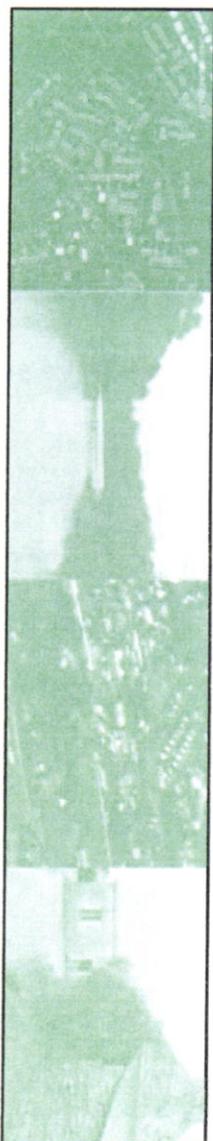


Plan Local d'Urbanisme

ALLAIRE



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1

DELIBERATION DU 2 JUILLET 2010

Modifié par délibération
Du conseil Municipal
Du 2 Juillet 2010
**Les Orientations
d'Aménagement**

Arrêté par délibération du
Conseil Municipal le :
25 juillet 2008

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal le :
15 mai 2009

Mai 2009

atelier du

CANAL



Soit à Allaire, le 8 juillet 2010

4

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 (Bilais-Le Couturier)	p. 17
▪ Les secteurs à protéger en raison de leur qualité architecturale (article L.123-1, 7 ^e 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 restauration particulière. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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 GareI
- 11. La Bande de l'Alouette
- 12. ZA CAP OUEST (Bilais-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

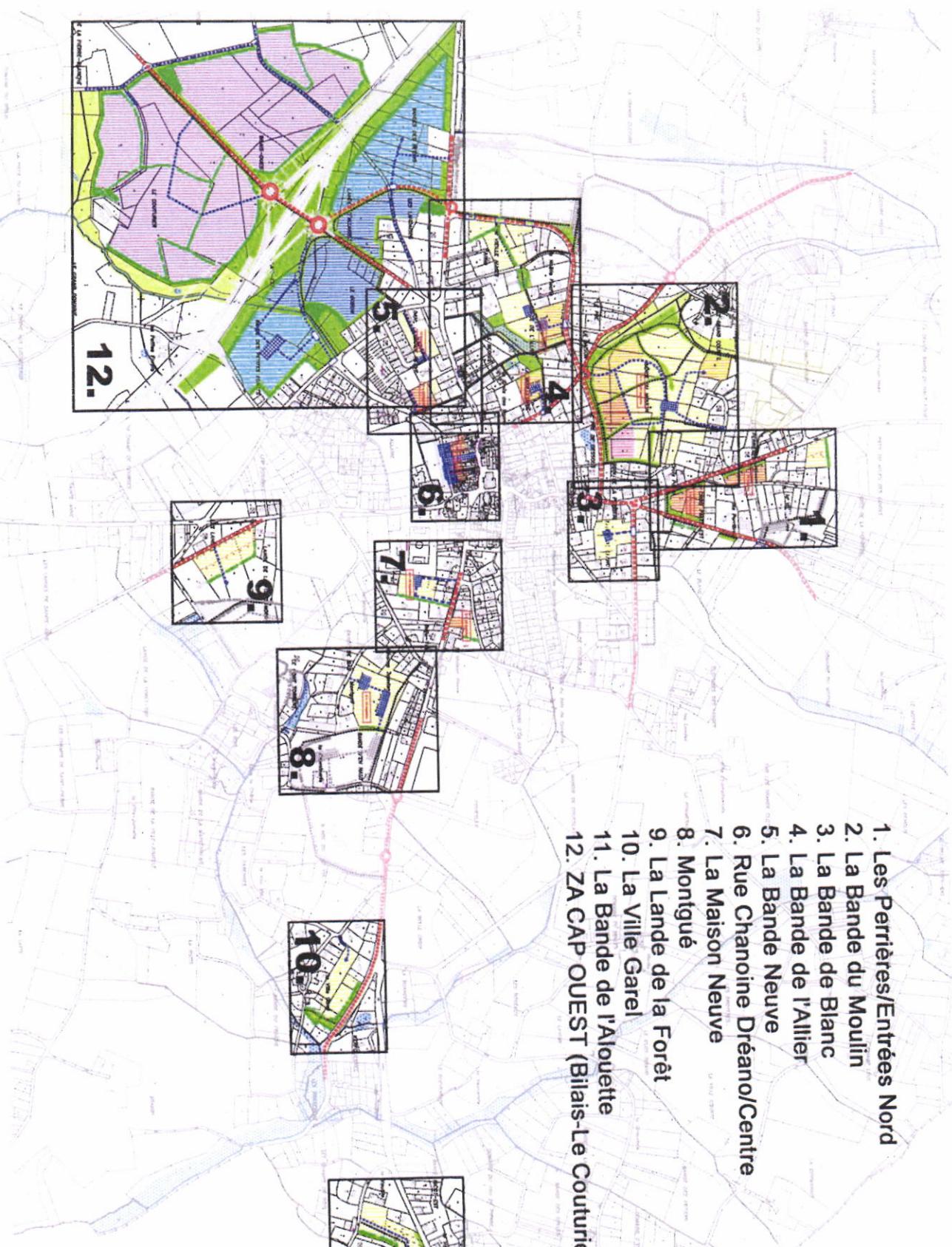
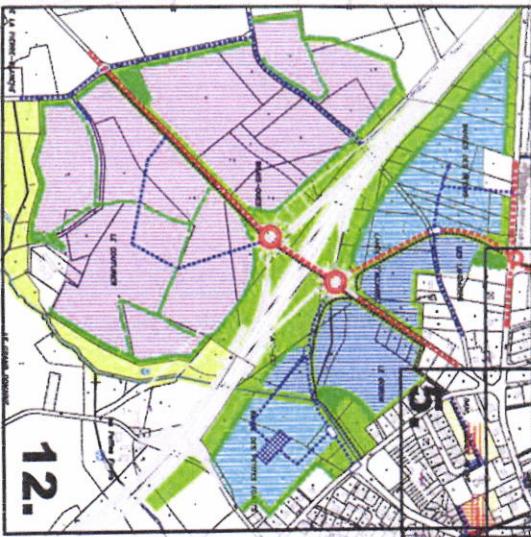
Enfin, des orientations d'aménagement ont aussi été définies pour les secteurs à protéger en raison de leur qualité architecturale (article L.123-1, 7^e alinéa, du Code de l'Urbanisme) et qui concernent les hameaux anciens.

Les Orientations d'Aménagement

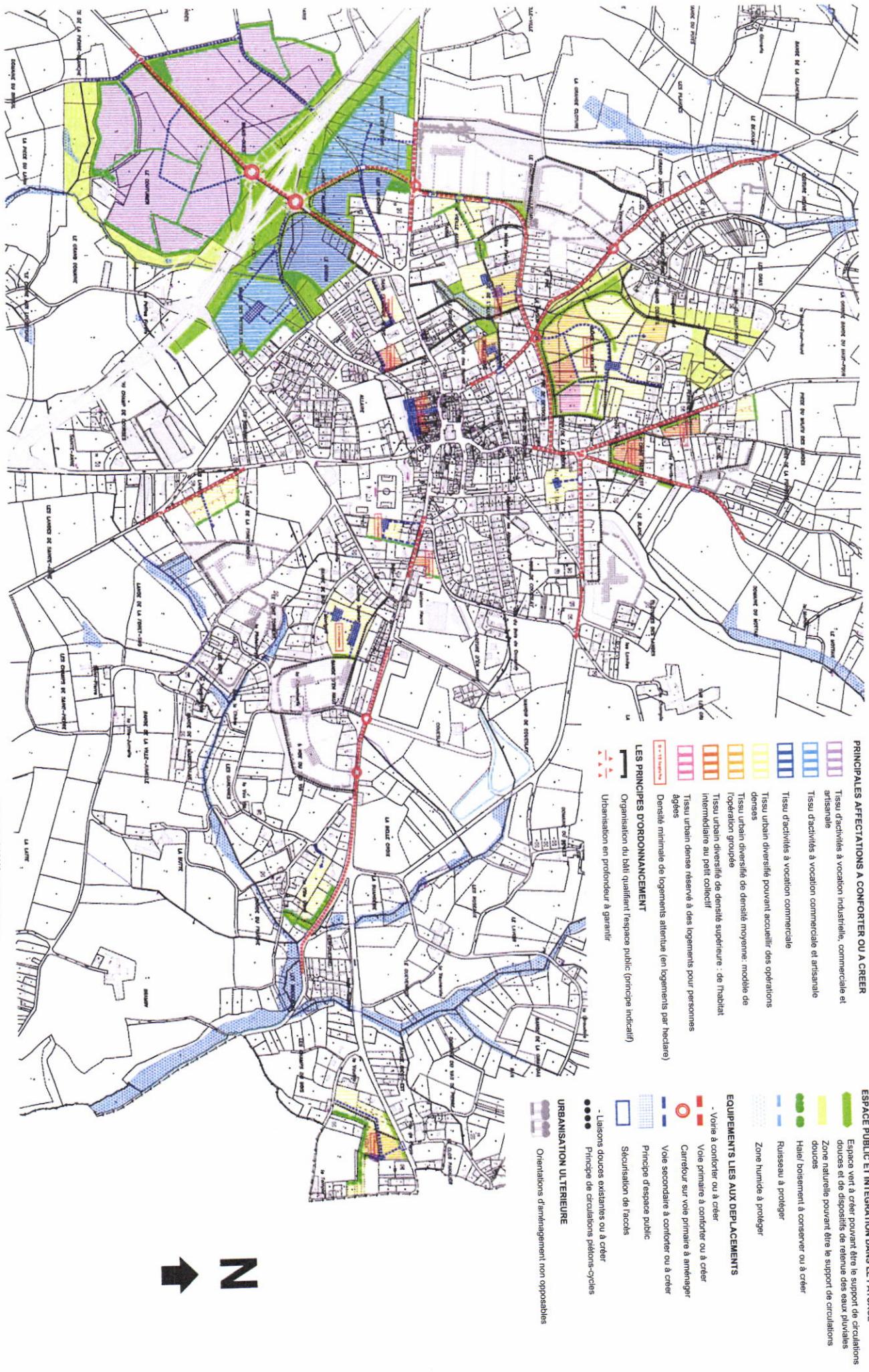
**Plan de localisation
(Pas d'échelle)**

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 (Bilais-Le Couturier)

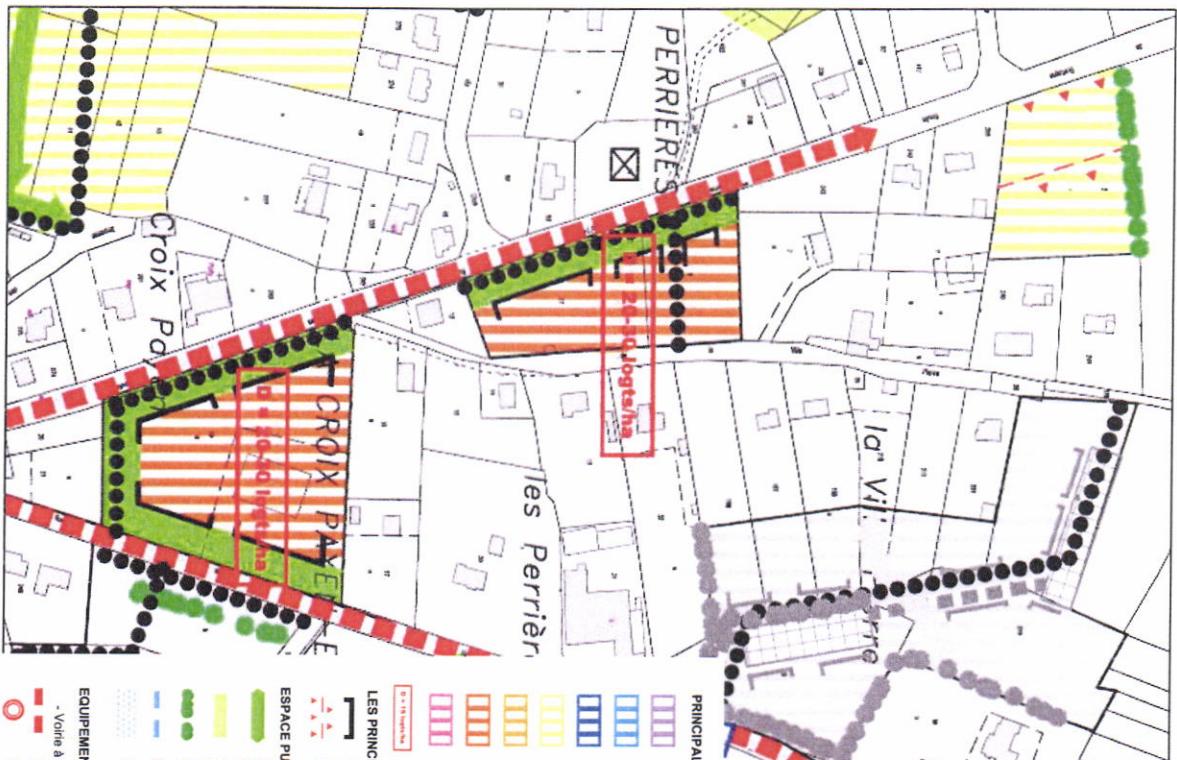
N



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



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



N

Situation	Densification /Renouvellement urbain dans des espaces creux ou déjà occupé du tissu urbain	Zonage au PLU	Ub : 1AU
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 attenante (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 circulation douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales douces Habitat boisé à conserver ou à créer Ruisseau à protéger Zone humide à protéger Voie primaire à conforter ou à créer Carréfou sur voie primaire à aménager Voie secondaire à conforter ou à créer Principe d'espace public			
URBANISATION ULTÉRIEURE			
- Liaisons douces existantes ou à créer Principe de circulations piétons-cycles			

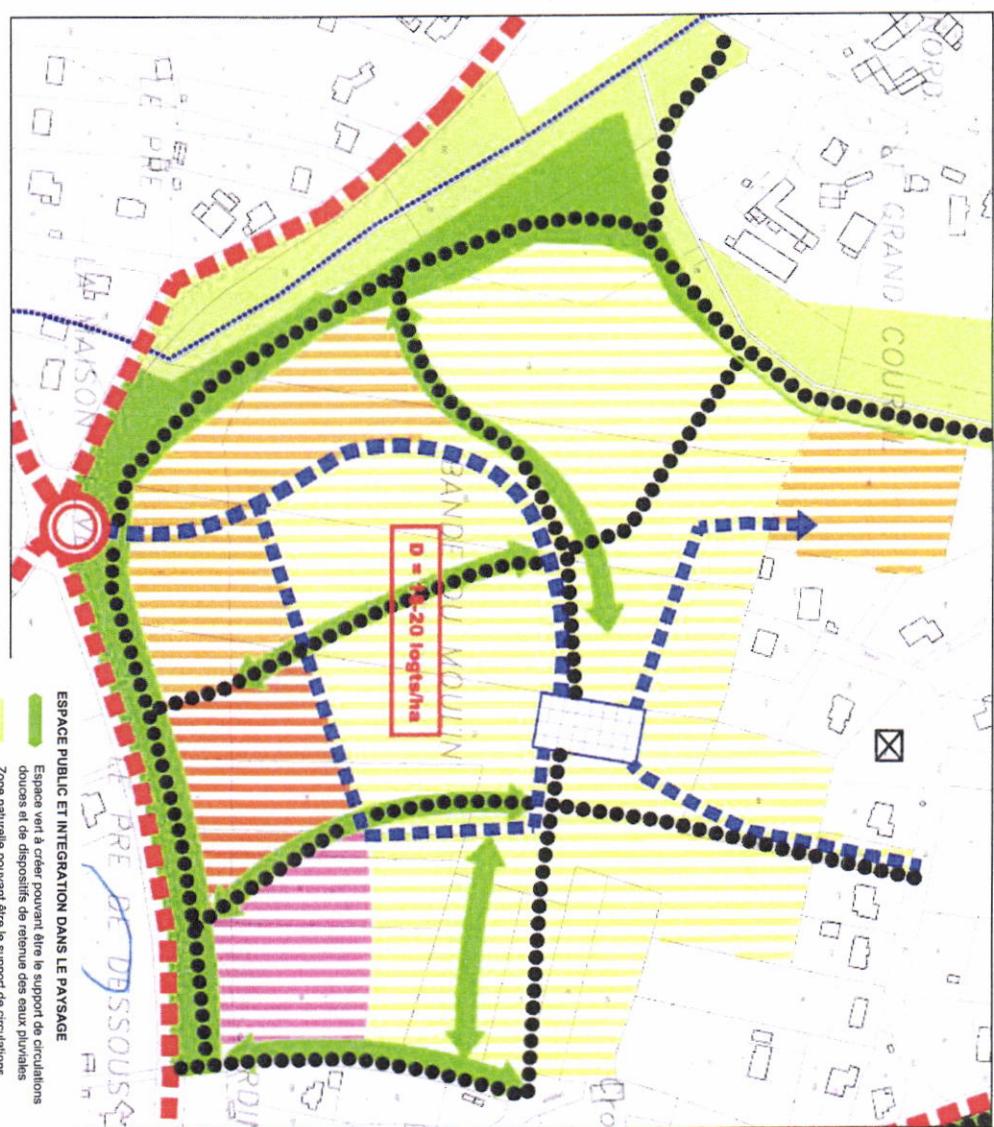
- Sécurisation de l'accès
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles



Orientations d'aménagement non opposables

atelier du CANAL ouvriant du 14/09/2014

2°) La Bande du Moulin (échelle: 1/2500)



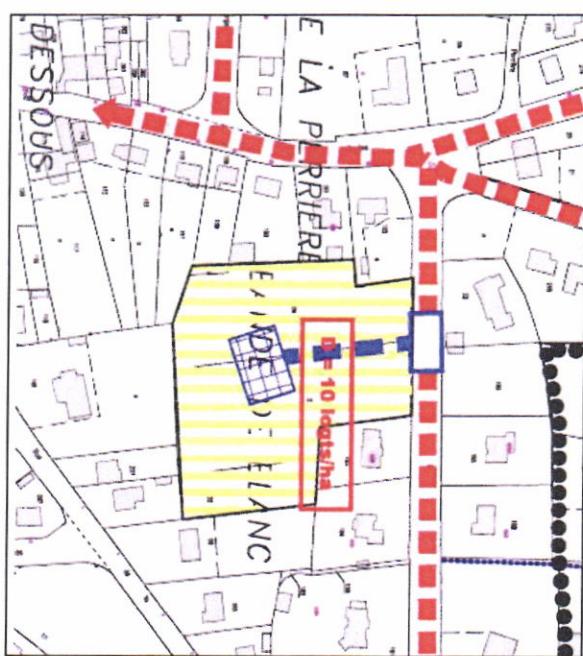
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	Développement et intégration dans le paysage
<p>- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.</p> <p>- Les secteurs les plus denses s'implanteront en partie basse du quartier en s'adosant aux rues de la Maison Neuve et Paul de Forges afin de créer un front urbain qualifiant.</p> <p>- 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.</p> <p>- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>- Une entrée principale à prévoir au croisement des rues de la Noëlie Fleury, Paul de Forges, de la Maison Neuve et de Del. Un carrefour d'importance sera à aménager</p> <p>- 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...).</p> <p>- Un espace paysager d'importance longera le ruisseau afin de protéger l'espace naturel, de 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</p> <p>- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront 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.</p> <p>- Prendre les espaces publics (espaces paysagers, places, placeettes, cheminement...) comme base pour structurer l'espace et reconstruire une trame paysagère accompagnant l'urbanisation tout en affirmant des axes visuels (vers le centre notamment).</p>	<p>Large espace agricole enclavé dans le tissu urbainisé</p> <p>Site en pente, versant vers le sud (rue de la Maison Neuve, rue Paul de Forges)</p> <p>Présence d'un ruisseau et d'une prairie attenante potentiellement humide</p> <p>Vues vers le cœur de bourg et le clocher de l'église</p> <p>Espace agricole enclavé dans le tissu urbainisé</p> <p>Site en pente, versant vers le sud (rue de la Maison Neuve, rue Paul de Forges)</p> <p>Présence d'un ruisseau et d'une prairie attenante potentiellement humide</p> <p>Vues vers le cœur de bourg et le clocher de l'église</p>

→ N

- LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir

- URBANISATION ULTRERIEURE**
- Tissu urbain dense réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements atteinte (en logements par hectare)

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

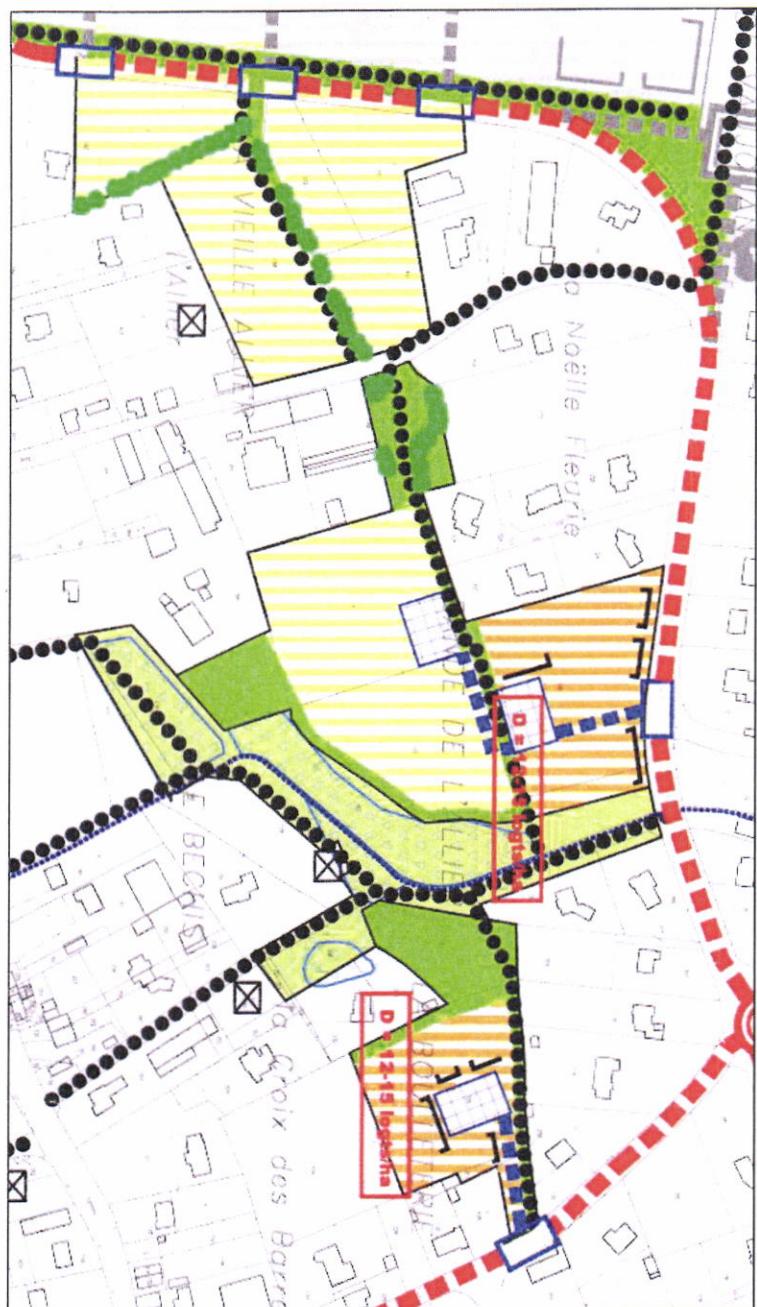


Situation	Espace creux en fond de parcelle	Zonage au PLU	Ub
Surfaces	- 1,1 hectares	Contraintes particulières	- Contexte urbanisé (pavillons) - Espaces proches de la rue des Grandes Clôtures qui contournent le centre
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p> <ul style="list-style-type: 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 des voies nouvelles de desserte se connectant sur la rue des Grandes Clôtures. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées. - Un espace public commun 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-court" ... 			



- 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 densité réservé à des logements pour personnes âgées
 - Densité minimale de logements atteinte (en logements par hectare)
- LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir
- URBANISATION ULTERIEURE**
- Orientations d'aménagement non opposables
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espaces 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 boisé à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIÉS AUX DEPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voe primaire à conforter ou à créer
 - Carréfour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principale d'espace public
 - Sécurisation de l'accès
 - Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles

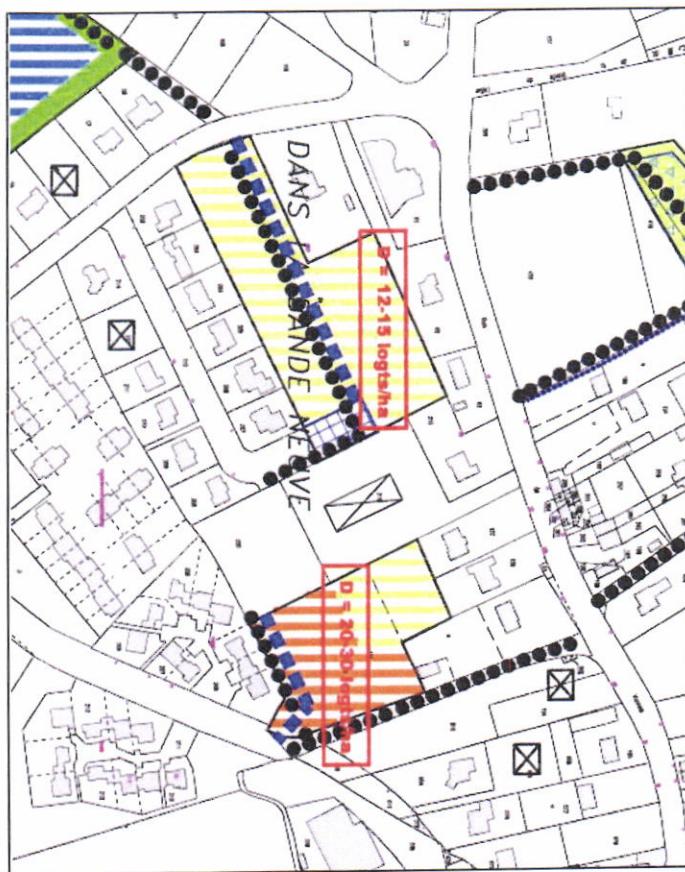
4°) La Bande de l'Allier (échelle: 1/2500)



Situation	Espaces libres en interstices du tissu urbain à l'ouest du centre. Densification de l'agglomération	Zonage au PLU	Ub - 1AU
Surfaces	Contraintes particulières		
	<ul style="list-style-type: none"> - Endives 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 contournent le centre 		
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p> <p>- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et génératrice 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.</p> <p>- Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.</p> <p>- Une densité urbaine plus importante et des alignements bâties à l'approche du centre-ville et aux abords des voies structurantes</p> <p>- 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 Dell. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées.</p> <p>- Des espaces publics communs plus larges 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, "voie-court", ...</p> <p>- A certains endroits, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, mitoyenneté, sens de faîteage, murets,...)</p> <p>- 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</p> <p>- Préservation stricte de la zone humide et du cours d'eau, confortées par des aménagements paysagers plus larges qui permettront, entre autres, de gérer les eaux pluviales en amont.</p> <p>- Haies bocagères à préserver et à intégrer aux espaces verts communs</p> <p>- 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.</p>			

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER	ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale	Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale	Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
Tissu d'activités à vocation commerciale	Habitat boisé à conserver ou à créer
Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses	Ruisseau à protéger
Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée	Zone humide à protéger
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 atteinte (en logements par hectare)	
LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT	
Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)	
Urbanisation en profondeur à garantir	
URBANISATION ULTÉRIEURE	
Orientations d'aménagement non opposables	

5°) La Bande Neuve (échelle: 1/2500)



Situation	Espaces libres en interstices du tissu urbanisé à l'ouest du centre. Densification de l'agglomération	Zonage au PLU	Ub - 1AU
Surfaces	D'ouest en est:	Contraintes particulières	
	- 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	ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale	Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dépositifs de retenue des eaux pluviales
Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale	Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
Tissu d'activités à vocation commerciale	Habitat à conserver ou à créer
Tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses	Ruisseau à protéger
Tissu urbain diversifié de densité moyenne: modèle de l'opération groupée	Zone humide à protéger
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 atteinte (en logements par hectare)	

LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

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

URBANISATION ULTERIEURE

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

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

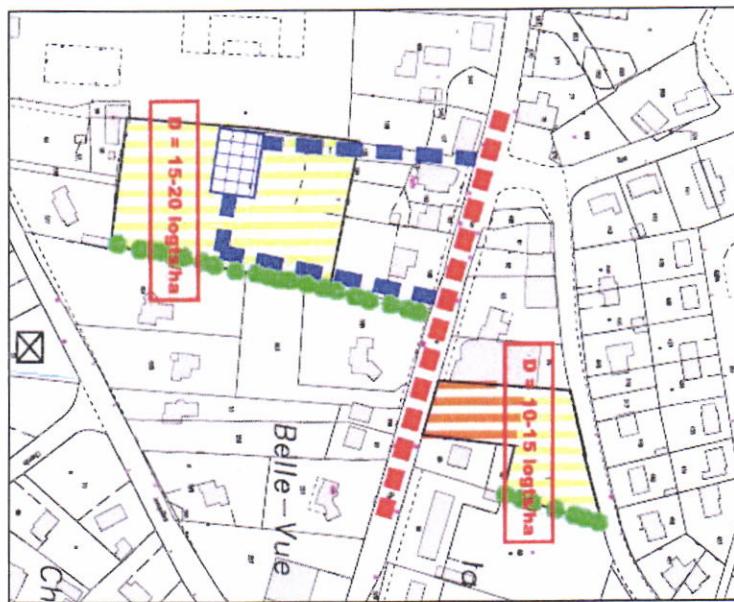


Situation	Fonds de parcelles du centre-ville. Renouvellement urbain	Zonage au PLU	UA
Surface	0,6 hectares	Contraintes particulières	- Ilot urbain du centre-ville - Fonds de parcelles très longs (jardins, garages...) - Enjeu de renouvellement urbain et de densification du centre-ville
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques			
<p>- 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.</p> <p>- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un front urbain nouveau rue du Chanoine Dréano : . 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 <p>- Une continuité piétonne en cœur d'ilot faisant le lien entre le centre et le collège</p>			

→ N

- PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À 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'orbération 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 atteinte (en logements par hectare)
- 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
 - Hérit/boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS**
- Voie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carréleur sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de la façade
- LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir
- URBANISATION ULTERIEURE**
- Liaisons douces existantes ou à créer
 - Principe de circulations piétons-vélos
 - Orientations d'aménagement non opposables

7°) La Maison Neuve (échelle: 1/2500)

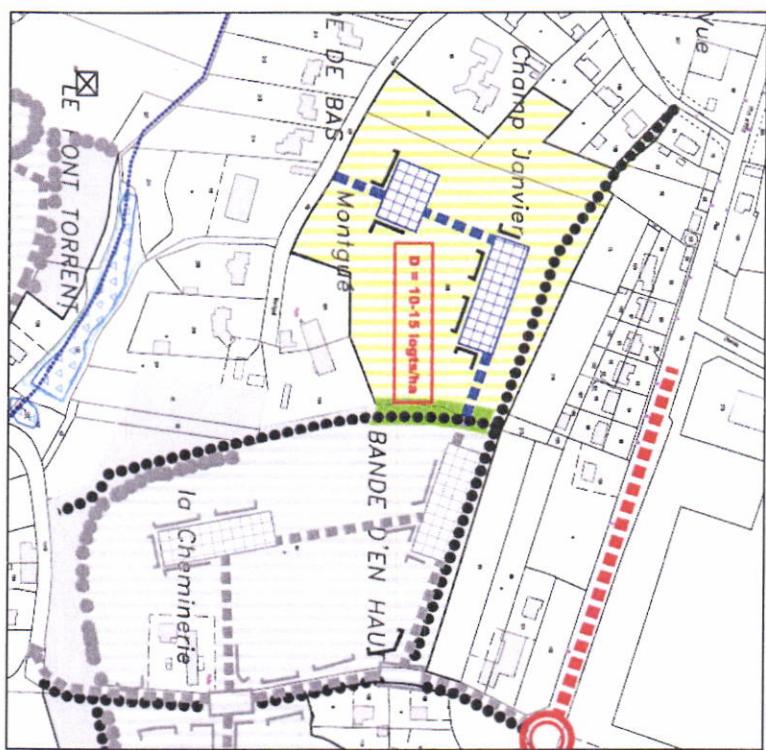


Situation	Espaces libres en interstices du tissu urbainisé dans le centre. Densification de l'agglomération	Zonage au PLU	Ua-Ub
Surfaces	Du nord au sud:	Contraintes particulières	Espaces libres de taille limitée (dents creuses) dans le tissu urbanisé
- 0,3 hectares - 0,7 hectares			
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques			
<p>- Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.</p> <p>- 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 pour association 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.</p> <p>- 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 boucler rue de Redon. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées.</p> <p>- 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-court" ...</p> <p>- Lien à assurer avec l'équipement sportif voisin</p> <p>- Une haie bocagère à préserver</p>			

→ N

- PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À 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 atteinte (en logements par hectare)
- ESPACE PUBLIC ET INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales douces
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Haie bocagère à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger
- EQUIPEMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS**
- Voies à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carréfour 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 ULTÉRIEURE**
- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
 - Urbanisation en profondeur à garantir
- Orientations d'aménagement non opposables

8) Montgué (échelle: 1/3000)



ESPACE PUBLIC ET INTÉGRATION 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 LIÉS AUX DÉPLACEMENTS

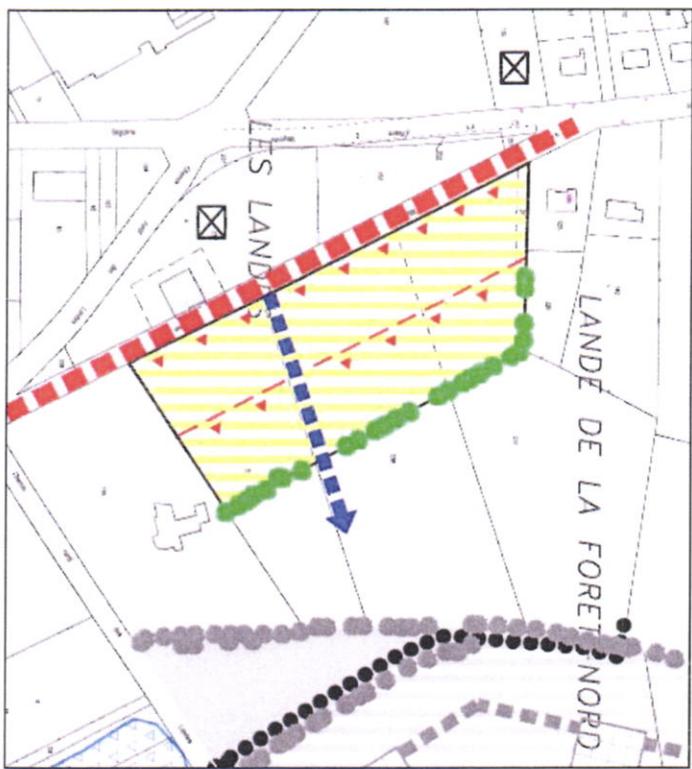
- Voie à conserver ou à créer
- Voie primaire à conserver ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conserver ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès
- Liaisons douces existantes ou à créer

LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

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

URBANISATION ULTÉRIEURE

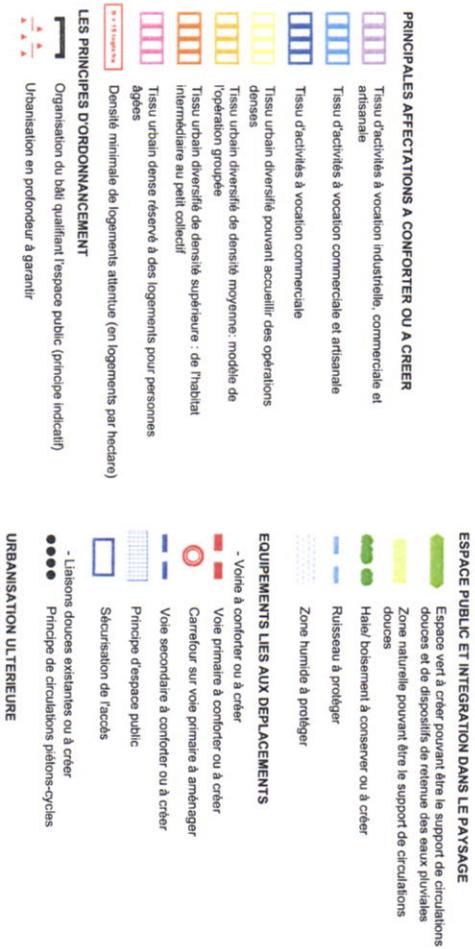
- Orientations d'aménagement non opposables



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 ha	Contraintes particulières	
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 Sainte-Anne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces agricoles de taille moyenne enclavés dans le tissu urbanisé (développements diffus) - Entrées d'agglomération secondaire 	

N →

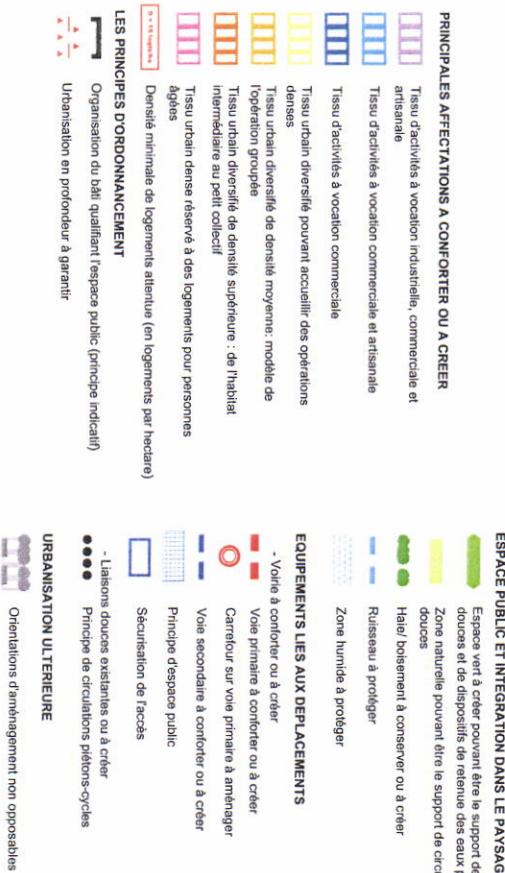


10°) La Ville Garel (échelle: 1/2500)

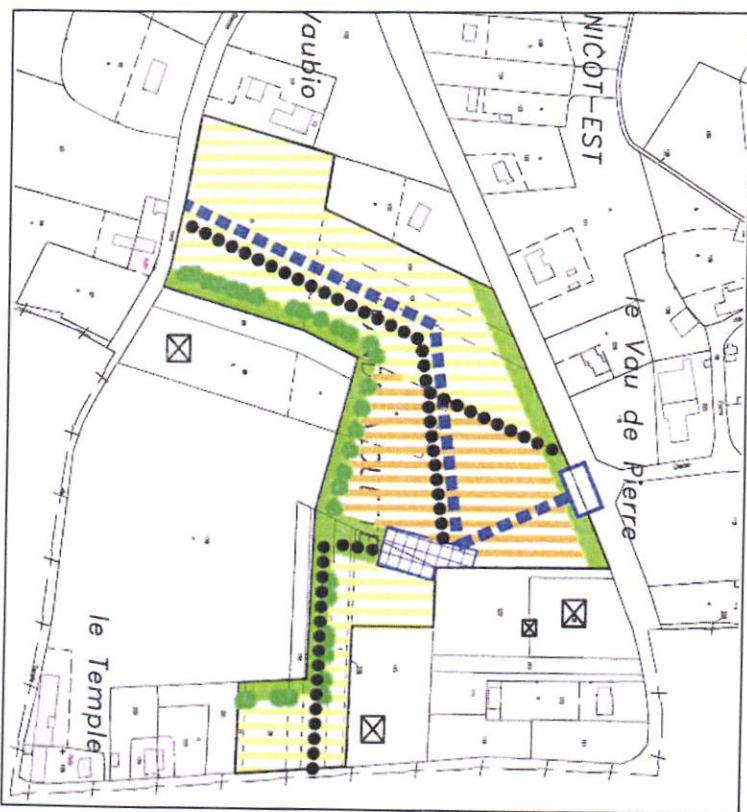


Situation	Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus	Zonage au PLU	1AU
Surface	1,8 hectares	Contraintes particulières	
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et 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-dessous. - Recherche d'une urbanisation en profondeur avec une voie nouvelle se connectant sur la voie de desserte de la Ville Garel. 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. 			

→ N



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



Situation	Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus	Zonage au PLU	Uc-1AU
Surface	3,6 hectares	Contraintes particulières	- Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus - En continuité de l'agglomération de Saint-Jean-la-Poterie - Une voie d'importance au nord qui fait le lien entre Saint-Jean-la-Poterie et Aulairé
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques			
<p>- Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte qui se connectent en un point sur les voies existantes en périphérie.</p> <p>- Un espace public commun plus large qu'une simple rue en cœur de quartier permettant de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour" ...</p> <p>Dans l'optique d'une urbanisation ultérieure à très long terme, l'aménagement devra conserver des possibilités de prolonger cet espace aedificant traités en espace vert de qualité.</p> <p>- Des circulations douces à réaliser qui suivent le même principe que les voies de desserte</p> <p>- Au sud, 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 l'espace rural.</p> <p>- Un accompagnement paysager en bordure de route départementale</p>			

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 boisé/vert à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à confronter ou à créer

- Voie primaire à confronter ou à créer

Carrefour sur voie primaire à aménager

Voie secondaire à confronter ou à créer

Principe d'espace public

Sécurisation de l'accès

- Liaisons douces existantes ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles.

Orientations d'aménagement non opposables

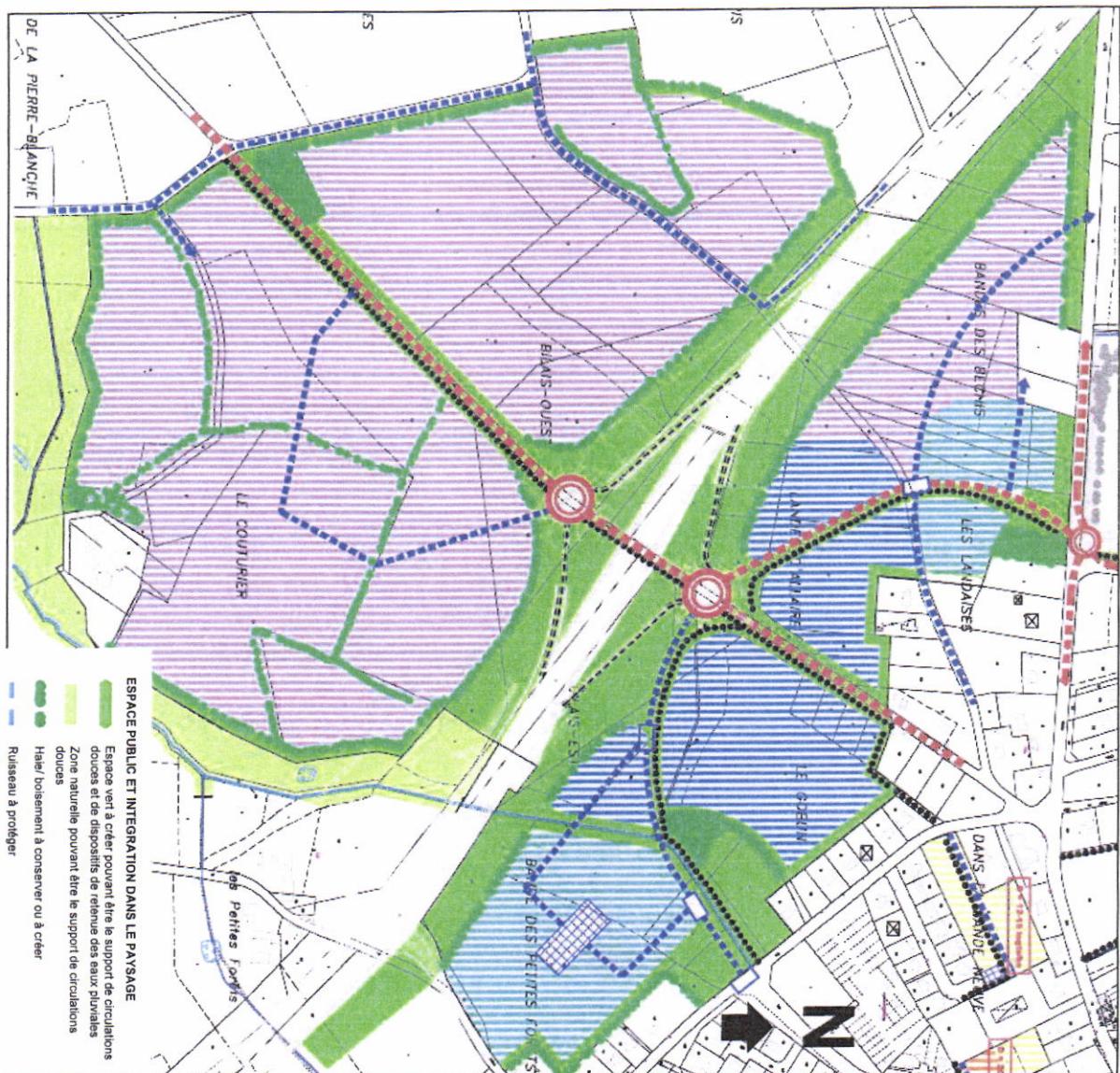
Principe de circulation

LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

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

Urbanisation en profondeur à garantir

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



Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	Surface	Espaces agricoles en cours d'urbanisation situés de part et d'autre de la nouvelle déviation (RD 775)	Zonage au PLU	Uia-1AUia-1AUib
<p>- 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):</p> <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. <p>- Voirie desserte:</p> <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 Nelle Fleury/rue de Vannes, Echangeur, rue Pierre Clugnac/voie du Chanoine Dréano. Des carrefours seront à aménager à ces trois points stratégiques. . Au sud: les futures dessertes s'appuieront sur les voies déjà existantes. <p>- 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</p> <p>- 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 voirie nouvelle (marge de recul paysagère). La lisrière entre zone commerciale et habitat sera traitée par un large espace vert, appuyé sur un merlon planté.</p> <p>- Le maintien et le renforcement du réseau de haies existantes, notamment pour la partie sud</p> <p>- Le ruisseau justifie une coulée verte dans la partie nord, avec un lien de déplacement doux.</p> <p>- 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.</p>	70 hectares	Contraintes particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces agricoles communs en cours d'urbanisation - Situation de part et d'autre de la nouvelle déviation d'agglomération (RD 775) - Position d'un échangeur qui deviendra l'entrée principale de l'agglomération - Un ruisseau traverse la partie nord-est de la zone <p>- Pas de sensibilité paysagère particulière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces agricoles communs en cours d'urbanisation - Situation de part et d'autre de la nouvelle déviation d'agglomération (RD 775) - Position d'un échangeur qui deviendra l'entrée principale de l'agglomération - Un ruisseau traverse la partie nord-est de la zone

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer
- Carréfour sur voirie primaire à aménager
- Voirie secondaire à conforter ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

Principe de circulation public

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