

Plan Local d'Urbanisme

ALLAIRE



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1
DELIBERATION DU 2 JUILLET 2010

Fait à Allaire, le 2 juillet 2010



4

Arrêté par délibération du
Conseil Municipal le :

25 juillet 2008

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal le :

15 mai 2009

Modifié par délibération
Du conseil Municipal
Du 2 juillet 2010

**Les Orientations
d'Aménagement**

Mai 2009



21, Bd Franklin Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
Mail: contact@atcanal.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
--------------	-----

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	p. 4
▪ Plan de localisation	p. 4
▪ Plan de visualisation d'ensemble	p. 5
1. Les Perrières/Entrées Nord	p. 6
2. La Bande du Moulin	p. 7
3. La Bande de Blanc	p. 8
4. La Bande de l'Allier	p. 9
5. La Bande Neuve	p. 10
6. Rue Chanoine Dréano/Centre	p. 11
7. La Maison Neuve	p. 12
8. Montgué	p. 13
9. La Lande de la Forêt	p. 14
10. La Ville Garel	p. 15
11. La Bande de l'Alouette	p. 16
12. ZA CAP OUEST (Blais-Le Couturier)	p. 17
▪ Les secteurs à protéger en raison de leur qualité architecturale (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme)	p. 18

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement du PLU sont facultatives. Toutefois, elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Le PADD a déterminé de multiples secteurs de développement essentiels au bourg, en extension, en densification d'espaces creux ou bien en renouvellement urbain sur un site déjà occupé :

- 1. Les Perrières/Entrées Nord
- 2. La Bande du Moulin
- 3. La Bande de Blanc
- 4. La Bande de l'Allier
- 5. La Bande Neuve
- 6. Rue Chanoine Dréano/Centre
- 7. La Maison Neuve
- 8. Montgué
- 9. La Lande de la Forêt
- 10. La Ville Garel
- 11. La Bande de l'Alouette
- 12. ZA CAP OUEST (Blais-Le Couturier)

Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante

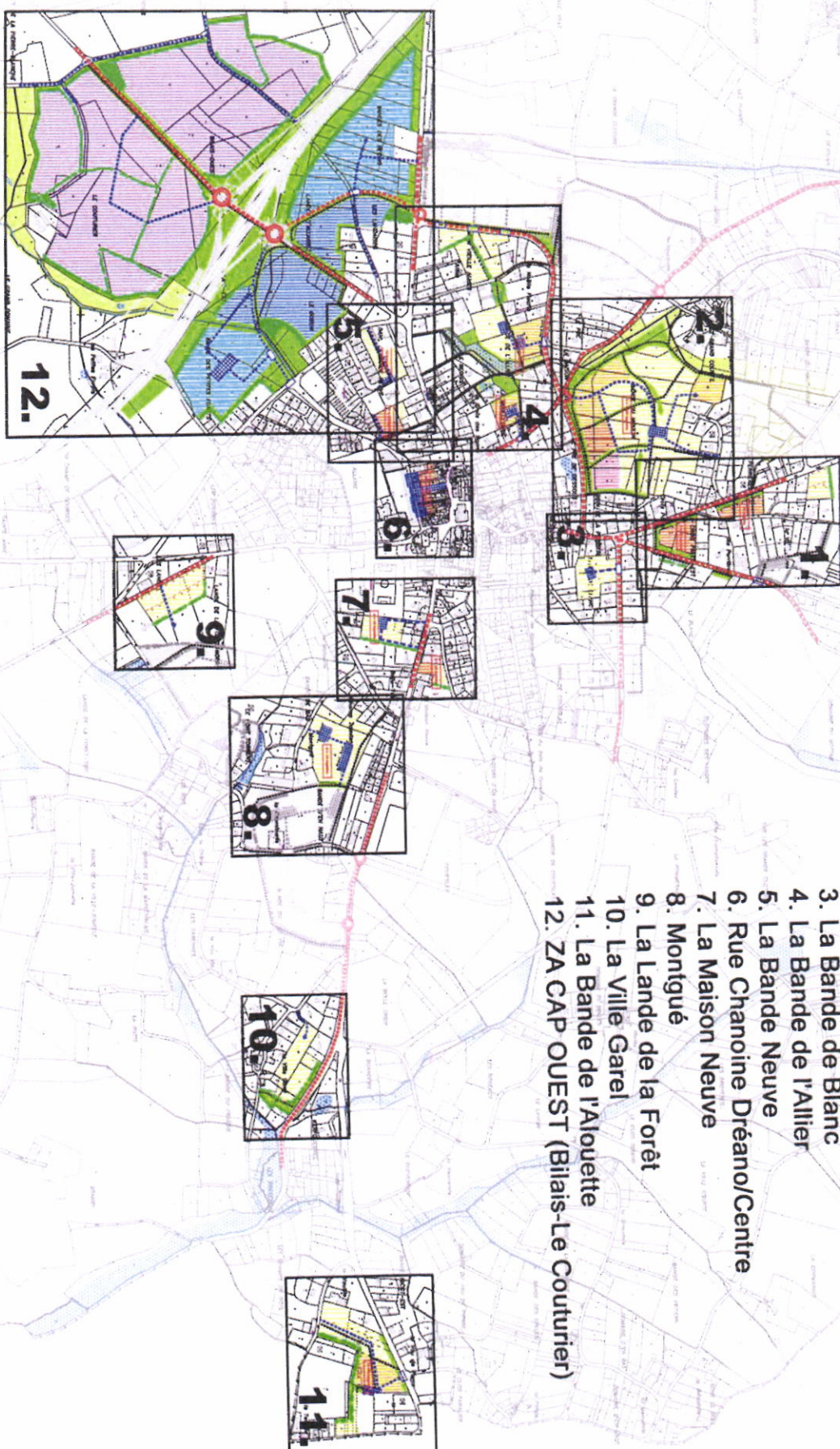
Des orientations ont aussi été imaginées pour les zones 2AU, urbanisables ultérieurement. Elles figurent en grisé sur les plans et ne sont pas opposables

Enfin, des orientations d'aménagement ont aussi été définies pour les secteurs à protéger en raison de leur qualité architecturale (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme) et qui concernent les hameaux anciens.

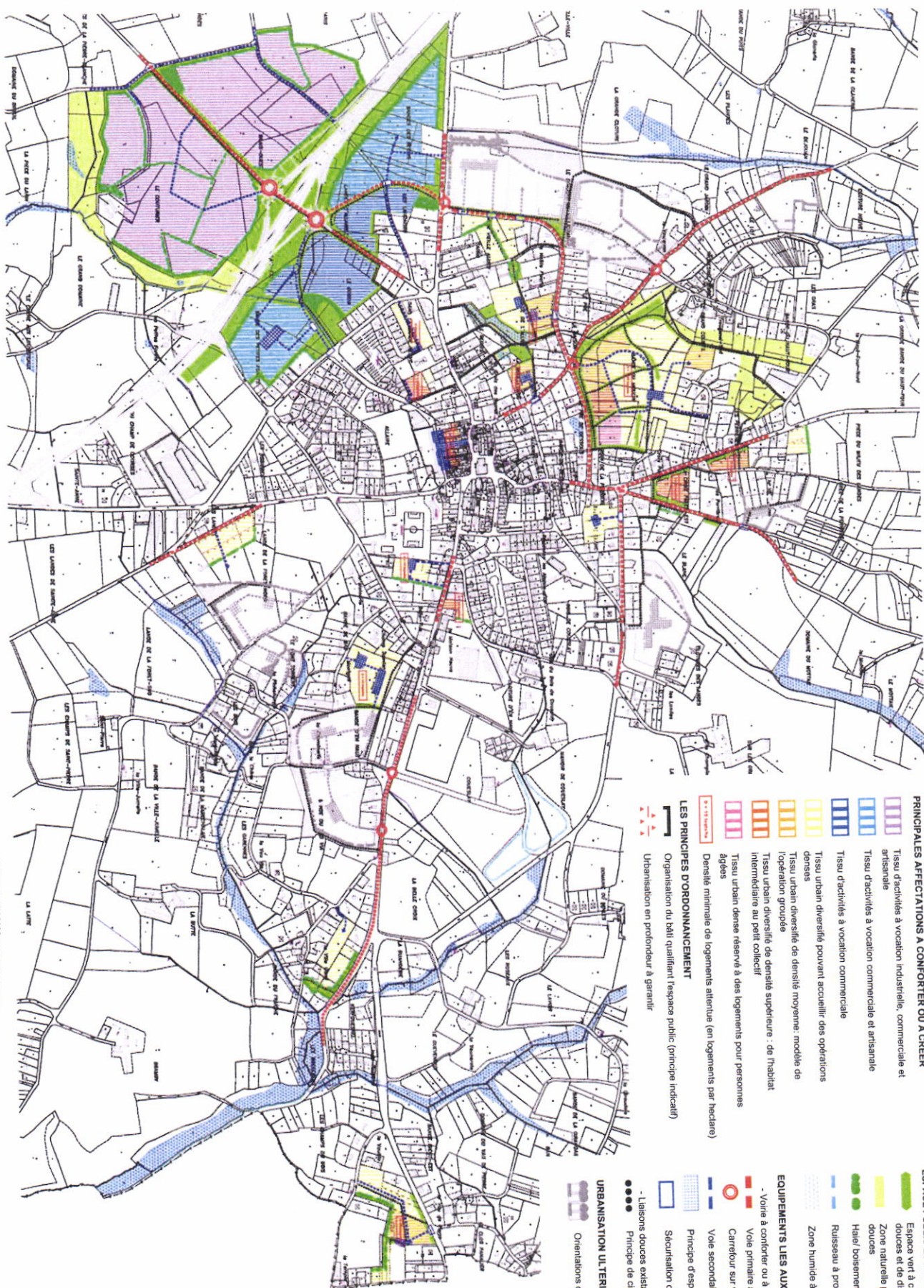
Les Orientations d'Aménagement

1. Les Perrières/Entrées Nord
2. La Bande du Moulin
3. La Bande de Blanc
4. La Bande de l'Allier
5. La Bande Neuve
6. Rue Chanoine Dréano/Centre
7. La Maison Neuve
8. Montgué
9. La Lande de la Forêt
10. La Ville Gareil
11. La Bande de l'Alouette
12. ZA CAP OUEST (Bilais-Le Couturier)

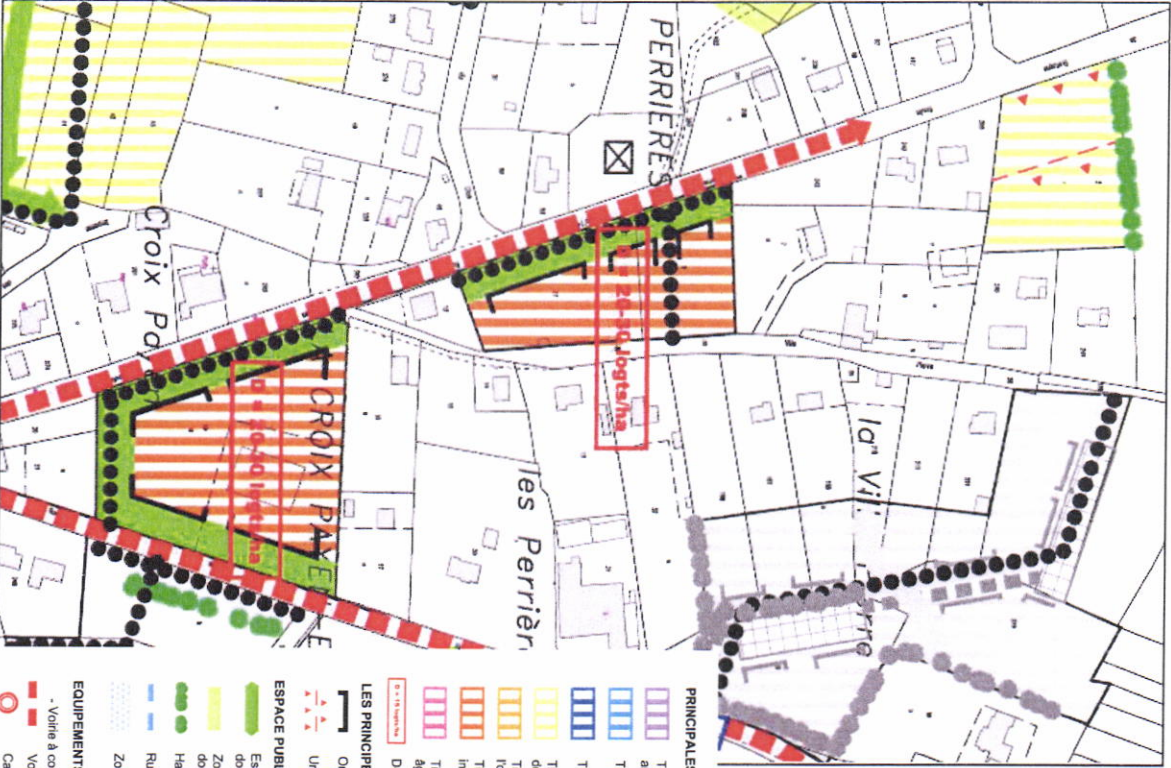
Plan de localisation
(Pas d'échelle)



Plan de visualisation d'ensemble (pas d'échelle)



1°) Les Perrières / Entrées Nord principales (échelle: 1/2500)



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure: de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense réservé à des logements pour pers âgées
 - Densité minimale de logements atteinte (en logement)
- LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe d'urbanisation en profondeur à garantir)
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circuits doux et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Habitat boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
 - Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles
- URBANISATION ULTERIEURE**
- Orientations d'aménagement non opposables

Situation	Densification /Renouvellement urbain dans des espaces creux ou déjà occupé du tissu urbain	Zonage au PLU	Ub - 1AU
Surfaces	Du nord au sud: - 0,5 hectares - 0,65 hectares - 1,1 hectares	Contraintes particulières	- Entrées principales nord le long de deux voies qui se rejoignent en patte d'oie (route de Saint-Pierre et route de Saint-Jacut) - Espaces intégrés au tissu urbanisé. Contexte global de développement linéaires diffus le long des deux voies et d'un chemin rural - Présence de quelques activités économiques - L'espace le plus à l'ouest est un espace sans vocation, non aménagé qui sert de parking - Un chemin (de la Ville-Pierre) au caractère rural traverse l'espace entre les deux routes dans un sens nord-sud. Il dessert d'abord quelques habitations puis le hameau de Beauvais en longeant un espace boisé - Au sud, un site occupé par un transporteur (grande surface imperméabilisée, hangar, plate-forme de nettoyage)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Une urbanisation future plus dense, des fronts bâtis à créer permettant de qualifier les entrées de ville - A certains endroits, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, moyennement, sens de fatigue, murs,...) - Des continuités piétonnes à créer à l'intérieur et aux limites des opérations afin d'irriguer le tissu urbain nouveau et de se connecter aux quartiers accolés. La connexion au chemin de la Ville Pierre est essentielle. - Des aménagements paysagers en bord de voie et à l'intérieur des opérations qui garantiront la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville et permettent d'accueillir des circulations douces sécurisées - Une trame boisée existante à préserver		

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

ESPACE VERT à créer pouvant être le support de circulations douces et des dispositifs de retenue des eaux pluviales

D = 20-20 logts/ha

MAISON

GRAND COUR

PRE DE DESSOUS

Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et

artisanale

Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale

Tissu d'activités à vocation commerciale

Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations

denses

l'opération groupée

Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat

- intermittente au petit contact

à l'usage des personnes âgées

Densité minimale de logements attenue (en logements par hectare)

Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)

Urbanisation en profondeur à garantir

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations

Zone naturelle pouvant être la source de circulation

douces

Hale/boisement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

- Voir à conforter ou à créer

- Vomire a conținutul ouălor

Carrefour sur voie primaire à aménager

Volete apprendere le tecniche per:

0

...and conduct a follow-up study.

□ Sécurisation de l'accès

- Liaisons douces existantes ou à créer

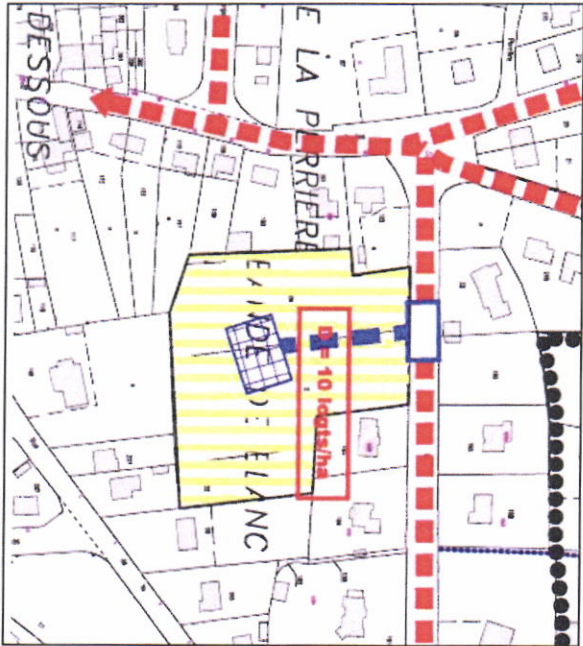
Principe de circulations piétons-cycles

Orientations d'aménagement non opposables

Situation	Large espace agricole de ~12 ha enclavé dans le tissu urbain au nord du centre	Zonage au PLU	1AU
Surface	11,7 hectares	Contraintes particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole enclavé dans le tissu urbain - Site en pente, versant vers le sud (rue de la Maison Neuve, rue Paul de Forges) - Présence d'un ruisseau et d'une prairie attenante potentiellement humide - Vues vers le cœur de bourg et le clocher de l'église
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Les secteurs les plus denses s'implanteront en partie basse du quartier en s'adossant aux rues de la Maison Neuve et Paul de Forges afin de créer un front urbain qualifiant. - Un secteur accueillera plus particulièrement des logements adaptés aux personnes âgées. Celui-ci doit être situé au plus près du cœur de ville et des services qu'il propose. - Des voies nouvelles de desserte iront de manière efficace le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. - Une entrée principale à prévoir au croisement des rues de la Nodèle Fleury, Paul de Forges, de la Maison Neuve et de Dell. Un carrefour d'importance sera à aménager - Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - Un espace paysager d'importance longera le ruisseau afin de protéger l'espace naturel et qualifier la limite du quartier et de gérer les eaux pluviales. La présence du ruisseau et des zones humides doivent être un élément majeur pour l'aménagement du nouveau quartier, à la fois dans le concept de gestion des eaux pluviales et pour la qualité paysagère des espaces publics - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connectent aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Le quartier doit aménager une liaison douce principale entre le centre ville et les quartiers nord. - Prendre les espaces publics (espaces paysagers, places, placettes, cheminements... comme base pour structurer l'espace et reconstituer une trame paysagère accompagnant l'urbanisation tout en affirmant des axes visuels (vers le centre notamment). 		

3°) La Bande de Blanc (échelle: 1/2500)

Situation	Espace creux en fond de parcelle	Zonage au PLU	Ub
Surfaces	- 1,1 hectares	Contraintes particulières	- Contexte urbanisé (pavillons) - Espaces proches de la rue des Grandes Cîtures qui contourne le centre
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<div>- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.</div> <div>- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.</div> <div>- Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte se connectant sur la rue des Grandes Cîtures. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées.</div> <div>- Un espace public commun en coeur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour"</div>		



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

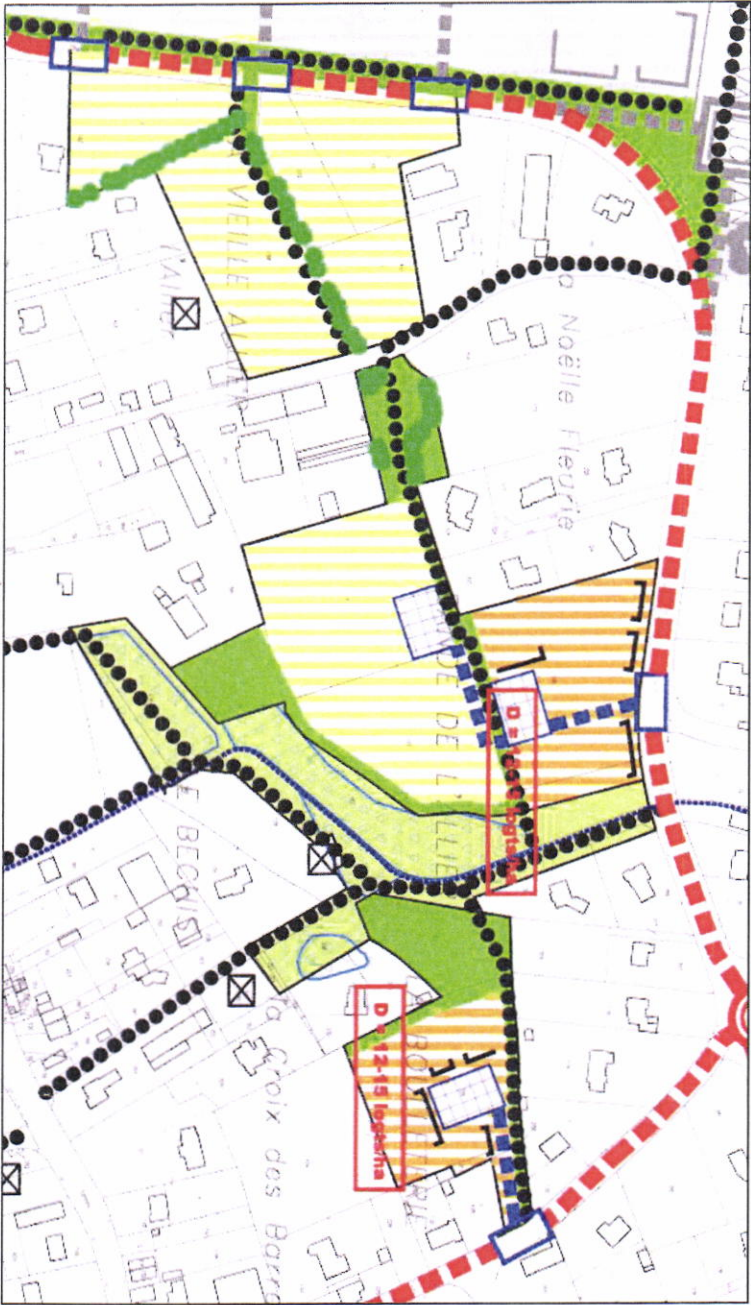
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Haut-boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
 - Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles
- URBANISATION ULTERIEURE**
- Orientations d'aménagement non opposables



4°) La Bande de l'Allier (échelle: 1/2500)

Situation	Zone au PLU	Ub - 1AU
Espaces libres en interstice du tissu urbain à l'ouest du centre. Densification de l'agglomération		- Enclaves encore agricoles dans le tissu urbanisé - Présence d'un ruisseau au nord et de zones humides à ses abords - Contexte urbanisé mixte (bâti rural + développements pavillonnaires diffus) - Espaces proches de la rue de la Noëlle Fleury qui contourne le centre
Surfaces	Contraintes particulières	
D'ouest en est: - 1,6 hectares - 2,3 hectares - 1,0 hectare		

Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.- Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.- Une densité urbaine plus importante et des alignements bâtis à l'approche du centre-ville et aux abords des voies structurantes- Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte se connectant sur la rue de la Noëlle Fleury et sur la rue de Deil. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées.- Des espaces publics communs plus larges qu'une simple rue en cœur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour", ...- A certains endroits, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, miloyenneté, sens de faillage, murets,...)- Des circulations douces à réaliser dans le nouveau quartier. Maillage à un réseau plus large connectant les quartiers entre eux et permettant notamment de rejoindre le centre- Préservation stricte de la zone humide et du cours d'eau, confortés par des aménagements paysagers plus larges qui permettront, entre autres, de gérer les eaux pluviales en amont.- Haies bocagères à préserver et à intégrer aux espaces verts communs- Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.
---	---



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale
- Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
- Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
- Tissu urbain diversifié de densité supérieure - de l'habitat intermédiaire au petit collectif
- Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
- Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
- Haut boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

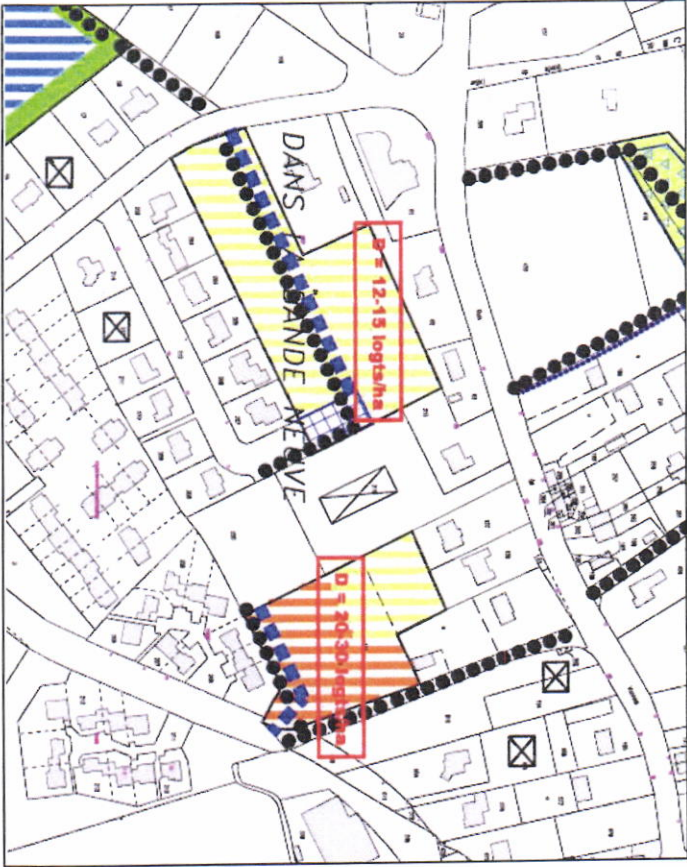
URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



5°) La Bande Neuve (échelle: 1/2500)

Situation	Zonage au PLU	
Espaces libres en interstice du tissu urbanisé à l'ouest du centre. Densification de l'agglomération	Ub - 1AU	
Surfaces	Contraintes particulières	
D'ouest en est: - 1,0 hectares - 0,5 hectares	- Espaces libres en attente d'urbanisation - Contexte urbanisé avec un lotissement pavillonnaire récent et petit collectif neuf - Rue du Chanoine Dréano au sud et rue de Vannes qui permettent d'atteindre le centre	
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques		
- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Un urbanisme plus dense en façade de la rue du Chanoine Dréano - Une organisation dans le prolongement du lotissement récemment réalisé : un espace public plus large qui fait le lien et une voie nouvelle à créer permettant le bouclage avec la rue Pierre Clugnet - Une perméabilité piétonne du quartier par un maillage de circulations douces reliées aux quartiers périphériques.		



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale
- Tissu d'activités à vocation commerciale
- Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
- Tissu urbain diversifié de densité moyenne, modèle de l'opération groupée
- Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif
- Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
- Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
- Habitat boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer

SECURISATION DE L'ESPACE PUBLIC

- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



6°) Rue du Chanoine Dréano/Centre Ville (échelle: 1/2500)



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne, modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense / réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

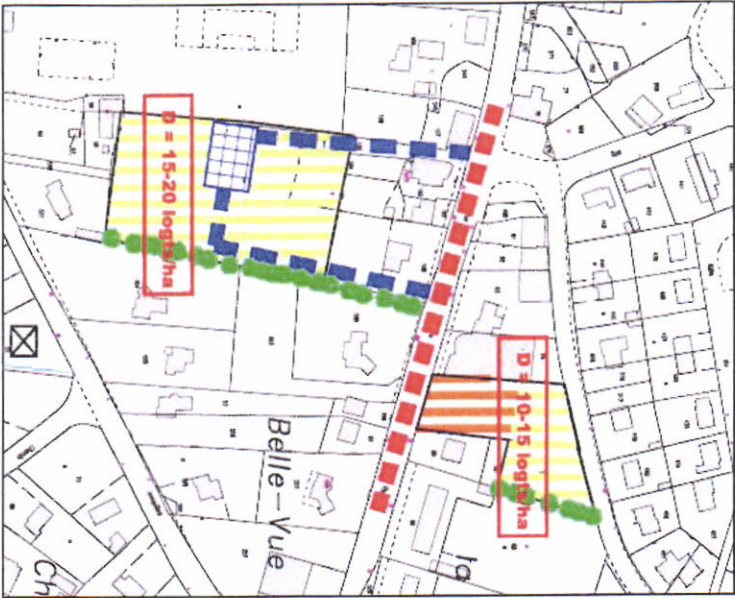
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Haut / boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
- URBANISATION UL TEREURE**
- Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles
 - Orientations d'aménagement non opposables



Situation	Fonds de parcelles du centre-ville. Renouvellement urbain	Zonage au PLU	Ua
Surface	0,6 hectares	Contraintes particulières	- Ilot urbain du centre-ville - Fonds de parcelles très longs (jardins, garages,...) - Enjeu de renouvellement urbain et de densification du centre-ville
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.- Un front urbain nouveau rue du Chanoine Dréano :<ul style="list-style-type: none">. La fermeture de l'ilot urbain du centre-ville. Un prolongement de la morphologie urbaine centrale. Un espace public (une place neuve) plus large que la voie existante reculant le front bâti nouveau par rapport à l'alignement actuel et créant un parvis au collège- Réorganisation du stationnement près du collège et le long du passage entre la rue du Chanoine Dréano et la rue de Vannes- Une continuité piétonne en coeur d'ilot faisant le lien entre le centre et le collège		

7°) La Maison Neuve (échelle: 1/2500)

Situation	Zonage au PLU	
Espaces libres en interstice du tissu urbanisé dans le centre. Densification de l'agglomération	Ua-Ub	
Surfaces	Contraintes particulières	
Du nord au sud: - 0,3 hectares - 0,7 hectares	- Espaces libres de taille limitée (dents creuses) dans le tissu urbanisé	
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques - Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Un urbanisme plus dense en façade de la rue de Redon - Au sud, recherche d'une urbanisation en profondeur une voie nouvelle de faible gabarit qui traverse le parking de la Maison des Associations pour ensuite se brouiller rue de Redon. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées. - Au sud, un espace public commun plus large qu'une simple rue en cœur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour", - Lien à assurer avec l'équipement sportif voisin - Une haie bocagère à préserver		



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale
- Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
- Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
- Tissu urbain diversifié de densité supérieure: de l'habitat intermédiaire au petit collectif
- Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
- Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
- Haie/boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès

- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

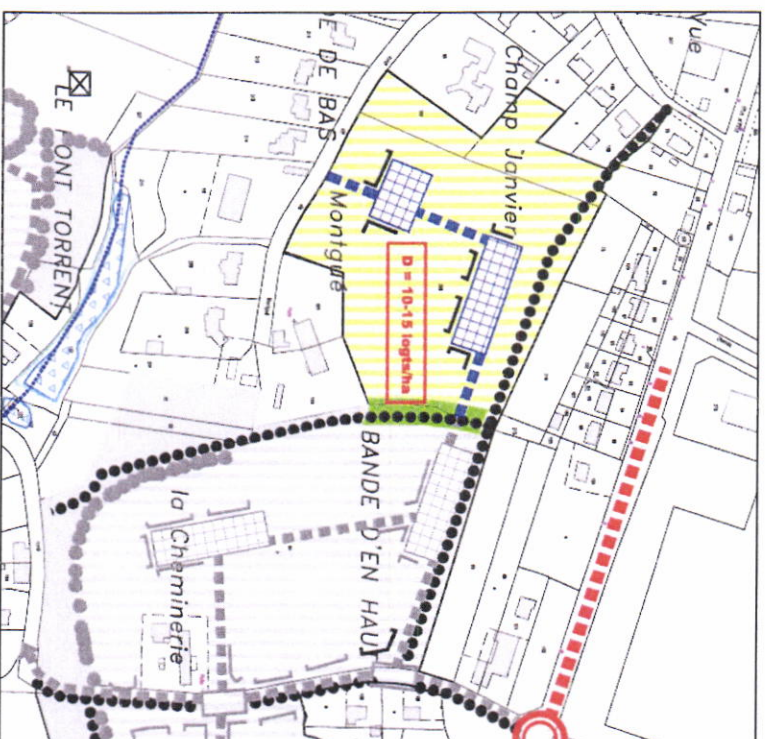
- Orientations d'aménagement non opposables



8°) Montgué (échelle: 1/3000)

Situation	Espace agricole enclavé s'étendant à l'est de l'agglomération	Zonage au PLU	1AU
Surface	2,4 hectares	Contraintes particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole enclavé dans le tissu urbanisé (développements diffus) - Voie fréquentée au nord (rue de Redon) - Paysage de valon au sud






Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	
	<ul style="list-style-type: none"> - Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Des voies nouvelles de desserte qui se connectent sur les voies existantes - Des espaces publics communs plus larges qu'une simple rue en cœur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics : place, cour, "voie-cour", - Dans certains secteurs, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, mitoyenneté, sens de faïçage, murets,...) - Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - Dans l'optique d'une urbanisation ultérieure à très long terme, l'aménagement devra conserver des possibilités de prolongation des voies de communications : définition de zones non aedificandi traitées en espaces verts de qualité. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des chemins piétons cyclés qui se connectent aux quartiers accolés et aux chemins existants: liens à assurer vers le centre-ville via la rue des Jonglilles, et vers le parc de Couesest - Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER

- | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale | | | | | | | | | | |
| Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale | | | | | | | | | | |
| Tissu d'activités à vocation commerciale | | | | | | | | | | |
| Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses | | | | | | | | | | |
| Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupe | | | | | | | | | | |
| Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif | | | | | | | | | | |
| Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées | | | | | | | | | | |
| Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare) | | | | | | | | | | |
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
-  Habit boisément à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer

1

- - Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

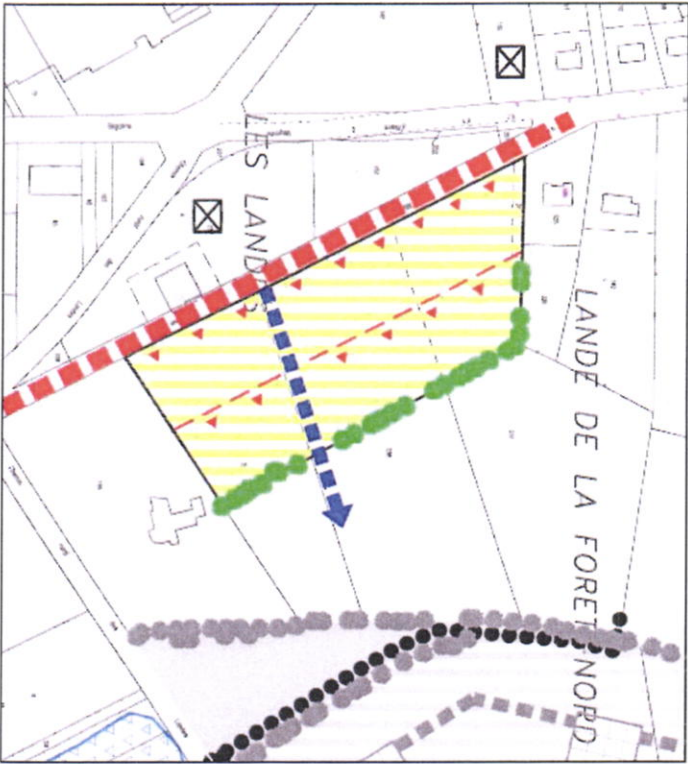
URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables**



9°) La Lande de la Forêt (Echelle : 1/2500)

Situation	Espaces libres enclavés au sud-est l'agglomération	Zonage au PLU	Ub
Surfaces	- 1,4 hectares	Contraintes particulières	- Espaces agricoles de taille moyenne enclavés dans le tissu urbanisé (développements diffus) - Entrées d'agglomération secondaire
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - La bande constructible le long de la route de de la Lande de Sainte-Anne doit pouvoir être urbanisée en profondeur. - Une desserte spécifique pour la zone d'équipements sportifs à l'arrière depuis la route de la Lande de Saint-Anne.		



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
- Habitat boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès

URBANISATION ULTERIEURE

- Liaisens douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles
- Orientations d'aménagement non opposables



10°) La Ville Gare! (échelle: 1/2500)

Situation	Zonage au PLU	
		1AU
Surface	Contraintes particulières	- Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus - Contexte de vallon avec un cours d'eau important - Espace adossé à la route de Redon
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.- Recherche d'une urbanisation en profondeur avec une voie nouvelle se connectant sur la voie de desserte de la Ville Gare!, Pas de connexion directe sur la route de Redon.- Une circulation douce à réaliser à la limite est du quartier.- Au nord et à l'est, une intégration paysagère du quartier par un espace paysager conforté par des plantations de nature bocagère, qui qualifiera les franges du quartier en contact avec la route et avec le vallon. Cet espace composera une limite d'urbanisation pérenne. Situé dans les parties basses de la zone, cet espace pourra répondre aux enjeux de gestions des eaux pluviales	



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure: de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
- Haut/boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès

- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

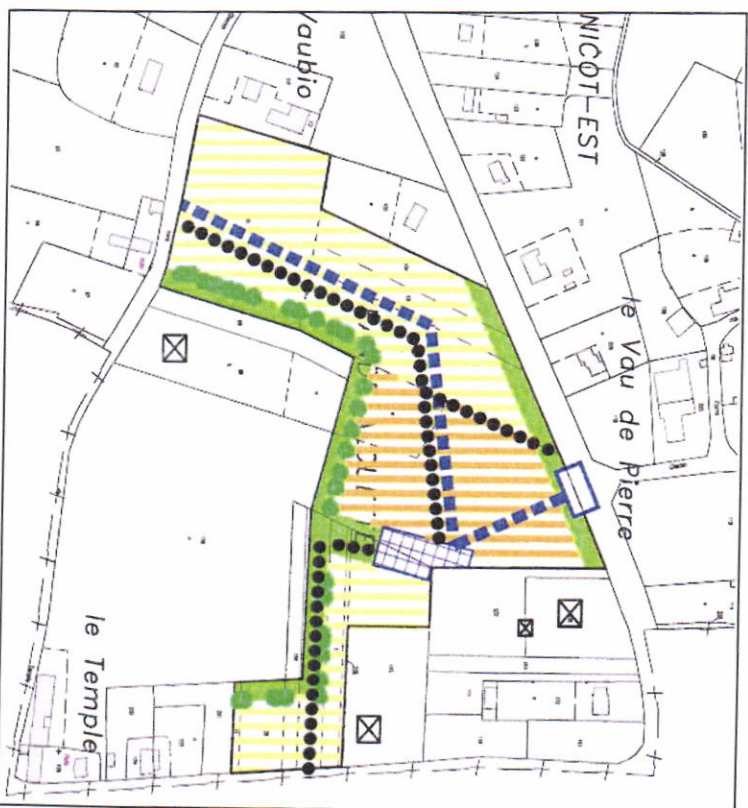
URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



11°) La Bande de l'Alouette (échelle : 1/2500)

Situation	Surface	Contraintes particulières	Uc-1AU
Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus	3,6 hectares	- Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus - En continuité de l'agglomération de Saint-Jean-la-Porte - Une voie d'importance au nord qui fait le lien entre Saint-Jean-la-Porte et Alaire	
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un tissu urbain à dominante d'habitat pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Une zone plus dense en coeur de site - Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte qui se connectent en un point sur les voies existantes en périphérie. - Un espace public commun plus large qu'une simple rue en coeur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voile-cour".... Dans l'optique d'une urbanisation ultérieure à très long terme, l'aménagement devra conserver des possibilités de prolonger cet espace vers le sud : définition d'une zone non aedificandi traitée en espace vert de qualité. - Des circulations douces à réaliser qui suivent le même principe que les voies de desserte - Au sud, une intégration paysagère du quartier par un espace paysager contourné par des plantations de nature bocagère, qui qualifiera les franges du quartier en contact avec l'espace rural. - Un accompagnement paysager en bordure de route départementale 			



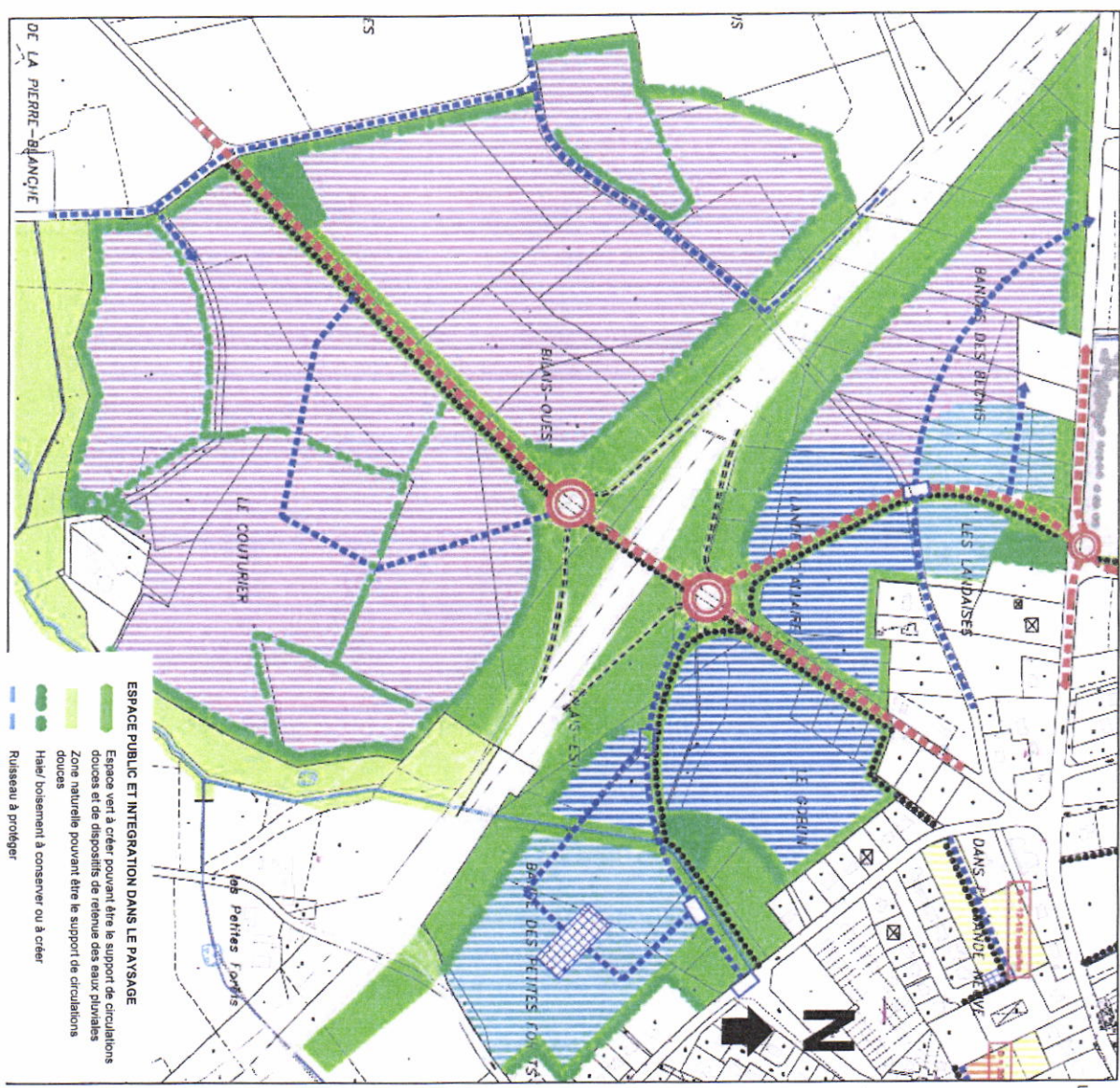
- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER**
- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale
 - Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses
 - Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée
 - Tissu urbain diversifié de densité supérieure : de l'habitat intermédiaire au petit collectif
 - Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements attendue (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Haut boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
 - Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations pilons-cycles
- URBANISATION ULTERIEURE**
- Orientations d'aménagement non opposables



12°) La zone d'activités de Cap-Ouest (Bilais le Couturier, échelle: 1/5000)

Situation	Espaces agricoles en cours d'urbanisation situés de part et d'autre de la nouvelle déviation d'agglomération (RD 775)	Zonage au PLU	Uia-1A/Uia-1A/bi
Surface	70 hectares	Contraintes particulières	- Pas de sensibilité paysagère particulière
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p> <ul style="list-style-type: none">- Une répartition stratégique des activités commerciales, artisanales et industrielles selon leur proximité avec l'habitat (appréhension des nuisances) et leur impact paysager potentiel (enjeu de l'effet vitrine):<ul style="list-style-type: none">. une partie nord de la zone, comportant une zone commerciale, et une zone de petit artisanat avec vitrines commerciales.. des parties nord-ouest et nord-est de la zone, comportant une zone artisanale et de services de toute nature.. une partie sud comportant des activités plus à vocation industrielle.- Voirie/desserte:<ul style="list-style-type: none">. Au nord: des voies nouvelles de desserte qui se connectent sur les voies existantes. Trois points de connexion stratégiques pour une intégration de la ZA à la ville: rue de la Noëlle Fleury/rue de Vannes, Echangeur, rue Pierre Clugne/rue du Chanoiné Dréano. Des carrefours seront à aménager à ces trois points stratégiques.. Au sud: les futures dessertes s'appuieront sur les voies déjà existantes.. Une irrigation du tissu urbain nouveau par des chemins piétons cycles qui se connectent aux quartiers accolés et aux chemins existants: liens à assurer avec le reste de l'agglomération et avec le centre. Une intégration paysagère du quartier par des marges paysagères, confortées par des plantations de nature bocagère qui qualifiera les franges du quartier en contact avec la campagne et avec la voie nouvelle (marge de recul paysagère). La lisière entre zone d'activités et habitat sera traitée par un large espace vert, appuyé sur un merlon planté.. Le maintien et le renforcement du réseau de haies existantes, notamment pour la partie sud- Le ruisseau justifie une coulée verte dans la partie nord, avec un lien de déplacement doux.- Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.			



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER**
- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
 - Tissu d'activités à vocation commerciale

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
 - Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Habitier/boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger