

# Plan Local d'Urbanisme

**ALLAIRE**



Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal le :

25 juillet 2008

Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal le :

15 mai 2009

**Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durable**

Mai 2009

*atelier du*

**CANAL**

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

**3**

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>p.3</b>
<b>I. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>p. 4</b>
1°) La notion de développement	p. 4
2°) La notion de “durable”	p. 4
<b>II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>p. 6</b>
Axe 1: “Accueillir pour développer”: permettre une croissance démographique maîtrisée en favorisant la cohésion sociale et la Haute Qualité Environnementale des logements	p. 7
Axe 2: “Gérer des espaces pluriels”: une volonté d'accueil qui préserve les équilibres territoriaux actuels entre espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux	p. 11
Axe 3: “Développer pour consolider” : agir sur l'économique, le fonctionnel et l'identitaire (nature et architecture)	p. 15
Axe 4: “Intégrer les facteurs sociaux et culturels”: le développement des équipements publics au regard des perspectives de développement	p. 20
Axe 5: “Adopter et s'adapter à l'environnement”: protection de la ressource en eau, des milieux, de l'espace agricole et des paysages	p. 25

## INTRODUCTION

---

**La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.),** a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

**Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU),** dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune**

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110 et L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et pour les citoyens un **document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis**.

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

## I. La notion de développement durable

---

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

### 1. La notion de développement

La notion de **développement** peut être perçue de trois façons.

- La première relève du **domaine économique** : elle consiste à produire de plus en plus de ressources en accumulant de la productivité et des richesses. Elle s'apparente donc à une croissance économique, et peut se calculer par des indicateurs économiques (Produit Intérieur Brut, indice de pauvreté, etc...).
- La deuxième correspond à un "mieux vivre", et repose sur des indicateurs qualitatifs (indices de santé physique, offre en loisirs, etc...).
- La troisième est **spatiale** : elle correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (*habitats, voiries, équipements, ...*) et avec une logique de restructuration, de densification ou bien d'étalement.

Le développement de la commune d'Allaire doit répondre à ces trois conceptions complémentaires.

### 2. Son application “durable”

Le **concept de développement durable** est apparu en 1990 dans le rapport Brundtland (Ministre Norvégienne mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en terme de développement de la population humaine à l'échelle du globe). Il peut être défini comme suit : **c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.** Ce développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers. L'application de ce concept à la commune d'Allaire peut se faire de la façon suivante :

### Le pilier social

**Le développement de la commune d'Allaire doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :**

- **Une diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle**

La volonté de se doter, pour se faire de zones d'aménagement futur permettant l'habitat diversifié : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiels principaux ou saisonniers.

- **Une satisfaction des besoins en équipements et commerces.**

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétons, ou d'aménagements d'espaces publics.

## Le pilier économique

Il est souvent perçu comme central par les élus lorsqu'il est question de développement. Il influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable.

Il repose sur :

- La définition d'un **seuil de population acceptable** : effort financier de corrélation des équipements ;
- Le **développement de l'activité commerciale, artisanale et industrielle**
- Le **développement de l'activité touristique**
- la **préservation de la forte identité économique** de la commune : l'agriculture
- la **programmation des zones d'urbanisation** (maîtrise foncière)
- le **développement spatial**, avec le souci d'une urbanisation de qualité, tout en confortant le tissu commercial du centre-bourg
- les **espaces économiques** du projet reposent sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions : habitat, environnement rural...).

## Le pilier environnemental

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

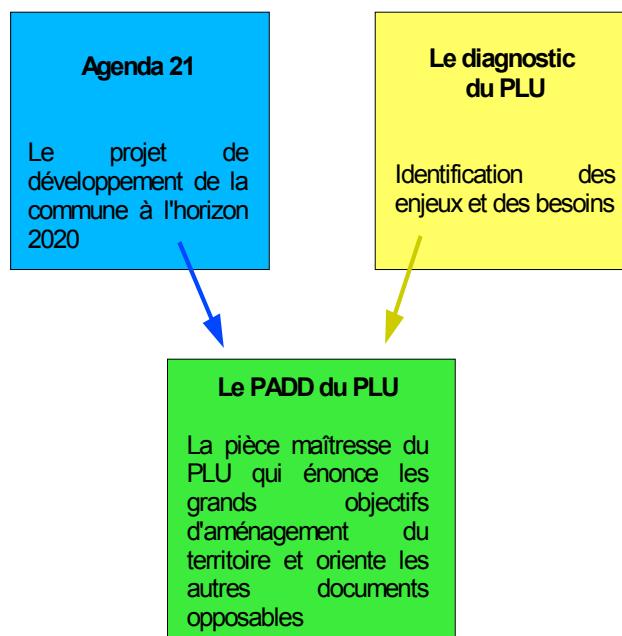
- **La gestion économe de l'espace** : extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel, l'activité agricole (économie en terme de déplacements et donc d'énergie)
- **La préservation des ressources naturelles** :
  - **Préservation du cadre spécifique d'Allaire** (un paysage bocager, des ouvertures visuelles, le paysage des marais, les grands boisements, les vallons encaissés,...).
  - **Préservation de la ressource en eau**, par la prise en compte de la loi sur l'eau (contrôle des rejets d'eau, eaux pluviales, assainissement, zones humides...)
  - **Protection des espaces naturels les plus sensibles** grâce à deux outils : la classification en espace naturel à protéger (zone N) et le classement des boisements significatifs de qualité (Espaces Boisés Classés ou EBC) afin d'assurer leur pérennité.

## II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préalablement à la révision du PLU, la commune a entériné un projet engageant son développement sur le long terme dans une optique de développement durable: "Agenda 21-Allaire 2020".

Puis, le rapport de présentation du PLU a permis d'exposer le diagnostic en matière d'architecture, d'urbanisme, d'environnement, de paysage, et les caractéristiques sociales et économiques de la commune d'Allaire.

Fort de ces constat et des objectifs communaux et supra-communaux motivant cette révision, le P.L.U a définit une stratégie de croissance tant qualitative que quantitative, produit de la synthèse entre l'Agenda 21 et le diagnostic du PLU (enjeux et besoins).



Les grandes orientations stratégiques exposées ci-après, constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il est complété par les orientations d'aménagement spécifiques.

Les principes exposés sont spatialisés lorsque c'est possible (cf. *Schémas illustratifs du PADD*). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Allaire est fondé sur les principes suivants :

- ➔ **Axe 1: "Accueillir pour développer": permettre une croissance démographique maîtrisée en favorisant la cohésion sociale et la Haute Qualité Environnementale des logements**
- ➔ **Axe 2: "Gérer des espaces pluriels": une volonté d'accueil qui préserve les équilibres territoriaux actuels entre espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**
- ➔ **Axe 3: "Développer pour consolider" : agir sur l'économique, le fonctionnel et l'identitaire**
- ➔ **Axe 4: "Intégrer les facteurs sociaux et culturels": le développement des équipements publics au regard des perspectives de développement**
- ➔ **Axe 5: "Adopter et s'adapter à l'environnement": protection de la ressource en eau, des milieux, de l'espace agricole et des paysages**

## **Axe 1: “Accueillir pour développer”: permettre une croissance démographique maîtrisée en favorisant la cohésion sociale et la Haute Qualité Environnementale des logements**

### **1-A. En planifiant un développement urbain maîtrisé construit sur les bases d'une croissance démographique raisonnée**

Le PADD doit permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune en proposant des terrains urbanisables à court et moyen terme. Le projet doit se faire dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, de diversification des produits-logements et des formes urbaines, points qui seront détaillés dans les paragraphes suivants.

Allaire est depuis 4-5 ans une commune attractive, située en contact direct avec Redon, qui a offert des terrains à construire à des prix abordables dans une période de forte demande, ce qui a engendré un véritable “appel d'air migratoire” vers la commune . L'évolution de la population est en constante progression et à l'heure du PLU, l'enjeu est de maîtriser, sans stopper, cette croissance.

Une étude prospective a été menée afin que les élus puissent choisir avec la connaissance des effets induits d'une politique de croissance démographique, notamment en matière de consommation d'espace et d'impacts sur les équipements. Cette étude a pris en compte les opérations en cours au temps du POS et non achevées à l'arrêt du projet de PLU.

Les élus souhaitent bâtir un projet urbain sur le long terme et planifier le développement communal **sur ~15 ans**. Au regard de l'objectif principal du PADD qui est de conserver l'identité rurale de la commune, il est apparu réaliste et raisonnable de permettre la réalisation **d'un total de 1100-1150 logements**.

La population communale atteindrait donc **~6500 habitants** au terme de l'urbanisation de ces espaces soit une croissance démographique de **~3,2% par an sur une quinzaine d'années**.

Le PADD définit dans les points suivants la façon dont doit se répartir et s'organiser les surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

## 1-B. En construisant un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle par une offre de logement diversifiée et visant à un urbanisme plus dense

La croissance démographique et urbaine doit **se faire dans un souci de diversité des programmes** en introduisant une **certaine densité et des formes urbaines différentes**.

Le bourg doit pouvoir répondre à la demande en lots libres de construction, mais doit aussi permettre une production de logements groupés et de petits collectifs dans le respect de l'identité architecturale et paysagère du bourg. Ces divers types de logements pourront se faire en accession (libre ou social) ou en locatif (social ou privé).

Une partie de ce parc nouveau devra s'adapter à **l'accueil de personnes âgées** au plus près du cœur de bourg, l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ne devant pas être la seule réponse.

Cette diversité représentera globalement:

- une proportion de **lots libres** sur de plus petites parcelles répondant à la demande actuelle. Les parcelles de plus de 2000 m<sup>2</sup> ne doivent par contre plus être un référent dominant
- une proportion **d'habitat individuel groupé** plus importante pour répondre aux besoins de la ville de demain
- une proportion de **logements en petit collectif** plus importante pour répondre aux besoins de la ville de demain

**Cette densité et cette mixité se concentre essentiellement dans et autour des aires agglomérées et dans les villages qui pourront se développer.** Ce travail de compacité urbaine permettra de répondre aux enjeux d'énergie, de déplacements (comprenant la problématique de l'émission de gaz à effet de serre, et du bruit des véhicules motorisés), de biodiversité (consommation de l'espace limitée = préservation d'espace ruraux), de gestion de l'eau (optimisation des dispositifs de régulation, moins de voirie) et des déchets (resserrement de la collecte).

**Les élus souhaitent que le parc de logement de la commune contienne un minimum de 10 % de logements sociaux (accession ou location) soit 250 à 300 logements nouveaux d'ici 15 ans.**

**Dans le prolongement de la volonté affichée dans l'Agenda 21 sur le « collectif locatif », le PLU programme des espaces réservés à ce type de logement (emplacements réservés, orientations d'aménagement)**

## **1-C. En permettant de développer les constructions et les opérations d'urbanisme respectant les critères de Haute Qualité Environnementale et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme menée par l'ADEME**

La Haute Qualité Environnementale (HQE) est une norme qui définit les conditions dans lesquelles un logement, quel qu'il soit, sera à même :

- de consommer moins d'énergie (chauffage, éclairage, alimentation des appareils électriques ....) sans nuire à la qualité du confort attendu ;
- d'utiliser l'eau d'une manière plus rationnelle (utilisation et récupération de l'eau de pluie, régulateurs de consommation, appareils ménagers moins gourmands ....) ;
- d'édifier les bâtiments à usage d'habitation avec des matériaux générant une meilleure isolation thermique et phonique, à durée de vie plus longue, exploitant des ressources si possible renouvelables.....

L'Agenda 21 fait figurer l'engagement de la commune en matière de Haute Qualité Environnementale des constructions. Cet engagement se prolonge dans le PLU qui permet et incite à intégrer cette démarche dans les constructions nouvelles ou existantes et dans les opérations d'urbanisme notamment au travers d'une écriture réglementaire adaptée dans les orientations d'aménagement et le règlement (graphique et littéral).

### Les 14 cibles de la démarche HQE ®.

La démarche s'organise à travers quatorze cibles réparties en quatre familles afin de :

- minimiser les incidences sur l'environnement (éco-construction),
- réaliser des économies de gestion, d'énergie (éco-gestion),
- optimiser le confort des usagers (éco-confort),
- limiter les risques sur la santé liés à l'exploitation des bâtiments (éco-santé).

#### ECO – CONSTRUCTION

- 01/ Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
- 02/ Choix intégré des procédés et des produits de construction
- 03/ Chantier à faibles nuisances

#### ECO – GESTION

- 04/ Gestion de l'énergie
- 05/ Gestion de l'eau
- 06/ Gestion des déchets d'activité
- 07/ Gestion de l'entretien et de la maintenance

#### CONFORT

- 08/ Confort hygrothermique
- 09/ Confort acoustique
- 10/ Confort visuel
- 11/ Confort olfactif

#### SANTE

- 12/ Qualité sanitaire des espaces
- 13/ Qualité sanitaire de l'air
- 14/ Qualité sanitaire de l'eau

Le PLU devra aussi s'inspirer de l'**Approche Environnementale de l'Urbanisme menée par l'ADEME** (Agence de L'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) qui place l'environnement comme facteur essentiel d'orientation du projet au travers notamment des thématiques de l'**énergie**, des **déplacements**, de la **ressource en eau**, de la **biodiversité**, du **bruit** et des **déchets**.

#### *Critères de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (ADEME)*

1. Critères énergétiques et climatiques de l'AEU: organisation urbaine favorisant l'ensoleillement, prenant en compte les vents dominants, permettant les solutions innovantes basées sur les énergies renouvelables, optimisant ou recréant les masques végétaux régulateurs en terme d'énergie, favorisant l'utilisation raisonnée des réseaux,...
2. Critères sur les déplacements de l'AEU : intermodalité, compacité urbaine, rapprochement lieux de travail/lieu d'habitat, développement déplacements doux et des transports en commun, conditionnement des développements à l'équipement de transport, maîtriser voire limiter l'offre de stationnement,...
3. Critères sur la préservation de la ressource en eau de l'AEU : protection des captages d'eau, gestion des eaux pluviales, préservation des milieux naturels aquatiques, limiter les consommations en eau potable,...
4. Critères sur la préservation de la biodiversité de l'AEU : préservation des milieux, des éléments de la structure végétale existante, création de nouvelles continuités,...
5. Critères sur le bruit de l'AEU : réduction à la source (voirie), orientation, position et volumétrie des bâtiments, prise en compte des vents dominants, développement prenant en compte les sources de nuisances sonores (industries, salle des fêtes, voies à grande circulation,...)
6. Critères sur les déchets de l'AEU : rationnalisation de la collecte et du traitement à une échelle d'un territoire communautaire, tri sélectif, recyclage des déchets verts, traitement des déchets d'activités économiques,...

## Axe 2: “Gérer des espaces pluriels”: une volonté d'accueil qui préserve les équilibres territoriaux actuels entre espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

### **2-A. En développant le bourg, support majeur du développement social, économique et urbain de la commune: “espaces de vie centrés”**

Le projet prend le parti que l'identité de la commune tient au maintien des équilibres actuels en territoire rural et en l'affirmation de la place du bourg par rapport à son territoire et par rapport à Redon. Cette planification cherche aussi à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine pour répondre notamment aux enjeux d'énergie, de déplacements de biodiversité, de gestion de l'eau et des déchets.

**Le bourg sera donc le support majeur du projet de croissance démographique** énoncé ci-avant l'offre d'habitat sera concentrée dans l'aire agglomérée et mesurée sur le reste du territoire afin de réaffirmer la place du bourg par rapport au territoire communal et par rapport à Redon.

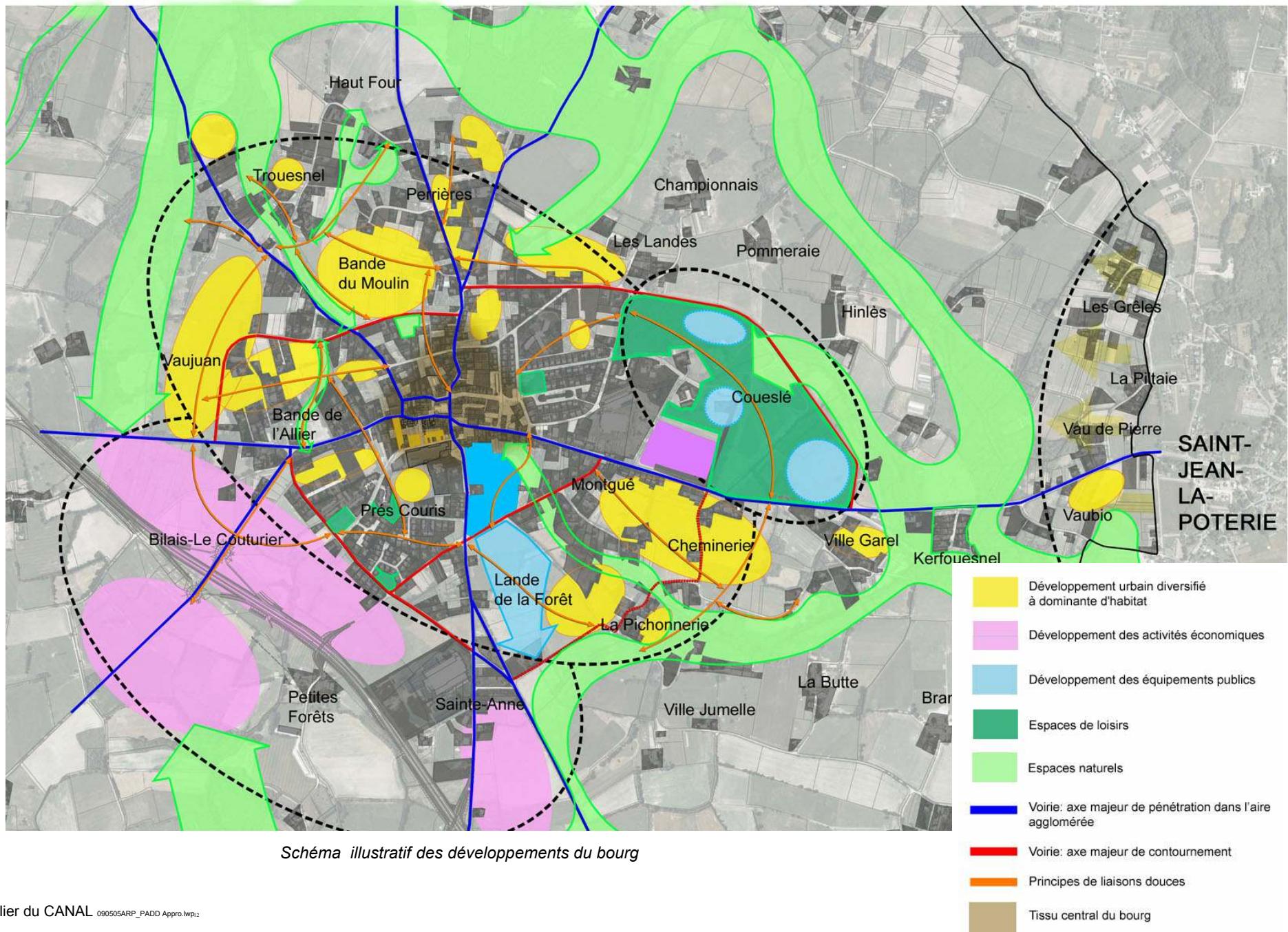
Les élus ont opté pour un **développement équilibré et concentrique calé sur des limites physiques fortes** (**espace naturel, vallon, boisement, parc de Coueslé, urbanisation existante,...**). **définissant ainsi une capacité d'accueil**. Cette orientation d'urbanisme valorisera la perception d'ensemble de l'aire agglomérée. Les espaces “creux” du tissu urbain seront optimisés en priorité pour la construction de logements, d'équipements et de commerces.

Le PADD définit donc des zones d'urbanisation future nécessitant une opération d'ensemble **sur des surfaces représentant environ 62 hectares<sup>1</sup>** ce qui permettrait de réaliser **près de 750 logements, des équipements et des espaces collectifs** (cf. paragraphes suivants et orientations d'aménagement) équivalents à **70 %** de l'offre potentielle de logements sur la commune. Une partie de ces terrains étaient déjà constructibles sous le régime du POS.

Le PADD définit aussi une constructibilité immédiate dans les espaces creux de petites tailles afin que le tissu urbain du bourg se densifie.

Le renouvellement urbain est aussi assuré: le PLU permet **le changement de destination** des bâtiments les plus intéressants dans l'aire agglomérée.

<sup>1</sup>: un coefficient de 15 % de diversification fonctionnelle a été retenu pour répondre aux besoins supplémentaires en surface, pouvant être liés à l'accueil d'équipements, d'espaces agrémentant le cadre de vie ou bien d'activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat...



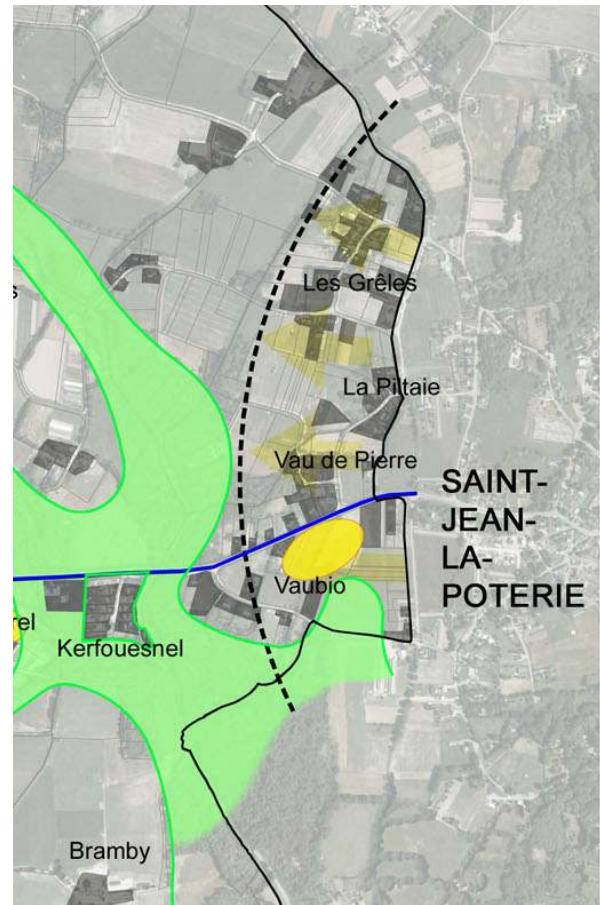
## 2-B. En prenant en compte le développement de l'aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie: “espaces de vie décentralisés” créant du lien

L'aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie ne dispose que de très peu de solutions pour son développement. En effet, celle-ci est limitée sur un arc Nord-Est-Ouest par des vallonnements boisés encourageant l'éparpillement des constructions, et à l'ouest par sa limite communale avec Allaire. Ainsi, le tissu urbanisé se prolonge au delà sur le territoire communal raccrochant les quelques agglomérats anciens de passé agricole.

Le territoire allairien doit proposer un avenir à ces espaces en confortant la continuité “naturelle” du tissu urbanisé (développement concentrique, proximité du cœur de bourg) sur un plateau déjà partiellement bâti où l'agriculture y trouve de moins en moins sa place (zone NB au POS).

Le PADD définit donc une zone urbaine spécifique, en accord avec les enjeux architecturaux et paysagers du secteur, qui pourra permettre des constructions individuelles et des opérations d'ensembles sur les plus grands terrains. Ce secteur pourra accueillir **50 à 60 logements**.

Le caractère paysager du secteur, en limite d'agglomération, nécessite des mesures d'accompagnement paysager qui prendront forme dans le règlement et les orientations d'aménagement.



## 2-C. En construisant un projet urbain mesuré pour le territoire rural: “espaces de vie répartis”

Le PADD vise avant tout à une **utilisation économe et équilibrée du territoire** (principe clé de la loi SRU). Pour cela, le PLU doit d'abord renforcer et densifier le bourg (point 2-A) qui pourra accueillir près de **80 % des nouveaux logements potentiels**.

Puis, le PADD affirme la volonté de structurer les autres espaces urbanisés du territoire en proposant une offre de logements alternative au bourg, d'abord par le changement de destination du bâti patrimonial et puis par une constructibilité mesurée définie selon les critères objectifs.

Pour cela, les deux objectifs principaux du PLU sont:

- 1- De conforter les espaces bâtis en espace rural définis dans le cadre du POS (les zones NB)
- 2- De proposer une offre mesurée et limitée dans les autres espaces bâtis en espace rural

Au total, le territoire rural doit permettre la réalisation de **~150-200 logements** équivalents à 16-17 % de l'offre potentielle de logements sur la commune.

Les **noyaux anciens des hameaux ont une véritable identité** de part la morphologie et l'organisation des bâtiments (longères), les matériaux utilisés (dominance de granit et d'ardoise), de la présence d'un petit patrimoine très riche (fours, puits,...), et de leur cadre paysager valorisant (le marais, la forêt ou la campagne). Le règlement et les orientations d'aménagement ont pour objectif de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Les opérations nouvelles à l'intérieur des structures anciennes devront reproduire le modèle d'architecture et d'organisation de la longère.

Le **changement de destination du bâti patrimonial** devra être permis pour sauvegarder ce patrimoine, dans les villages ou autres petits regroupements bâtis qui n'ont plus de vocation agricole, qu'ils accueillent ou non de nouvelles constructions, dès lors qu'il ne crée pas une gène pour l'activité agricole. Il sera permis en zone agricole si celui-ci présente un caractère patrimonial reconnu et inventorié.

## **Axe 3: “Développer pour consolider”**

### **3-A. En positionnant Allaire comme un pôle économique d'importance visant au rééquilibrage du paysage économique de l'agglomération redonnaise**

Le PADD prolonge d'abord la politique d'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales au travers notamment de la ZA de Bilais/Le Couturier ou de l'agrandissement de la ZI Sainte-Anne vers le sud, positionnant Allaire comme un pôle économique d'importance visant au rééquilibrage du paysage économique de l'agglomération redonnaise.

Le PLU reconduit du POS **un espace de ~ 90 hectares** s'étalant sur le quadrant sud/sud-ouest de l'aire agglomérée.

L'engagement de la commune en matière de constructions respectant des critères de **Haute Qualité Environnementale** est retenu en matière de bâtiments d'activités économiques. Ainsi, le PLU permet et incite à intégrer cette démarche dans les constructions nouvelles ou existantes et dans les opérations d'urbanisme notamment au travers d'une écriture réglementaire adaptée dans les orientations d'aménagement et le règlement (graphique et littéral).

La réalisation d'opérations d'urbanisme d'activité devra aussi s'inspirer de **l'Approche Environnementale de l'Urbanisme menée par l'ADEME** qui place l'environnement comme facteur essentiel d'orientation du projet au travers notamment des thématiques de l'**énergie**, des **déplacements**, de la **ressource en eau**, de la **biodiversité**, du **bruit** et des **déchets**.

Puis, le PADD affirme la volonté de maintenir **l'attractivité économique et sociale du cœur de bourg**:

- en conservant et incitant la diversité commerciale et de services cœur de ville
- en maintenant les équipements publics en position centrale (les écoles notamment, garantes de lien social, génératrices d'échanges et de flux)
- en favorisant **l'accessibilité vers le cœur de bourg notamment via le développement du réseau de circulations douces**.
- En renforçant le poids démographique du bourg, notamment au travers d'une **densification de l'habitat au cœur de l'aire agglomérée**.

**“Vivre et travailler à Allaire”:** en corollaire du développement des activités, Allaire, pour se positionner comme un véritable pôle d'emploi, doit mettre en adéquation son ambition démographique (axe 1: “Accueillir pour développer”), la réponse à cette ambition (axe 1: une offre maîtrisée et diversifiée de logements) et la garantie d'une fonctionnalité des déplacements facilitant notamment les échanges entre les ZA et le cœur de bourg, les lieux de travail et les quartiers résidentiels,...

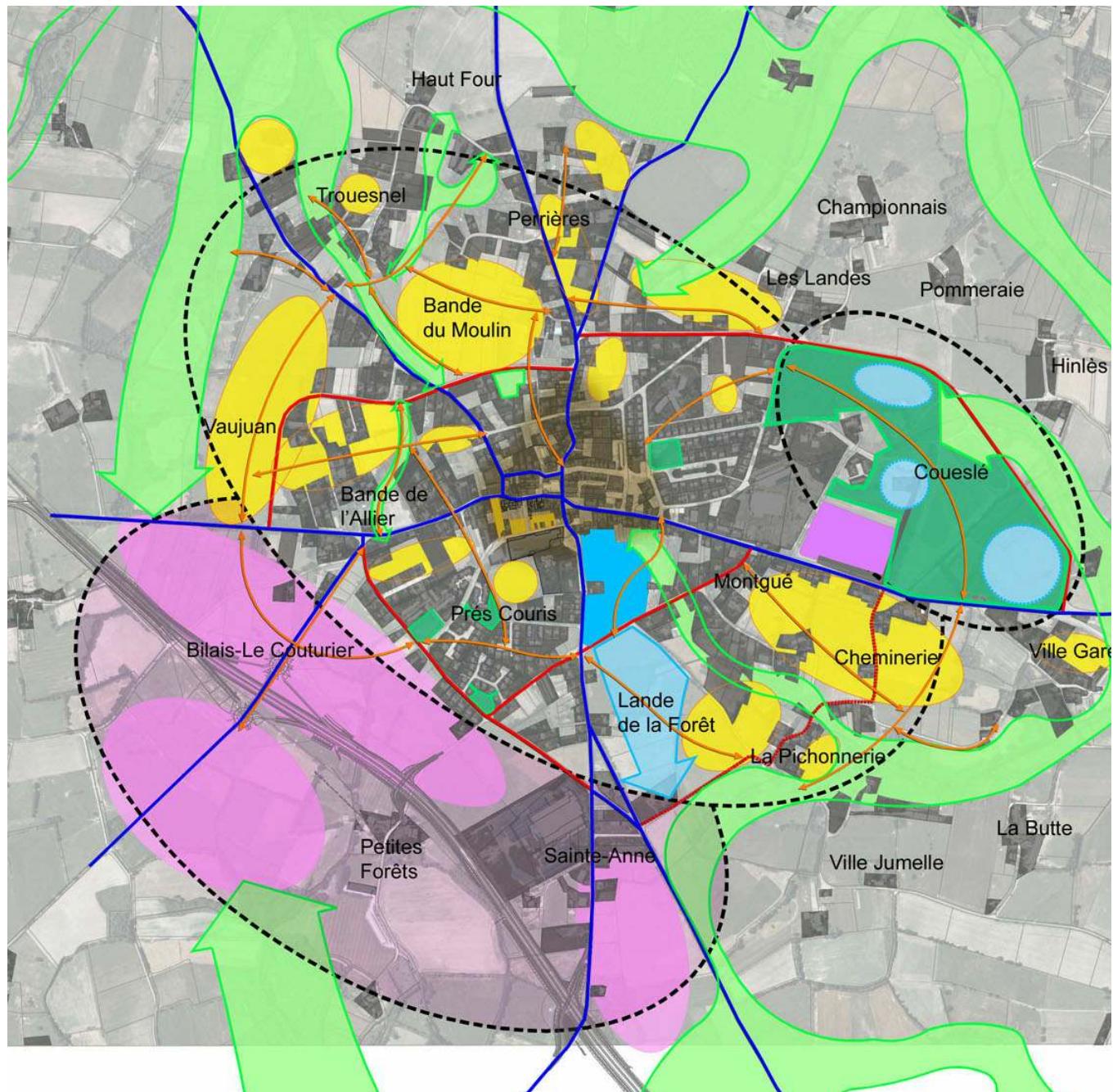


Schéma illustratif des développements du bourg

- [Yellow square] Développement urbain diversifié à dominante d'habitat
- [Pink square] Développement des activités économiques
- [Blue square] Développement des équipements publics
- [Green square] Espaces de loisirs
- [Light Green square] Espaces naturels
- [Blue line] Voirie: axe majeur de pénétration dans l'aire agglomérée
- [Red line] Voirie: axe majeur de contournement
- [Orange line] Principes de liaisons douces
- [Brown square] Tissu central du bourg

### 3-B. En mettant en place un projet de nature en ville

Le PLU apporte des **orientations d'aménagement** qui visent à organiser, dans une cohérence d'ensemble, les développements urbains futurs à court, moyen et long termes.

Les **orientations d'aménagement** incitent par exemple à la composition **d'un urbanisme plus dense à des endroits stratégiques** notamment les entrées dans le bourg, reflet de son identité: des zones bâties plus denses, plus hautes, plus proches de la voie (habitat groupé, habitat intermédiaire ou semi-collectif,...).

Elles indiquent aussi les axes forts de composition et de structuration du tissu urbain à planifier notamment **les orientations visant à préserver ou recréer des espaces de nature en ville** qui cumulent plusieurs fonctions:

Préservation des secteurs d'intérêt écologique (continuité, connexions, corridors)  
Tels que haies, boisements, corridors humides, fonds de vallons,... dans et autour du bourg

- Intégration des éléments de patrimoine naturel dans le nouveau tissu urbanisé notamment les structures végétales existantes

Création de nouvelles continuités (coulées vertes, bassins, composition paysagère du bourg,...)

Préservation des perspectives vers le grand paysage et relations avec la campagne

Espaces récréatifs pour les habitants créant un lien social avec la nature: accessibilité pour la population, vues vers l'espace naturel...

Accueil de circulations douces et connexion des quartiers entre eux (coeur bourg/pôle sportif, nord-sud,...),

Intégration des nouvelles franges urbaines, ceinture verte,...

- Transitions avec les espaces naturels et ruraux autour de l'aire agglomérée

**Les élus souhaitent ainsi bâtir un projet urbain qui intègre la nature en ville répondant aux critères de l'AEU sur la préservation de la biodiversité et la ressource en eau.**

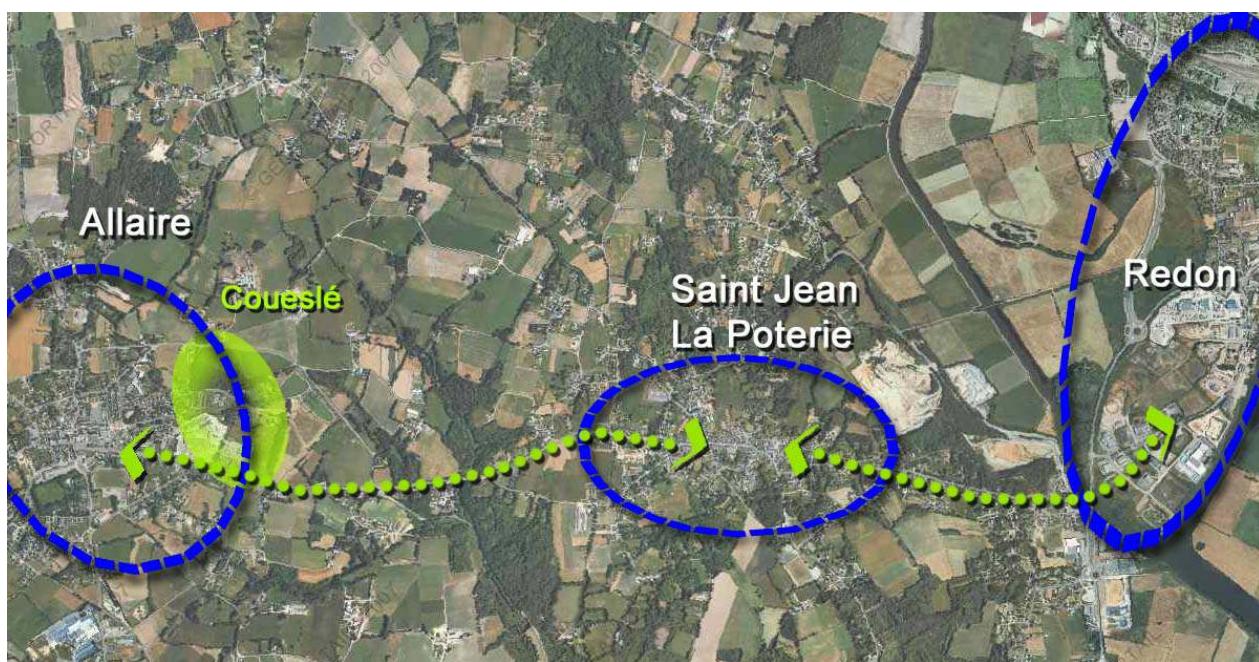
### 3-C En garantissant une rationalité des déplacements s'inspirant des objectifs d'une approche environnementale de l'urbanisme

Le PLU apporte des réponses à la thématique des **déplacements**, considérée par les élus comme un enjeu fort de l'avenir du territoire communal.

Le PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** par exemple au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), de tracés indicatifs de voiries nouvelles, de l'appréhension des secteurs accidentogènes, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce "plan de déplacements du PLU" doit répondre aux objectifs suivants:

- Optimiser les réseaux existants et favoriser l'intermodalité
- Maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine
- Resserrer les lieux de travail par rapport aux lieux d'habitat
- Conditionner urbanisation et déplacements: selon type de mobilité souhaitée (ex: concentration autour d'une ligne de transport en commun), le nombre de déplacements et l'optimisation du réseau existant.
- Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants ainsi : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie
- Ne pas favoriser autre mesure l'offre de stationnement
- Planifier les polarités génératrices de flux (équipements, commerces, industrie, services urbains...) et favoriser une accessibilité par des modes alternatifs à la voiture. A l'inverse, il est possible de contraindre la place de la voiture ( gabarit de voirie, espaces de stationnement)
- Réguler les vitesses et dimensionner la voirie en fonction des usages.
- Planifier la création d'une liaison douce extra-communale reliant Allaire,



Saint-Jean-la-Poterie et Redon (cf. schéma ci-dessous)  
Schéma de principe pour une liaison Allaire/Saint-Jean-La-Poterie/Redon

### 3-D. En préservant et/ou reproduisant les identités architecturales du bourg et des villages

Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du **coeur de bourg**. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés:

- Densifier l'urbanisation
- Renforcer son identité centrale
- Encourager la diversité des fonctions
- Dynamiser la vie sociale et économique

Les **noyaux anciens des hameaux ou des petits regroupements bâtis ont aussi une véritable identité** de par la morphologie et l'organisation des bâtiments (longères), les matériaux utilisés (dominance du granit et de l'ardoise), de la présence d'un petit patrimoine très riche (fours, puits,...), et de leur cadre paysager valorisant (les marais, la forêt ou la campagne). **Le règlement et les orientations d'aménagement ont pour objectif de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens.**

Le changement de destination du bâti devra être permis pour sauvegarder ce patrimoine.

Les opérations nouvelles à l'intérieur des structures anciennes devront **reproduire le modèle d'architecture et d'organisation de la longère**.

Le PLU a aussi pour objectif de protéger **le petit patrimoine et le patrimoine remarquable** tel que manoirs, chapelles, grands corps de ferme, château,...

### 3-E. En confortant la fonction agricole de la majeure partie du territoire

L'activité agricole représente une activité économique importante sur la commune. L'un des principaux enjeux du PLU est **de préserver et de conforter cette activité**, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement, le paysage et le besoin d'accueillir une population nouvelle.

Le PADD définit une vaste zone agricole ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère). L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'ils génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...*).

## Axe 4: “Intégrer les facteurs sociaux et culturels”: le développement des équipements publics au regard des perspectives de développement

### **4-A. En assurant l'évolution des équipements existants au regard des besoins actuels et des perspectives de développement de la commune**

Le PLU garantit les évolutions des équipements publics au regard des besoins actuels et des perspectives de développement de la commune.

1. Pour **l'école Saint-Anne**: son extension sur le long terme est envisagée sur une grande parcelle de 6100 m<sup>2</sup> située à l'ouest et en cas de besoin sur deux petites parcelles proches (n°141 et n°138).
2. Pour **l'école Renaudeau**: même si un agrandissement a été réalisé récemment, son extension sur le long terme est possible vers les bâtiments du trésor public et de la Poste dont un déménagement est envisagé. La commune dispose aussi de terrains bâtis sur l'autre rive de la rue de Redon (maison Malgogne), près du restaurant scolaire.
3. Pour **le collège**, le PADD reconduit les emprises du zonage du POS qui prévoit le développement de l'équipement sur une grande parcelle au sud. Celle-ci suffira à son développement sur le long terme.
4. Pour **la Maison du Temps Libre**, la séparation des fonctions semble nécessaire. Les fonctions liées à l'enfance seront maintenues au plus près du cœur de bourg dans l'équipement existant qui peut évoluer sur les espaces proches.

Les fonctions culturelles et festives seront par contre déplacées vers **un nouvel équipement polyvalent (fêtes, spectacles, conférences, réunions publiques,...) qui aura aussi une finalité environnementale et pédagogique** (cf. 4C)

5. Pour **la mairie**, une extension est envisagée sur les parcelles bâties au nord. La parcelle située à l'ouest est déjà une propriété communale.
6. Pour **la Maison de Retraite**, en cours d'extension et de rénovation, il n'est pas nécessaire de trouver de nouveaux espaces pour son développement.
7. Pour **l'ancienne ferme de Coueslay**, une étude d'opportunité intégrant notamment le devenir du bâtiment (pour sa transformation éventuelle en équipement) est en cours. Le secteur doit conserver une finalité d'équipement public.

**Le parc de Coueslé**, d'emprise importante doit être préservé. Les autres espaces verts ou récréatifs publics sont aussi à protéger: parc des Prés Couris, parc de la Mairie. (cf. 3B les “axes verts”).

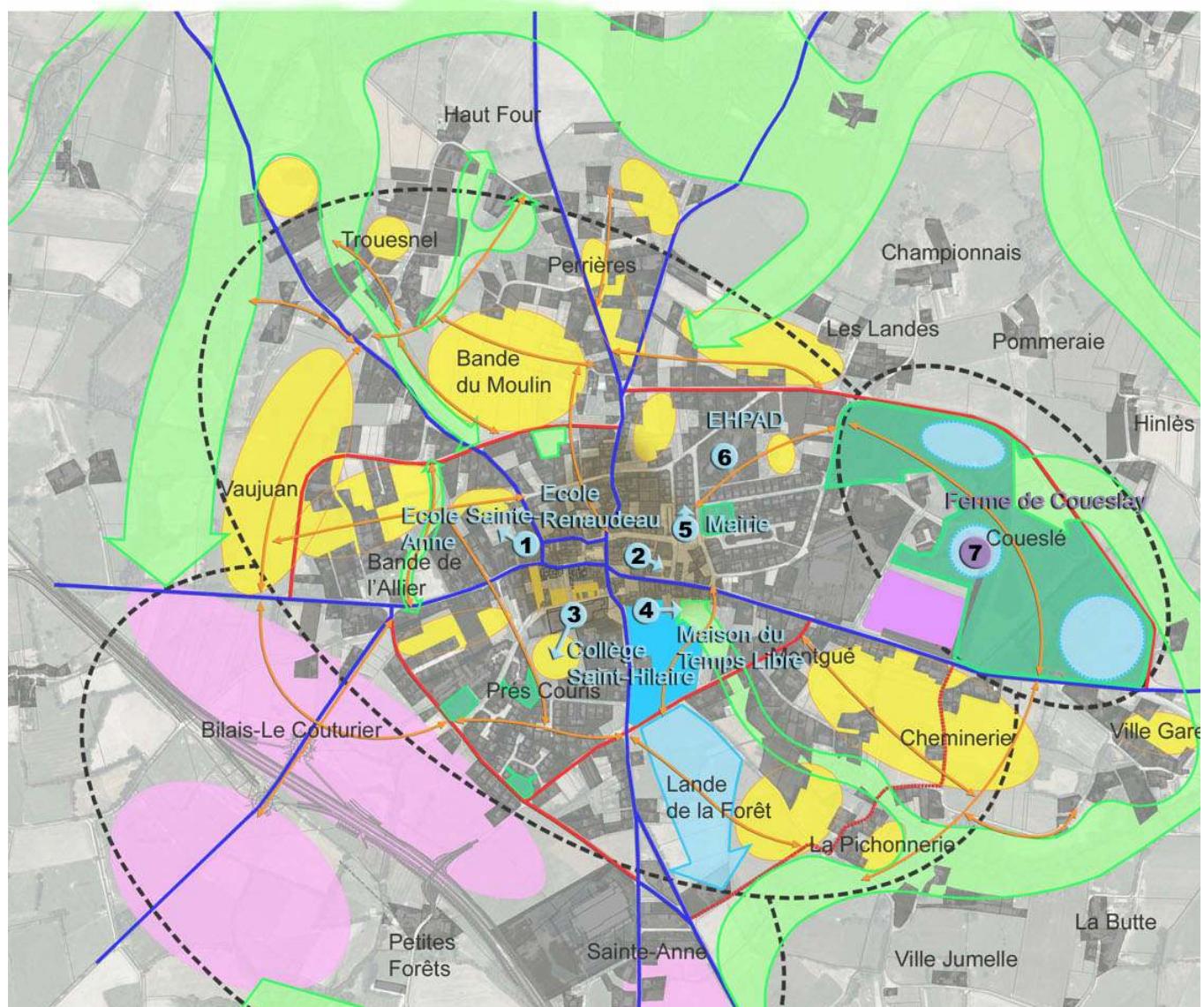


Schéma illustratif de l'évolution des équipements existants

#### 4-B. En prévoyant un espace pour la réalisation d'un cimetière à long terme

L'objectif du PLU est de **prévoir une réserve anticipant la saturation du cimetière actuel sur le long terme**. Ce dernier totalement bordé d'un tissu urbain central ne dispose plus que d'une capacité d'accueil limitée. Son extension, dans la continuité de l'existant n'est pas envisageable.

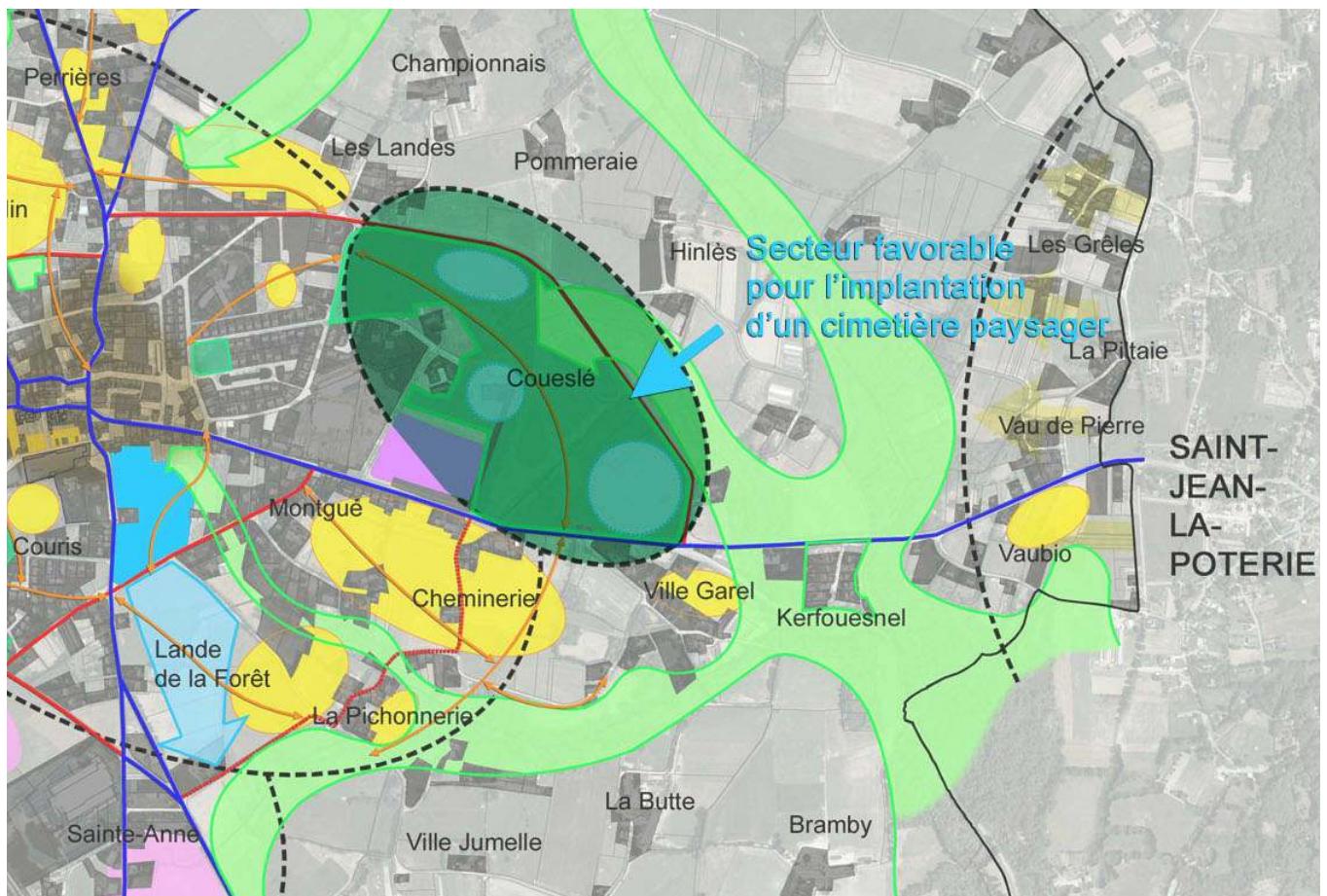
La réserve doit être suffisante pour parer à toutes les éventualités de son aménagement (réalisation d'un autre cimetière) pour lesquels aucune réponse ne peut être apportée dans l'immédiat.

Ce futur cimetière doit avoir un caractère paysager et répondre aux besoins actuels et futurs à la liés sépulture. Il doit pouvoir aussi offrir un espace de stationnement des véhicules suffisant.

**Le site de Coueslé est le plus intéressant pour l'implantation de l'équipement (cf. Schéma ci-dessous) :**

- un espace disponible important et éloigné des zones d'habitat
- Une position en entrée de ville intéressante pour sa qualification et l'accessibilité proposée (route de Redon)
- Une opportunité de lien avec Saint-Jean-la-Poterie (équipement mutuel?)
- Un équipement qui prolongera le parc paysager de Coueslé
- La mutualisation du stationnement avec Coueslé (devenir de la ferme)

Le PLU devra permettre sa réalisation.



#### 4-C. En prévoyant un espace pour la réalisation d'un nouvel équipement polyvalent, vitrine du développement durable

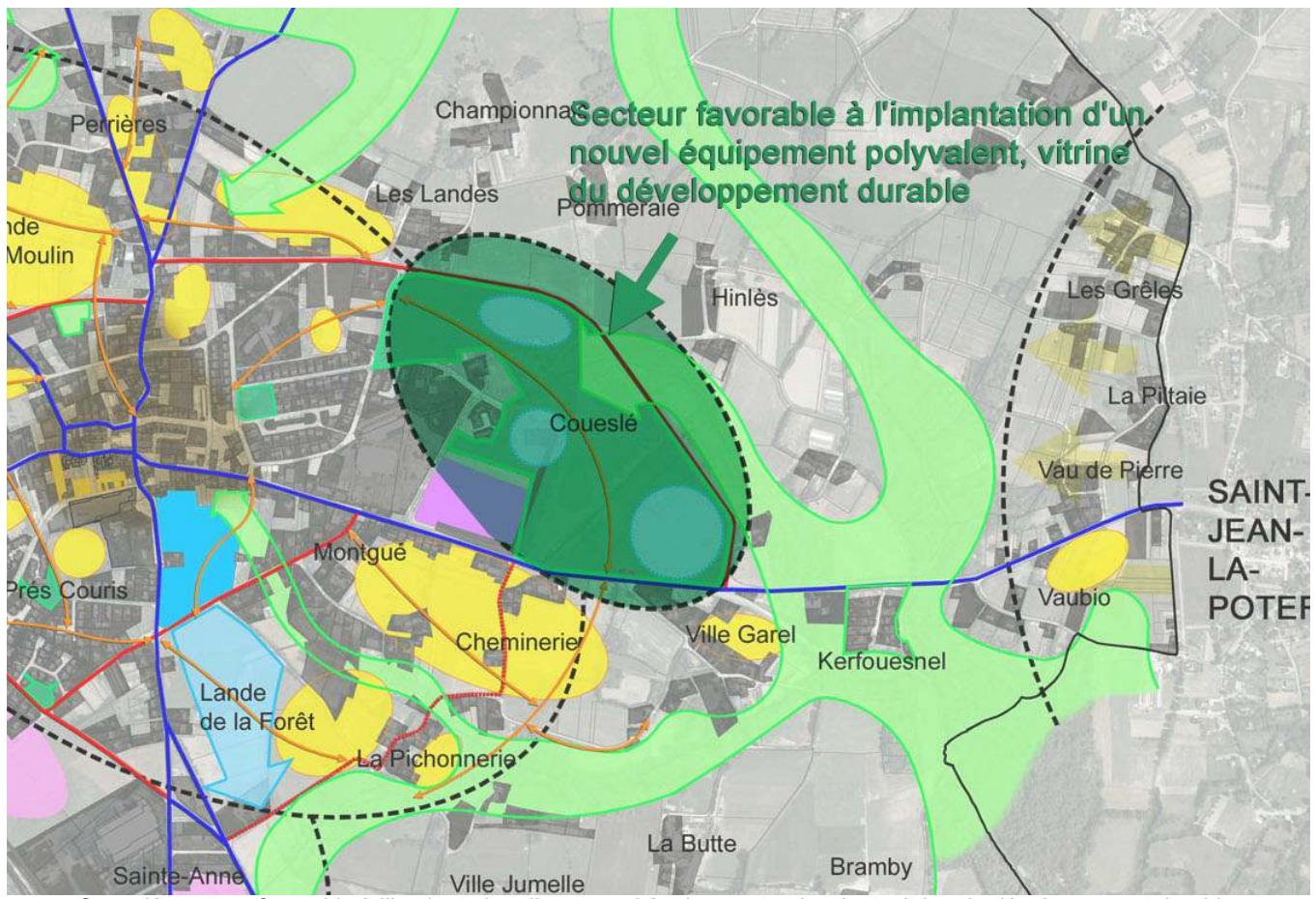
Le besoin de trouver un nouveau site pour les activités culturelles et festives est d'abord né des problèmes de cohabitation et d'usages des fonctions accueillies dans la Maison du Temps Libre. L'importance de la commune, chef-lieu de canton, qui dépassera les 6000 habitants d'ici 10 ans, justifie la réalisation d'un équipement de plus grande ampleur, sur un site qui lui est propre. Les élus ont par ailleurs fait le choix de ne consacrer la Maison du Temps Libre qu'à l'enfance.

Puis, l'Agenda 21 et les réflexions qui ont gravité autour ont fait apparaître la nécessité de créer un espace d'échanges sur le développement durable et des nouvelles pratiques qui y sont liées.

La réalisation sur le même lieu d'un **équipement polyvalent mêlant activités festives, culturelles, et pédagogiques autour du développement durable et des énergies renouvelables** est apparu comme le cap à tenir pour répondre à ces objectifs.

**Le site de Coueslé** est le site le plus intéressant car particulièrement approprié pour accueillir un équipement de cette ampleur:

- un rayonnement important pour les allairiens qui tendra à s'affirmer encore plus en dépassant certainement le cadre communal.
- un site et un cadre paysager remarquable à la hauteur de l'équipement. Cette position aidera à sa lisibilité à l'échelle du pays de Redon.
- un équipement qui affirmera le lien avec Redon
- un rééquilibrage des polarités du bourg vers l'est, car celles-ci seront beaucoup plus portées dans les années à venir vers la ZA de Bilais-Le Couturier au sud-ouest



#### 4-D. En prévoyant le développement des équipements sportifs

Le PLU maintient et étend la zone actuelle du POS réservée au développement du pôle sportif vers le sud. Cette extension répondra aux besoins sur le long terme. Ainsi, le tissu urbain voit se constituer un faisceau d'équipements en lien avec la campagne. Ce faisceau accueillera les circulations douces nécessaires à sa connexion avec le cœur de bourg et les quartiers périphériques.

Les élus souhaitent ensuite pouvoir réserver un espace permettant de réaliser à plus long terme de nouveaux équipements sportifs d'intérêt extra-communal. Le site de Coueslé, pour les mêmes raisons évoquées précédemment, est particulièrement approprié.

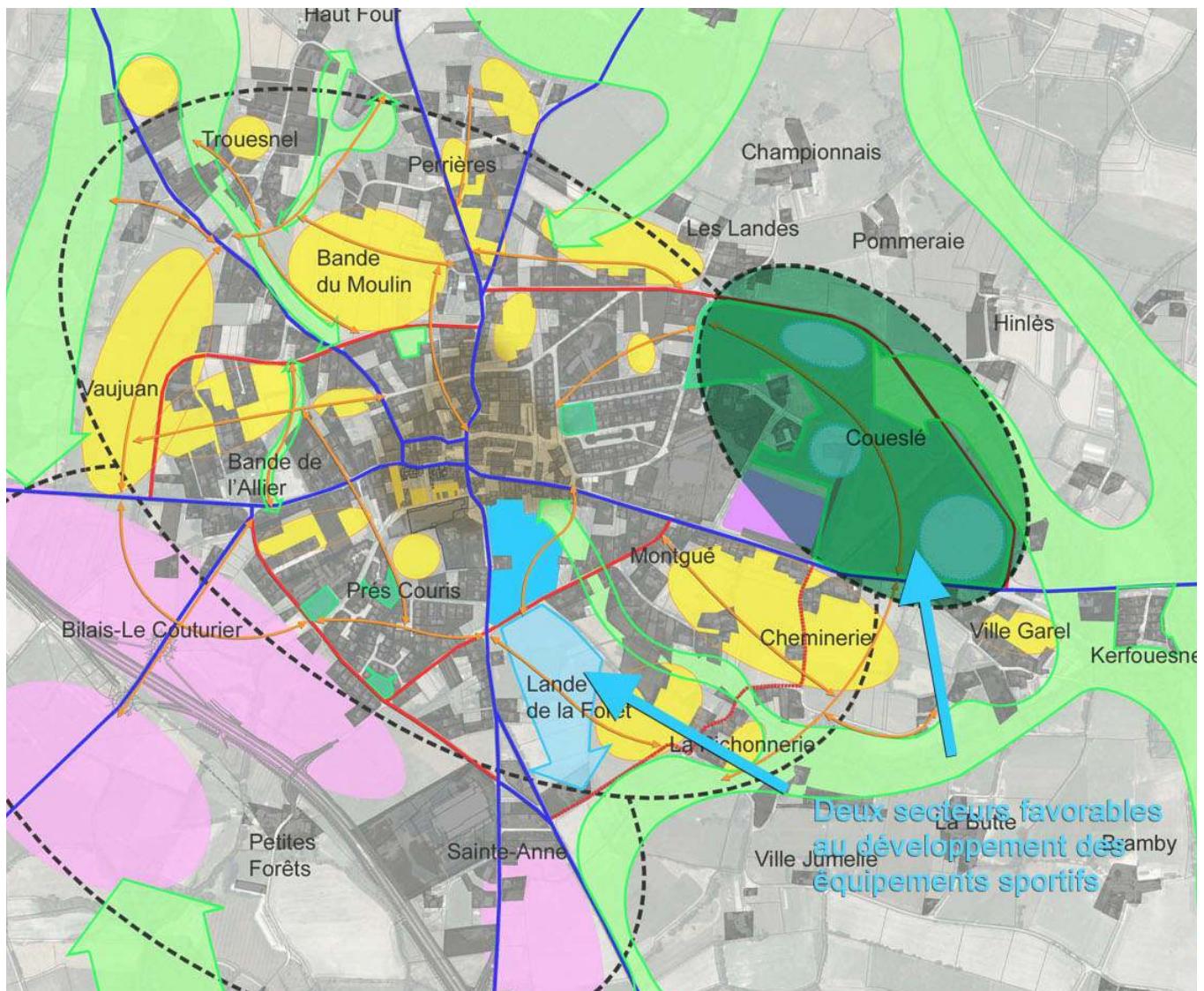


Schéma illustratif des possibilités de développement des équipements sportifs

## **Axe 5: “Adopter et s’adapter à l’environnement”**

### **5-A. En garantissant le maintien des équilibres entre espaces urbanisés et espaces agricoles**

Le PADD définit d'abord une vaste zone agricole ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère).

**La confortation de la place de l'agriculture trouve aussi une réponse par la préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation de toute urbanisation nouvelle à proximité.**

De façon générale, la majeure partie de l'urbanisation future porte uniquement sur les aires agglomérées (le bourg d'Allaire, le bourg de Saint-Jean-la-Poterie) afin de ne pas gêner l'activité agricole: près de 80% des nouveaux logements se feront dans et autour du bourg.

La majorité des sièges sont éloignés de la création ou de l'extension de foyers d'habitat. Dans quelques cas particuliers, des exploitations sont concernées par le développement du bourg. Celles-ci, non professionnelles, ont déjà une pérennité probablement limitée. Les élus souhaitent d'une part donner un autre avenir à ces espaces déjà fortement contraints par la proximité de la ville, et d'autre part, favoriser prioritairement leur renouveau afin pour ne faire pression sur d'autres territoires agricoles.

### **5-B. En préservant les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides (protection de la ressource en eau) en tant que zones naturelles ou comme éléments “verts” structurant le tissu urbain**

Sur le territoire d'Allaire, les entités les plus sensibles du point de vue environnemental sont d'abord **les espaces liés à la présence de l'eau:**

- les cours d'eau: la Vilaine et l'Arz, les deux plus importants, mais aussi les ruisseaux de l'Etier, de Quip, de Gléré, de la Pouenais, de la Rincoire....
- les zones humides avec notamment les marais de la Vilaine et de l'Arz classés NATURA 2000.
- les entités paysagères remarquables qui les accompagnent notamment les vallées de l'Arz et de la Vilaine, et les vallons plus ou moins encaissés et boisés.

**L'inventaire des zones humides et des cours d'eau** exigé par le SAGE Vilaine, qui impose que les documents d'urbanisme soient compatibles avec ses objectifs et préconisations, ainsi que l'analyse paysagère et environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU, ont permis d'identifier précisément ces espaces à protéger.

Toutes les zones humides et cours d'eau sont repérés sur le document de zonage par **une trame spécifique assorties notamment de prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, d'exhaussements du sol, de drainage et de construction.** Le PLU protégera aussi ces espaces en tant que **zones naturelles** (préconisations du SAGE) dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène (corridor, fond de vallon,...). En se basant sur l'analyse environnementale et paysagère, ces zones naturelles seront parfois élargies afin de

ne pas remettre en cause l'identification paysagère du fond de vallée par une autre forme d'occupation du sol.

En milieu urbain et dans les espaces de développement, les cours d'eau et zones humides seront préservés et intégrés comme **éléments de composition du paysage** pour tout type de projet d'aménagement (3-B. *"En mettant en place un projet de nature en ville"*). La trame décrite ci-avant est aussi portée au document de zonage du bourg.

### 5-C. En préservant les paysages ruraux sensibles

La commune dispose de larges espaces agricoles qui, selon le point 5-A doivent être protégés en tant que tel, car support d'une vie économique liée à la terre et d'un paysage identitaire. Cependant, certains de ces espaces sont, si de nouvelles constructions devaient s'y implanter, sensibles d'un point de vue paysager, pour des questions de covisibilités ou de lisibilités d'éléments valorisants à l'échelle du grand paysage.

Il s'agit d'abord **des espaces de transition entre le plateau et les marais de la Vilaine et de l'Arz**, très ouverts, offrant de larges panoramas vers les grandes vallées

D'autres secteurs ruraux bénéficient de vues qu'il faut préserver: **les vues vers le patrimoine local tel que chapelles, villages, moulins, les vues vers l'église et la silhouette du bourg, ou les franges des forêts.**

Il convient donc de protéger ces espaces:

- **soit en y interdisant tout type de constructions** sans remettre en cause la fonction et la valeur agronomique des terres. Le règlement graphique et littéral peut définir une zone agricole spécifique qui est inconstructible.
- **soit de protéger ces espaces en imposant l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles qui peuvent y être autorisées, notamment en y limitant les hauteurs.** Le règlement graphique et littéral peut alors définir une zone agricole spécifique qui est plus "contrainte" que la zone agricole classique.

## **5-D. En préservant et recréant la structure végétale de la commune: les boisements les plus importants (en ligne de crête ou en fond de vallée), les haies bocagères, la végétation de berges, les landes,...**

Il existe d'autres entités de grand intérêt environnemental et paysager sur la commune liées à **la structure végétale**. Celle-ci joue un rôle majeur pour la préservation des espèces animales et végétales et pour la lecture paysagère de la commune. Ces éléments les plus significatifs doivent être préservés. Celle-ci est composée:

- De **boisements de feuillus ou de résineux** très présents sur le territoire rural avec notamment les ensembles du Grand Chêne Fumel, de la vallée du Moulin de Quip, de la Garenne, du Tertre, ou du bois de Creidette (...), les nombreux taillis qui recouvrent les zones humides de bas-fond, ou les **landes** qui subsistent ça et là.
- De **haies bocagères**
- De la **ripisylve (végétation de bords de cours d'eau)** composée de saules et de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères.
- Les autres espaces boisées, moins importants, prenant la forme de **peupleraies ou de vergers**.

Le PADD associe ces boisements au projet paysager de la commune et affirme l'intention de préserver le caractère boisé ou bocager de ces secteurs au travers d'outils appropriés (zone naturelle, Espace Boisé Classé, classement au titre du 7° alinéa de l'article L-123-1 du code de l'urbanisme).

## **5-E. En révélant et planifiant un réseau de chemins favorisant la découverte des sites et paysages de la commune**

Le PADD soulève l'intérêt de porter au PLU le réseau de chemins de randonnées existants ou en cours de planification sur le territoire d'Allaire, dont l'objectif est de desservir les nombreux sites intéressants de la commune à des fins sportives ou de découverte.

- Circuit d'interprétation sur le patrimoine bâti
- Circuit du Moulin de Quip
- Circuit des Sources Chaude
- Circuit VTT transcantonnal
- ...

Le PLU pourra étendre cette réflexion sur d'autres tracés notamment en termes de :

- Liens avec les communes périphériques
- Nodalité du bourg par rapport au reste du territoire
- Greffe à la réflexion plus large sur le développement et la sécurisation des déplacements doux sur la commune et dans l'aire agglomérée

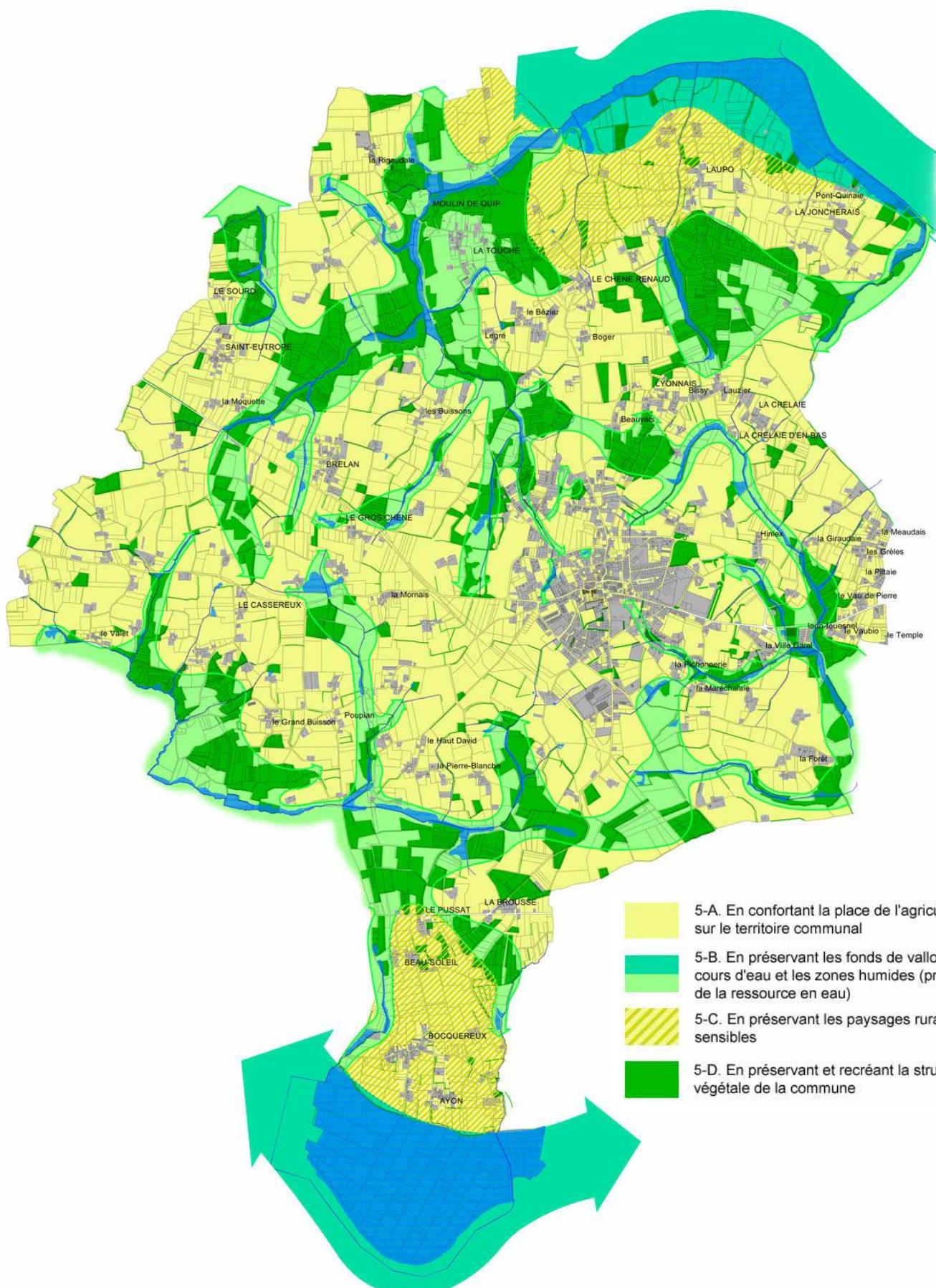


Schéma illustratif du projet environnemental du territoire