Conforter les deux pôles par le développement de l'habitat autour des centres du bourg et du Châtre
- Rendre possible la densification « douce », sur parcelle, notamment lorsqu'elles ont une forme en longueur ;
- Renforcer la présence végétale dans le bourg.
- Rénover les espaces publics majeurs : la place de l'église.

C. Schéma d'aménagement



OAP Le jardin de l'église plan échelle 1 : 1000

1. **Réaménager l'avenue de la Brouse** : double alignement d'arbres axés sur le porche ;
2. **Marquer le tracé de la voie romaine** : redéfinir le gabarit de la voie, plantation d'arbres (« rayon ») et continuité par un cheminement piéton.
3. **Réaménager le jardin de l'église** : Privilégier des usages piétons, planter quelques arbres
4. **Renouveler le terrain de Chaix**
5. **Densifier le cœur du bourg** : Préconiser une division parcellaire pour une « densification douce »

D. Programme d'aménagement

Logements

- **6 logements** sur terrains constructibles d'une surface de 3320m² (densité 18 logements/ha)
- Maison individuelles en accession

Modalités de construction :

- Implanter les façades le long de l'avenue de la Brouse réaménagée,
- En mitoyenneté
- ouvrir ainsi les jardins vers le sud (terrain de Chaix)
- Replanter les arbres supprimés en fond de jardin.
- Préserver les 100 m de distance au bâtiment d'élevage de la ferme

Espaces publics et ouverts :

Avenue de la Brouse :

- Aménagement d'une voie en sens unique, d'un stationnement latéral, de trottoirs.
- Plantation d'un double alignement d'arbres

Ancienne voie romaine :

- réduire la largeur de la chaussée, voie en sens unique,
- stationnement latéral mutualisé notamment poids lourds;
- planter un alignement d'arbres (« rayon ») ;

Jardin de l'église :

- Privilégier des usages piétons,
- Planter quelques arbres

Réseaux

- Assainissement des eaux pluviales : Les parcelles disposant de jardins, une gestion à la parcelle des eaux pluviales sera privilégiée.
- Assainissement des eaux usées : le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Il est proposé de raccorder l'opération à ce réseau. L'apport en eaux usées de l'opération peut être estimé à environ 16 EH (6 logements x 2,6 EH/logement).

E. Parcelles

A terrain à renouveler

terrain Chaix AT 178 + 177 + 203

surface constructible : 2320 m²

B terrain à densifier

AT 33, si division parcellaire,

surface constructible : environ 1000 m²

C espace public à réaménager

AT 31 + AT 291

surface env. 1650 m²

7. Le jardin de l'école

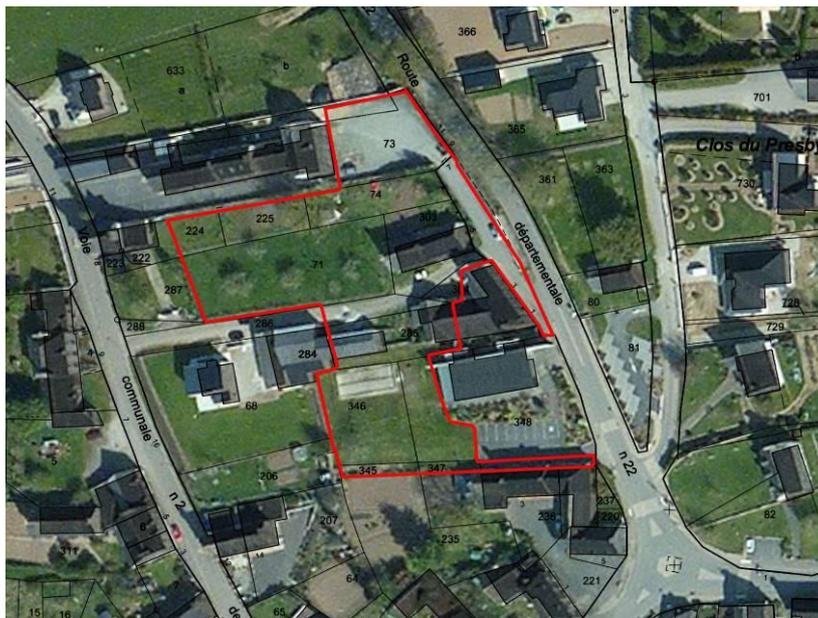
A. Site et contexte

Cet ensemble de terrain est situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'église.

Il est constitué de 3 parties :

- A. Le terrain Chaix, une parcelle constructible occupé par un hangar de qualité faible.
- B. Un fond de jardin d'une parcelle très importante.
- C. D'espaces de voirie et de stationnement relativement récemment aménagés et prenant la suite d'une ancienne allée plantée cadrant un vieux porche de ferme. La voie située à l'est de cet ensemble de terrains est sur le tracé d'une voie romaine.

N.B. Le terrain A fait partie de la convention entre l'EPR Bretagne et la commune. Dans ce cadre, une densité de 20 logements à l'hectare est à respecter, ainsi qu'une mixité de formes typologiques (individuel/intermédiaire/collectif) et de formes de produits (accession/locatif social).

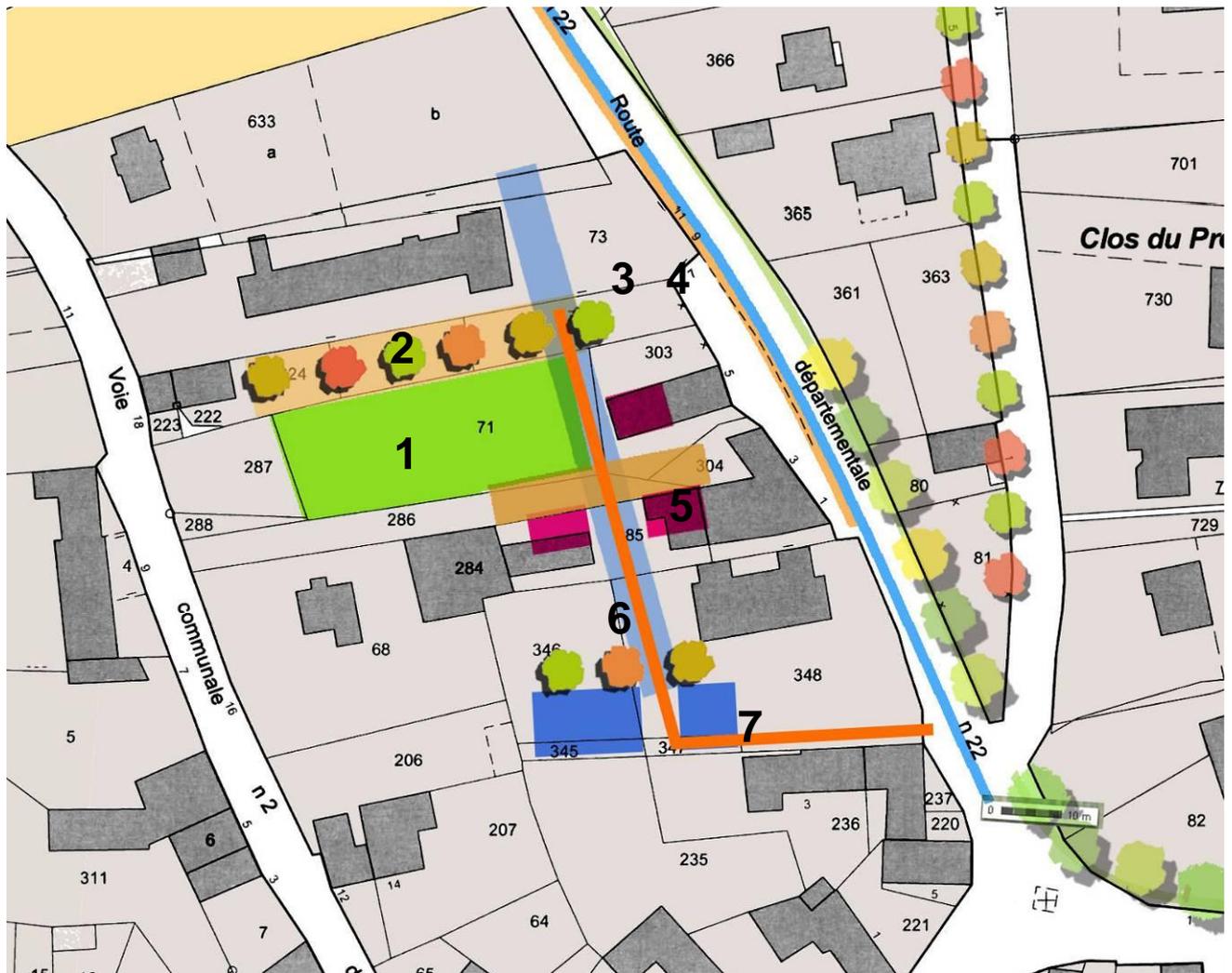


B. Enjeux

Le principal enjeu de ce secteur est de relier les différents équipements existants et de tirer profit de la qualité des lieux pour requalifier les notamment les abords de l'école. Les objectifs particuliers suivants sont poursuivis :

- Mettre à profit de l'école le verger existant ;
- Mettre en valeur la vue vers le nord ;
- Améliorer la qualité d'usage de la cour d'école ;
- Sécuriser l'accès à l'école ;
- Mutualiser le stationnement de la médiathèque ;
- Revaloriser l'entrée de la commune en cohérence avec l'OAP « la chaîne » ;
- Rénover ou renouveler le bâti existant, en mauvais état ;

C. Schéma d'aménagement



1. Créer un **jardin pédagogique** et un espace de **production** pour la cantine scolaire ;
2. Agrandir la **cour de l'école** vers le sud ;
3. **Réserver le parvis** au stationnement du personnel de l'école, différencier le parvis ;
4. Dans le cadre de la réfection du **mur** ou de la création d'un talus, prévoir la place nécessaire pour la création d'un **trottoir et d'une bande cyclable** (voir OAP rayon) ;
5. Rénover ou renouveler le **bâti existant** autour d'une cour piétonne partagée ;
6. Créer un **cheminement piéton** entre le parking de la médiathèque pouvant servir de dépose-minute et l'école ;
7. Prévoir la possibilité d'un agrandissement de ce **parking**.

D. Programme d'aménagement

Logements

- Rénover et renouveler le bâti sur les parcelles 303 et 285

Espaces publics et ouverts :

- Agrandissement de la cour vers le sud
- Requalification du parvis
- Réaménagement de l'accès
- Reconstruction du mur
- Créer un cheminement entre le parking de la médiathèque et l'école
- Agrandir le parking de la médiathèque

E. Parcelles concernées

AT 73, AT 224, AT 225, AT74, AT 71, AT 348, AT 346, AT 303, AT 285

8. Récapitulatifs



Plan d'ensemble des OAP cf plan en annexe échelle 1 : 2500

Ce plan d'ensemble récapitule les orientations d'aménagement et de programmation projetées. Il visualise les enjeux et objectifs du PADD par des intentions pré-opérationnelles.

Il y apparaît très clairement la volonté de renouveler et de densifier le bourg existant en préservant l'enveloppe bâtie dans ses grandes lignes et ainsi les sols agricoles.

Pour permettre ce changement d'attitude, d'accueillir de nouveaux habitants au sein du tissu constitué plutôt qu'en périphérie, une requalification des espaces publics majeures ainsi que des plantations importantes sont envisagées pour améliorer l'attractivité du bourg, notamment le long de la rue du bourg (« la chaîne », sur le carrefour du Châbre, près de l'église et près de l'école). En prolongation est constitué un véritable réseau de cheminements, notamment entre le bourg et la « ligne » offrant de nombreuses promenades mais aussi des chemins sécurisé pour aller à l'école. Ses « rayons » sont accompagnés de plantations d'arbres offrant en même temps des « lisières urbaines », des limites entre espace bâti et les champs agricoles.

Récapitulatif assainissement

Capacité d'accueil de la station d'épuration existante

- Selon le zonage d'assainissement réalisé en 1999-2000, la population raccordable était d'environ 240 EH (87 logements plus activités) ;
- La station d'épuration, mise en service en 2004, dispose d'une charge nominale de 270 EH ;
- La charge actuelle de la station est de 99 EH (cf. bilan 2012) ;
- Les opérations programmées dans ce document représentent 68 EH :
 - 26 EH pour le bourg (10 logements)
 - 13 EH pour le Châbre (5 logements)
 - 13 EH pour la gare (5 logements)
 - 16 EH pour l'église (6 logements)
- Le raccordement de l'opération proposée peut actuellement se faire directement sans travaux sur la station d'épuration. Cependant si l'ensemble des logements raccordables, mais actuellement non raccordés se raccorde, une extension de la station d'épuration devra être envisagée.

Réseau d'eaux usées existant

Le réseau gravitaire collectant le long de la rue du bourg débouche en son aval sur un poste de refoulement, à l'extrême est du bourg. Il conviendra de vérifier son dimensionnement (capacité des pompes essentiellement) avant d'y raccorder les opérations programmées.

9. Annexes





- légende :**
- arbres à planter - petite taille - type fruitier
 - arbres à planter - taille moyenne
 - chemin piétons à créer

OAP les rayons plan d'ensemble échelle 1 2500





Plan d'ensemble des OAP

échelle 1 2500