

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

Rapport de présentation

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

2

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.5
A) Aspects généraux et démarche du PLU	p.5
B) Le contexte territorial de la commune	p. 8
C) Les objectifs communaux	p.15
D) Le POS à réviser	p.16
E) Les objectifs supra-communaux: les grands principes des différents textes de loi	p.20
I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	p. 27
A) Les composantes humaines du territoire communal	p. 27
1°) La démographie	p. 27
2°) Le logement	p. 32
3°) Les activités économiques	p. 35
4°) Les équipements	p. 57
B) L'organisation spatiale du territoire	p. 71
1°) Analyse architecturale et urbaine du territoire	p. 71
2°) Analyse architecturale et urbaine de l'aire agglomérée	p. 85
3°) Déplacements/Transports	p. 94
4°) Les entrées de ville	p. 100

C) Etat initial de l'environnement	p. 102
1°) Le relief	p. 102
2°) La ressource en eau	p. 103
3°) La structure végétale	p. 108
4°) Les espaces naturels sensibles	p. 110
6°) Le paysage	p. 121
7°) Les vestiges archéologiques	p. 131
8°) Les contraintes sanitaires des exploitations agricoles	p. 132
9°) Les nuisances	p. 132
10°) Les risques	p. 133
11°) La gestion des déchets	p. 135
II. IDENTIFICATION DES BESOINS	p. 137
A) Synthèse des enjeux	p. 137
B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD	p. 143
1°) Croissance de la population et besoins en logement	p. 143
2°) Les équipements et les services	p. 144
3°) La diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée	p. 144
4°) Le développement économique	p. 145
5°) Les transports	p. 146
6°) L'environnement	p. 147
7°) L'aménagement de l'espace	p. 148

III. JUSTIFICATION DU PROJET**p. 149**

A) Explication et justification du projet	p. 149
B) Bilan des surfaces	p. 180
C) Critères ayant prévalu au zonage des hameaux	p. 181
D) Les incidences du projet sur l'environnement	p. 184
1°) Les effets physiques	p. 184
2°) Les effets sur le milieu naturel	p. 184
3°) Les effets sur l'activité agricole	p. 190
4°) Les impacts sur le paysage	p. 190
5°) Les impacts sur la ressource en eau	p. 191
6°) L'impact sur les déplacements	p. 194
7°) Les risques naturels et technologiques	p. 195
8°) Pollutions et nuisances	p. 195

PREAMBULE

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

A) Aspects généraux et démarche du P.L.U.

La nouvelle loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite «**Loi S.R.U.**», a notamment pour objet la **réforme des documents d'urbanisme**. Elle supprime les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.).

Le PLU est un document communal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

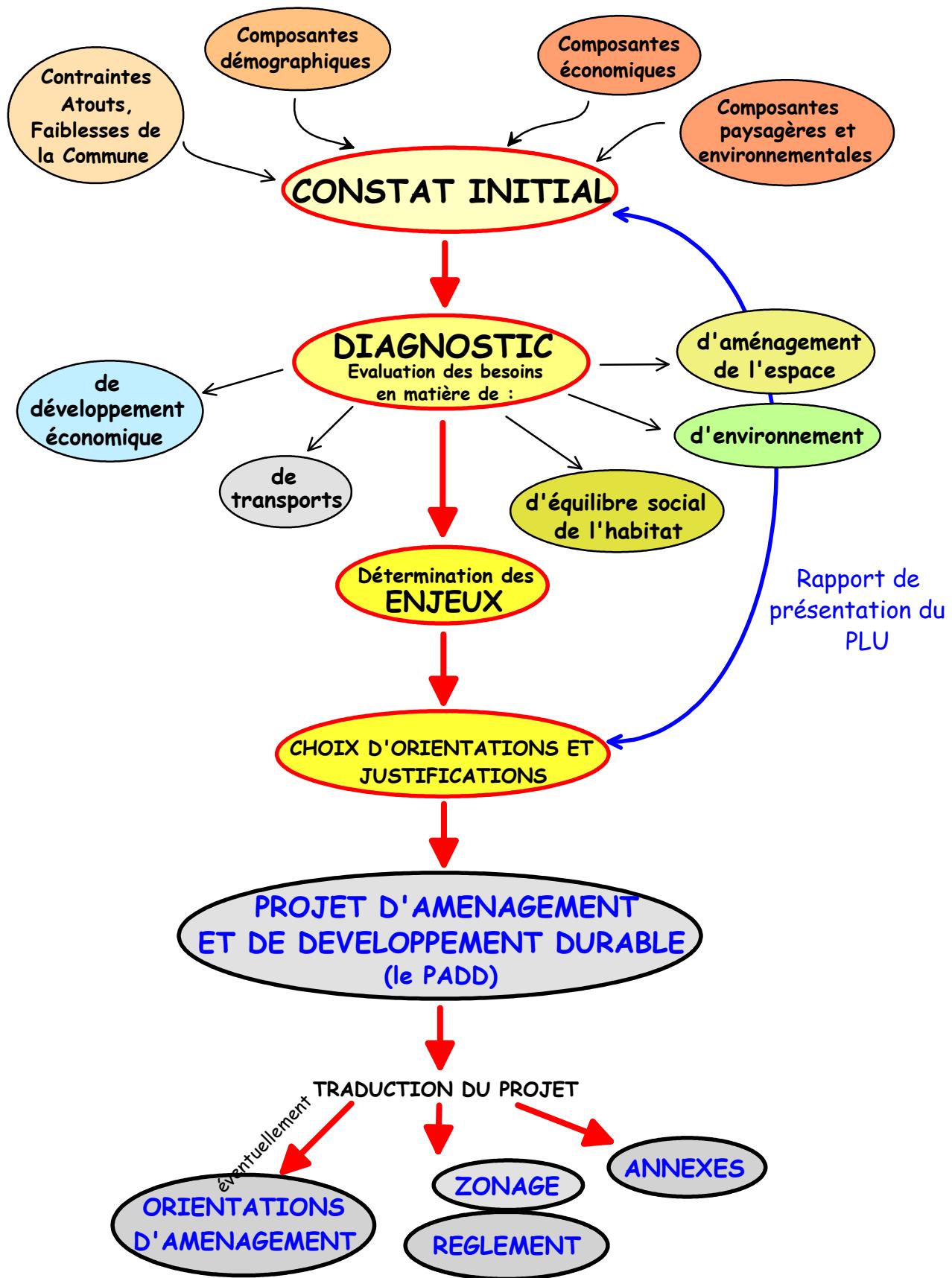
1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et **la mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1"

Méthodologie et contenu du PLU :



Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- **Un DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, cependant il est élaboré en **association avec l'Etat**, garant du respect de l'intérêt général.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations facultatives d'aménagement ;
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*)

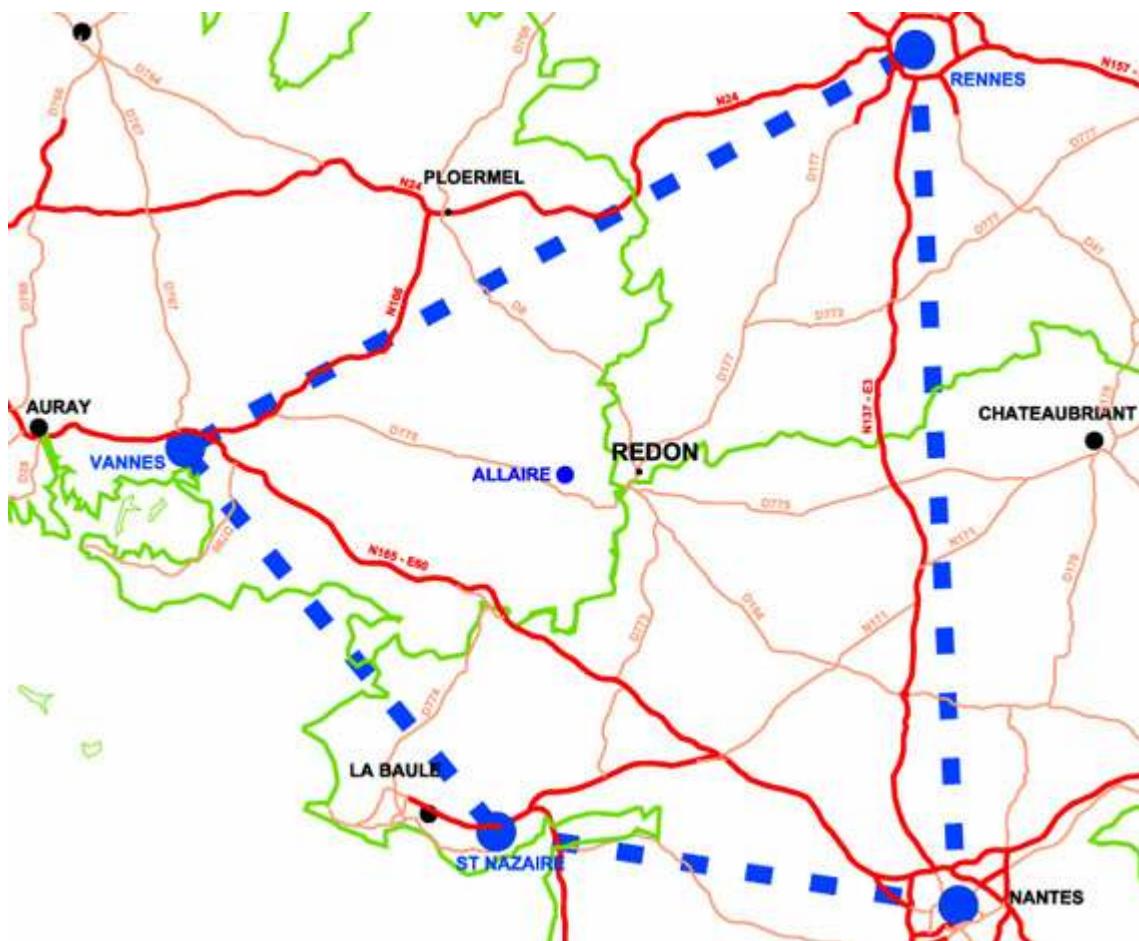
B) Le contexte territorial de la commune

1°) Situation géographique

La commune d'Allaire se situe en limite est du département du Morbihan, à proximité immédiate de Redon (9 km). Elle fait d'ailleurs partie du Pays de Redon et de Vilaine, qui comprend des communes de trois départements (Ille et Vilaine, Morbihan et Loire Atlantique). **Allaire** est aussi le chef-lieu de canton.

Elle se situe au cœur **d'un losange Rennes, Nantes** (communes éloignées de 70 km environ) et **Vannes** (commune éloignée de 50 km). **Allaire subit d'avantage l'attraction des deux pôles d'emplois principaux les plus proches, Vannes et Saint-Nazaire, et de façon évidente celle du pôle d'emplois secondaire de Redon.** De manière plus éloignée, Rennes joue aussi un rôle attractif pour la commune.

Redon joue effectivement le rôle d'un pôle secondaire à l'échelle du département de l'Ille-et-Vilaine par son poids démographique et économique (comme Fougères ou Vitré). Allaire profite ainsi de sa situation proche, ce qui est un élément important dans le cadre du PLU tant en termes d'accès aux services et à l'emploi, qu'en termes de dynamiques de peuplement ou de développement.



Localisation de la commune dans son contexte régional

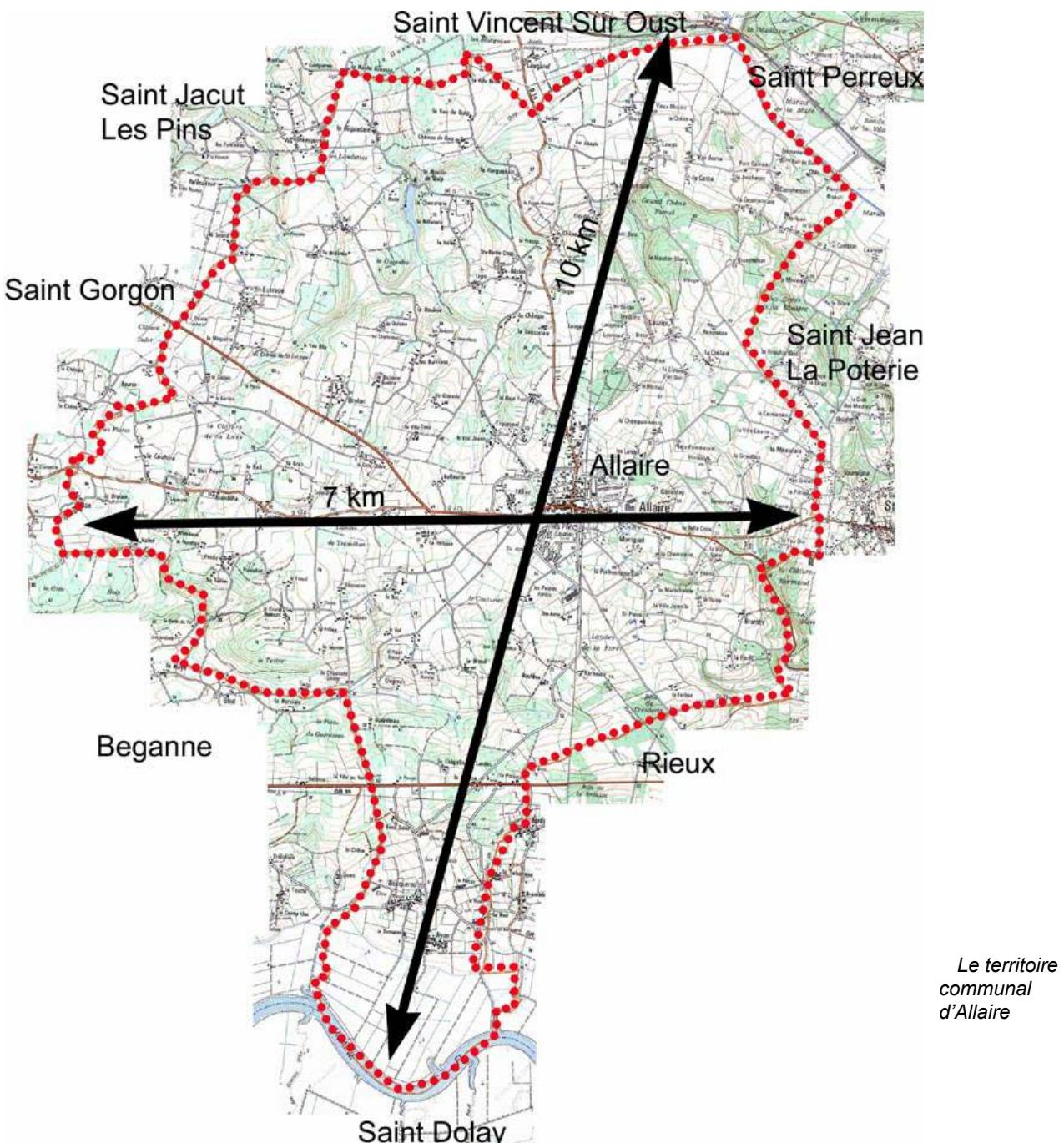
2°) Description du territoire

Allaire est limitrophe de huit communes : Saint Vincent sur Oust, Saint Perreux, Saint Jean La Poterie, Rieux, Saint Dolay, Beganne, Saint Gorgon, Saint Jacut Les Pins.

La commune s'étend sur 4174 hectares (environ 7 Km du sud-ouest au nord-est, et 4 Km d'est en ouest), elle est donc relativement vaste.

Le territoire communal se caractérise par un espace rural remembré, comprenant la présence de vastes bois, de deux marais (de l'Arz et de la Vilaine), de secteurs de landes,...

Le bourg occupe une position centrale par rapport au reste du territoire et se situe au carrefour de plusieurs axes rapides, (notamment au carrefour de la RD 775 en direction de Redon). L'espace urbanisé se concentre autant sur le bourg que sur les hameaux relativement nombreux, ces derniers sont d'origine agricole. De nombreuses exploitations agricoles sont d'ailleurs encore présentes.





Photographie aérienne de l'aire agglomérée

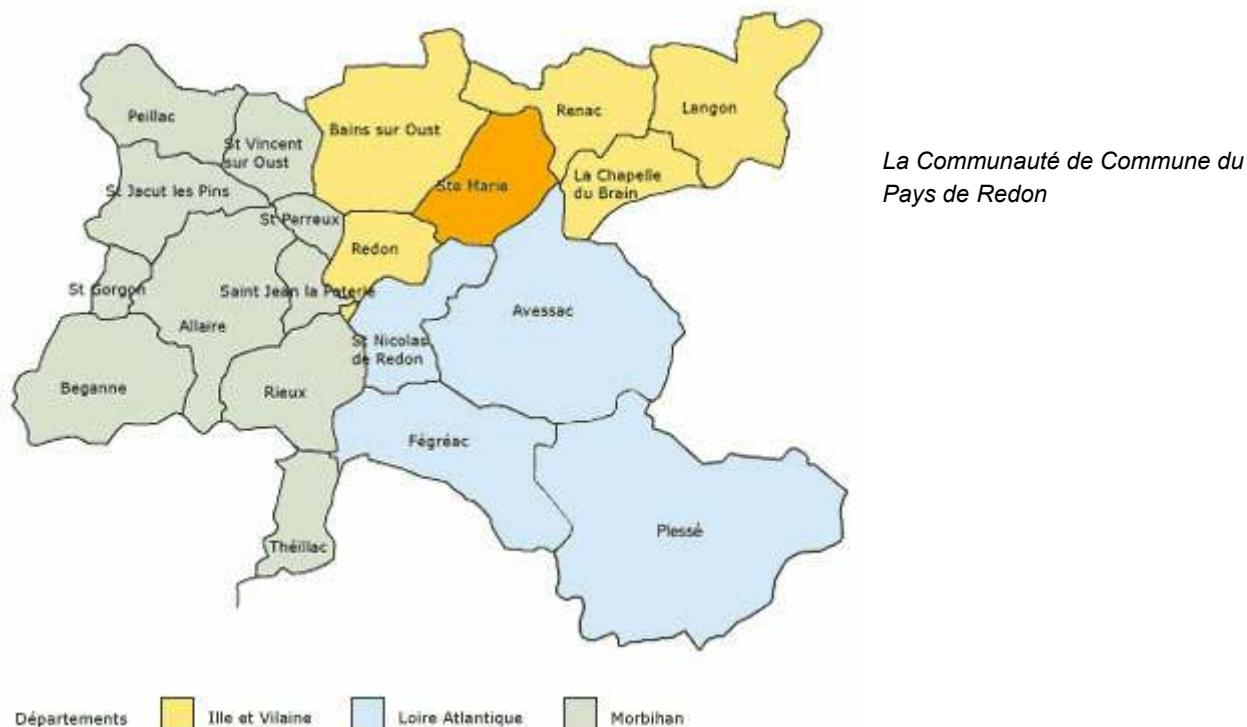
3°) Le cadre intercommunal

La commune d'Allaire fait partie de deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés par les politiques d'aménagement et de développement: **la Communauté de Communes du Pays de Redon et le Pays de Redon et de Vilaine.**

Ces deux regroupements sont à cheval sur trois départements: l'Ille-et-Vilaine, le Morbihan, et la Loire-Atlantique

La Communauté de Communes du pays de Redon regroupe 19 communes, et rassemble ainsi 41069 habitants (Recensement 1999). Elle possède les compétences suivantes:

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
- Tourisme
- Equipements sportifs
- Environnement
- Culture



Le Pays de Redon et de Vilaine, la charte communautaire et le Schéma de Cohérence Territorial

Le Pays de Redon et Vilaine s'étend sur une superficie de 1536 km² et rassemble ~85 000 habitants . Il compte 55 communes. 46 d'entre elles font partie de l'une des cinq structures intercommunales à fiscalité propre (une communauté de communes va disparaître pour une adhésion de ses communes membres à la communauté de communes du Pays de Redon au 01/01/2008). Neuf communes demeurent isolées mais organisées en SIVOM.

Etablissements publics de coopération intercommunale:

- Communauté de communes du Pays de Redon
- Communauté de communes de Grand-Fougeray
- Communauté de communes de Pipriac
- Communauté de communes de Maure de Bretagne
- Communauté de communes de Guémené-Penfao (dissolution au 01/01/2008)

Communes isolées:

- La Gacilly
- Carentoir
- Cournon
- La Chapelle Gaceline
- Glénac
- Les Fougerets
- Quelneuc
- Tréal
- Saint-Martin sur Oust

Le Pays de Redon et de Vilaine



Le Syndicat Mixte du Pays de Redon et Vilaine a compétence pour élaborer le schéma de cohérence territoriale, l'approuver, le suivre et le réviser. Il est constitué exclusivement des collectivités qui composent le territoire: groupements de communes (communautés de communes) et communes isolées.

Le syndicat mixte, créé par arrêté interpréfectoral en date du 22/11/2006, poursuit la démarche initiée par le Groupement d'Intérêt Public du Pays de Redon et Vilaine. Ce dernier conduit l'élaboration d'un projet commun de développement durable de territoire traduit dans **la charte du Pays de Redon et Vilaine**. La charte du Pays adoptée par l'ensemble des collectivités, professionnels et associatifs composant le territoire vise à développer ses atouts et à renforcer les solidarités réciproques entre grandes agglomérations, pôles relais et espace rural. Elle s'articule autour de trois grands chantiers:

1. Organiser un espace harmonieux et solidaire
2. Proposer une offre de services de qualité
3. Développer une Économie dynamique et novatrice

Voir tableau page suivante pour détail

Le GIP du Pays de Redon et Vilaine a signé plusieurs contrats financiers avec l'Europe (programmes LEADER+ et INTERREG), l'Etat, les Conseils Régionaux Bretagne et Pays de la Loire, les conseils généraux. Ces contrats constituent les outils privilégiés de la mise en oeuvre du projet de territoire.

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial dont le périmètre a été délimité. Le SCOT est en cours d'élaboration. A la date du présent rapport, le travail sur le PADD vient de débuter.

S'il n'y a pas de SCOT approuvé, la charte de territoire adoptée en 2000 puis réécrite en 2006 constitue le document de référence au niveau du Pays pour la révision du PLU.

Orientations de la Charte de Territoire 2006-2012	<p>La charte de territoire du Pays de Redon et Vilaine se décline sous 3 axes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Organiser un espace harmonieux et solidaire <ul style="list-style-type: none"> - En s'engageant sur la qualité environnementale - En sensibilisant et s'éduquant au développement durable - En garantissant une répartition équilibrée et harmonisée des espaces - En renforçant et développant les solidarités territoriales - En garantissant une offre de logement accessible 2. Proposer une offre de services de qualité <ul style="list-style-type: none"> - En relevant le défi santé - En maintenant et harmonisant les services publics de proximité - En dynamisant l'offre de services aux personnes - En soutenant la diversité culturelle et sportive - En développant des prestations touristiques de qualité sur l'ensemble du territoire 3. Développer une économie dynamique et novatrice <ul style="list-style-type: none"> - En maintenant et valorisant une agriculture diversifiée - En structurant le développement économique autour de pôles de compétences - En favorisant l'accès, le maintien et le retour à l'emploi - En accompagnant le développement, la création, la transmission et la reprise d'activités
Enjeux du SCOT	<p>Contexte géographique:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Une aire urbaine principale, située dans la partie sud du territoire, organisée autour de Redon, commune de 9 465 habitants répondant à des caractères de centralité pour l'ensemble du Pays de Redon et Vilaine (services publics, transports, pôle d'emploi, ...). 2. Un réseau bien structuré de pôles secondaires assurant un relais efficace correspondant globalement aux chefs lieux de canton. 3. Une zone géographique au nord du territoire soumise à l'influence de l'agglomération rennaise et en développement démographique important. Une tendance similaire commence à être observée sur la partie sud du pays avec les agglomérations nantaise, nazairienne et vannetaise. <p>Enjeux:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ancrer le territoire dans une démarche prospective: Le SCOT ayant vocation à organiser structurellement le territoire, il conviendra de s'attacher à traduire dans les différents documents des schémas de développement prenant en compte les tendances lourdes observées mais aussi les choix stratégiques des collectivités et leurs partenaires. 2. Un aménagement harmonieux et durable: La charte de territoire traduit l'attachement des collectivités à la notion de "développement harmonieux et durable" du territoire. Cette notion s'entend d'un développement équilibré et solidaire entre chaque composante du territoire, dans le respect de leurs atouts et de leurs vocations respectives. 3. Une dynamique portée par des intercommunalités organisées: Projet élaboré à l'échelle d'un territoire organisé en intercommunalités, le SCOT tiendra compte des démarches infra territoriales conduites à l'échelle des EPCI et des communes, quel que soit leur stade d'avancement. Ces démarches de projet pourront, le cas échéant, présider à l'élaboration de schémas de secteurs. Ces derniers détailleront et précisieront les grandes orientations définies par le SCOT à l'échelle du Pays. Le périmètre des schémas de secteurs est délimité par délibération du Syndicat Mixte sur proposition ou après avis de la ou des communes ou EPCI intéressés. Ils peuvent s'étendre sur tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes ou EPCI situés dans le périmètre du SCOT (art. R.122-14 CU). 4. Le SCOT devra assurer la coordination et la mise en cohérence de l'ensemble des projets engagés sur le territoire, à des échelles et sur des thématiques variées, quel que soit leur degré de réalisation, et qui seront soumis à l'obligation de compatibilité. La mise en cohérence des politiques publiques sectorielles en matière de déplacement et de flux (personnes, marchandises, flux de l'information), d'habitat, d'économie et d'environnement constitue un enjeu fondamental.

C) Les objectifs communaux

Par délibération du conseil municipal, la commune de Allaire a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La prescription de la révision vise à se doter d'un document en phase avec les besoins actuels et futurs des habitants d'Allaire. De plus, préalablement à la procédure de révision du POS en PLU, la commune de Allaire s'est dotée d'un **agenda 21 local**.

Le développement local constaté sur la commune d'Allaire a invité les élus à s'interroger et à définir, dans le cadre d'une réflexion collective stratégique associant les habitants, les contours d'un développement prenant mieux en compte les effets induits sur l'environnement, l'urbanisme, le cadre et la qualité de vie. Cette réflexion engagée par le conseil municipal depuis 2004 a d'abord permis de mettre au point l'**Agenda 21: Allaire 2020** dont l'objet est d'apporter une contribution locale à l'équilibre de la planète, à la limitation des risques qu'elle encourt, à la préservation des ressources naturelles... tout en veillant à assurer à chacun des moyens d'existence suffisants pour aujourd'hui et pour le futur.

Afin, que l'**Agenda 21** se concrétise rapidement il était urgent de réviser le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui apparaît aujourd'hui en décalage par rapport aux nouveaux objectifs fixés allant dans le sens du développement durable. En outre, l'évolution rapide de la construction neuve à Allaire depuis 1998 a induit un étalement rapide de la partie agglomérée sur la campagne environnante qu'il convient de gérer tout en maîtrisant les effets. La recherche de solutions de nature à assurer une gestion plus économe de l'espace doit être favorisée.

Cette révision passera par l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui intégrera le maximum d'éléments favorables au respect des objectifs fixés dans le cadre de l'**Agenda 21**. Cadre stratégique pour les 15 ans à venir, le PADD prendra en considération un niveau de population à atteindre ainsi qu'un pôle d'emploi à renforcer, en y incluant une cohabitation harmonieuse des activités économiques se rapportant à l'agriculture, à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, aux services.

La révision du POS en PLU intègre la **concertation avec les habitants**, les associations locales et toutes autres personnes publiques ou privées concernées. La concertation se fera pendant la durée du projet par le biais de consultations, réunions d'informations, productions et diffusions de documents écrits et d'une exposition en mairie.

L'Agenda 21 Local est joint en annexe du dossier de PLU ("7e: Autres Annexes").

D) Le POS à réviser

La commune d'Allaire dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 novembre 2000, mis en révision le 14 janvier 2005, et modifié par arrêté préfectoral du 8 juillet 2005.

En 2007, ce document a fait l'objet de 3 révisions simplifiées conjointes:

Révision simplifiée n°1 : permettre l'adaptation du Plan d'Occupation des Sols aux objectifs territoriaux d'aménagement concernant l'implantation d'une zone d'activités et d'un terrain d'accueil des gens du voyage sur le secteur dit de « Bilais – le Couturier » avec:

- Une Extension de la zone 1NAia pour 6,8 ha aux Bandes des Petites Forêts.
- La Suppression d'un secteur 2NAa aux Bandes des Petites Forêts pour 8,5 ha.
- La Suppression d'un espace boisé classé à créer pour 1,3 ha.
- La Création d'une zone NAv de 5 000m² en réduction de la zone 1NAia des Bandes des Béchis.
- L'Extension de la zone UBa pour 1,7 ha rue Pierre Clugnet et le prolongement de la rue des Jonquilles.

Révision simplifiée n°2 : corriger une erreur matérielle portant sur la transcription au plan de zonage de son P.O.S. d'un Espace Boisé Classé situé au lieu-dit du Moulin de Quip

Révision simplifiée n°3 : rectifier le contour d'Espaces Boisés Classés pour le rendre conforme à la réalité dans le secteur de Coueslé au regard d'erreurs cartographiques, et dans l'objectif de créer une continuité de cheminements piétons en entrée d'agglomération et permettre la pérennité d'une activité agricole.

Suite à la **loi du 13 décembre 2000** relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)** qui a notamment pour objet de réformer les documents d'urbanisme, le **POS** d'Allaire a vocation à devenir **Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'issue d'une procédure de révision** du document.

La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, a modifié notamment les procédures de mutation (*révision ou modification*) des POS ou des PLU.

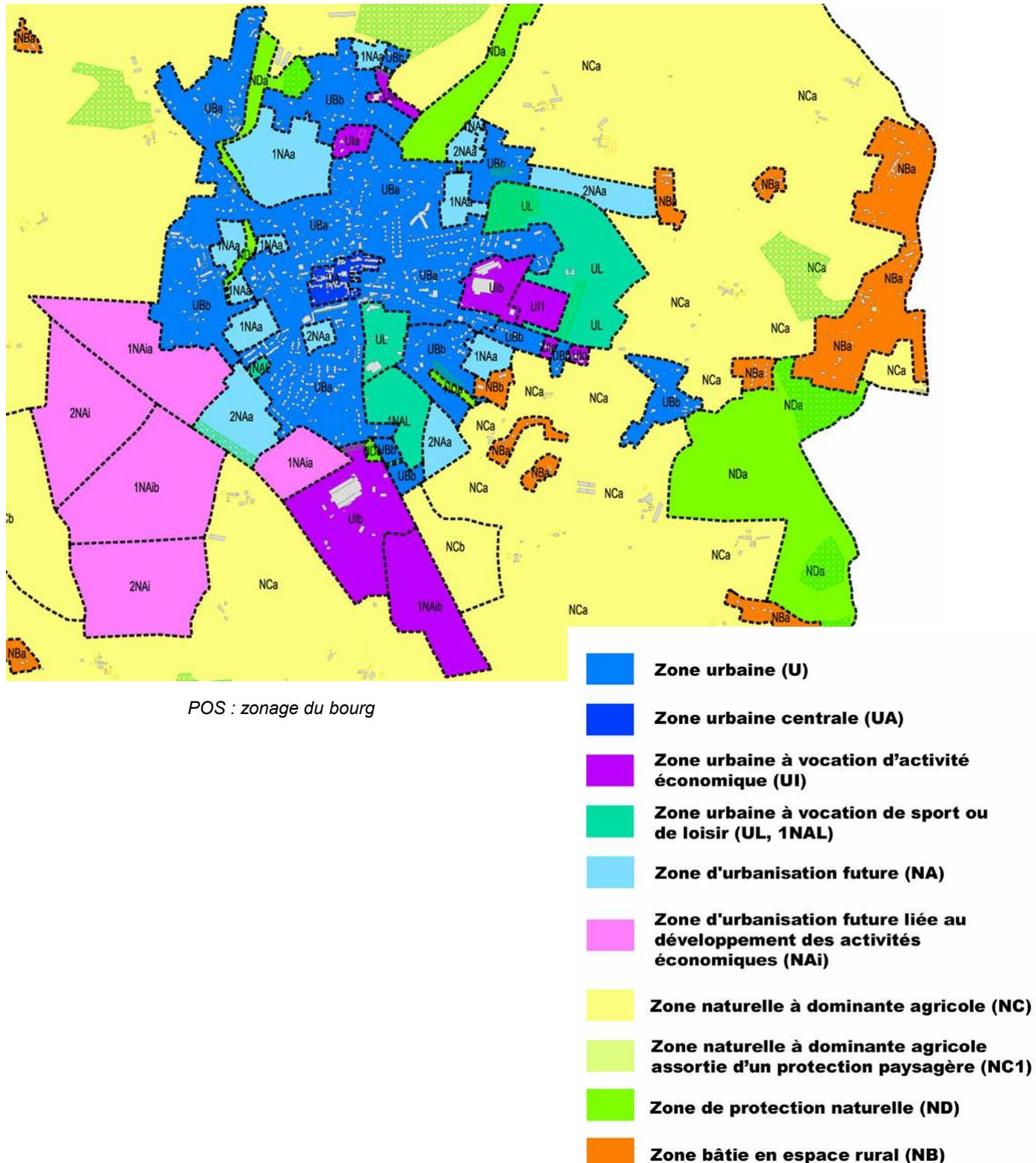
Cette procédure de révision de POS en PLU a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 7 septembre 2006.

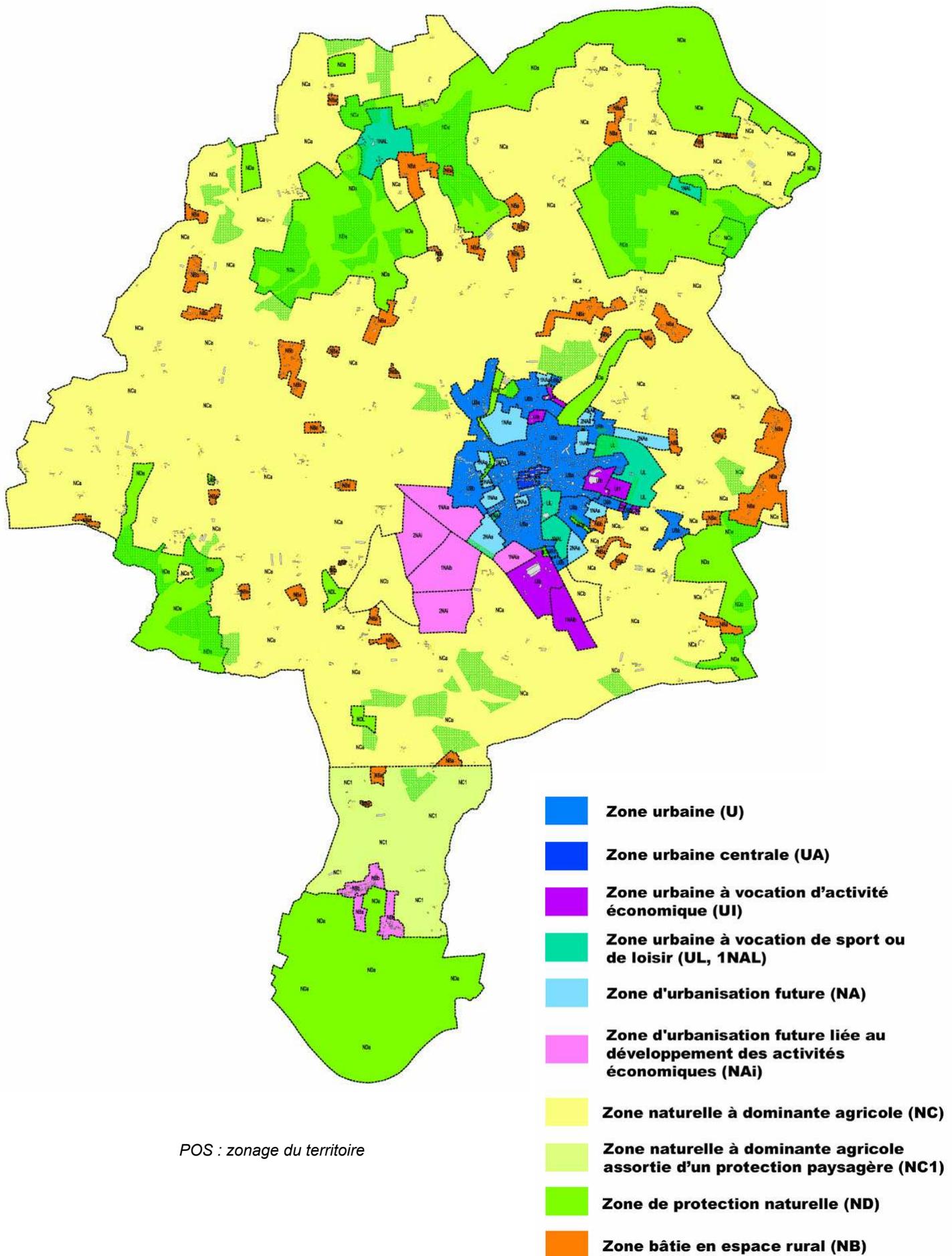
L'objectif essentiel du POS était de donner à la commune la capacité de répondre à la demande en logements tout en se donnant les moyens de la maîtriser en respectant les enjeux paysagers du territoire. En outre, il a défini les zones de développement de l'habitat autour du bourg; il a permis d'offrir des terrains constructibles dans certains villages en campagne; il a mis en adéquation le niveau d'équipement et de service; et il a créé les zones d'activité présentes sur le territoire communal.

Aujourd'hui les options du POS ont montré des insuffisances au regard du projet de territoire des élus, ce qui a motivé sa révision:

- Agenda 21 local définissant de nouveaux axes pour l'aménagement de la commune
- Insuffisances en termes de surfaces et de répartition des espaces de développement,

- Enjeu du développement économique communautaire
- Problèmes de compatibilité avec la présence d'exploitations agricoles
- POS qui ne peut affirmer des contraintes d'organisation urbaine (voirie, densité,...) Alors que la loi SRU a donné de nouveaux outils pour le faire (PADD, orientations d'aménagement)
- Prise en compte de nouveaux espaces sensibles d'un point de vue environnemental tels que les zones humides
- ...





Bilan des surfaces du POS en hectares :

POS EN VIGUEUR	
Le bourg	
Zones urbaines diversifiées	
UA	3,8
UBa	93,0
UBb	52,1
Zones d'équipements et de loisirs	
UL	27,6
Zones d'activités économiques	
Ula	4,2
Ulb	24,8
UI1	3,5
Total zones urbaines	209
Zones d'urbanisation future diversifiées	
1NAa	26,2
2NAa	19,4
Zones d'urbanisation future d'équipements et de loisirs	
1NAL	31,8
Zones d'urbanisation future d'activités économiques	
1NAia	25,7
2NAib	38,9
2NAi	40,9
Total zones d'urbanisation future	182,9
Les zones d'habitat diffus	
NBa	122,5
NBb	28,5
Total zones d'habitat diffus	151
Le territoire rural	
NCa	2599,0
NCb	46,6
NC1	165,5
Total zones agricoles	2 811,1
NDa	885,0
NDb	8,1
Total zones naturelles	893,1
TOTAL	4247 ha

E) Les objectifs supra-communaux: Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi

1°) L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

Cf. Introduction

2°) La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins de la population en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport.

En matière de **Politique Locale de l'Habitat**, la LOV et la loi SRU ont instauré les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire et en particulier le principe d'une diversité permettant de faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat. Le PLU, dans une optique de développement durable, prend en compte les nouveaux besoins de **mixité sociale** pour éviter les ségrégations.

Sur le thème de l'accueil des gens du voyage, le PLU tiendra compte du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage qui s'applique au bassin de vie Allaire-Redon.

Le PLU tiendra aussi compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (offre de logement adaptée et insertion) et répondra aux problèmes de la salubrité des constructions.

3°) La «loi Paysage»

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages trouve sa traduction dans le code de l'urbanisme au travers de l'article L.121-1 et des articles suivants:

1. Le 6° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme:

6° - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre il peut définir les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

2. Le 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme:

7° - Les PLU peuvent :Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

3. Il est inséré, après l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, un article L.442-2 ainsi rédigé:

“Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet

d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

4. Le premier alinéa de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigé:

"Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement"

4°) La loi sur l'eau

Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
 - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
 - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Allaire est concernée par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, et le SAGE Vilaine arrêté en 2004. Le SAGE Vilaine prévoit la prise en compte et l'inscription des zones humides et des cours d'eau dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou à leur

révision. Leur inventaire cartographique est obligatoire pour une prise en compte dans le PLU. Un zonage destiné à leur protection sera prévu en conséquence (de type NPb).

Assainissement

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U. :

"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*

5°) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

Risques naturels

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

Allaire est intégrée dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Vilaine Aval** approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002. Celui-ci est une servitude d'utilité publique codifiée PM1 (voir ci-après).

Toute connaissance locale, doit être mise à profit pour assurer la meilleure protection possible, en particulier le long des autres cours d'eau qui traversent la commune.

Il convient donc que les secteurs en bordure des ruisseaux soient protégés contre toute forme de remblai de façon à garder à la fois leur rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit des ruisseaux engendrant ainsi une possible aggravation du risque pour les ruisseaux ou rivières plus importantes dans lesquels ils se jettent.

Allaire est considérée comme soumise à un risque présumé de séismes (toutes les communes de Bretagne sont concernées).

Risques technologiques

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de Prévention des Risques Technologiques et vise à :

- informer plus largement le public
- Maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque
- Renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel
- Indemniser les victimes de catastrophes technologiques

Aucun établissement n'est recensé sur la commune.

La loi du 22 juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (DDRM) indique que la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses. Ce risque est lié au transport de gaz haute pression par gazoduc qui se fait par la canalisation de gaz Ø100 mm Fegréac-Allaire.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes.

Dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites** dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. **Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

La commune d'Allaire est concernée par les RD 20 et RD 775, classées routes à grande circulation pour laquelle **un recul de 75 m inconstructible** est applicable de part et d'autres en dehors des espaces urbanisés et des secteurs ayant fait l'objet d'une étude spécifique traduite dans le POS actuel, si les dispositions retenues sont reconduites dans le PLU.

La marge de la nouvelle RD 775, considérée comme une déviation d'agglomération sera de 100 m lorsque un arrêté préfectoral l'aura défini.

6°) Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'il soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La DDAF souhaite généralement la conservation des boisements les plus importantes ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

7°) Incidences de la loi SRU sur la problématique agricole

Le PLU comprend désormais quatre types de zones :

- U (urbaines) ;
- AU (à urbaniser) ;
- A (zones agricoles)
- N (naturelles et forestières)

La zone A correspond à l'ancienne zone NC mais avec un caractère agricole beaucoup plus marqué, car exclusif. Instaurant une protection forte de l'activité agricole, elle réglemente désormais de façon plus restrictive la constructibilité dans cette zone.

Seules y sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif (il n'y a pas d'incidences sur le mode d'exploitation des sols). Les travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension des bâtiments non agricoles sont donc interdits.

8°) Servitudes d'utilité publique

Le Porter à Connaissance précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol:

Symbol	Nom officiel de la servitude	Commentaires
AC1	Servitudes relatives à la protection des monuments historiques	Manoir de Deil Manoir du Vau de Quip Chapelle, ferme, communs, terrasses au sud et mur d'enceinte du manoir du Vau de Quip
AC2	Servitudes relatives à la protection des monuments naturels et des sites	Tronçon de la voie romaine de Kermaria et ses abords
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potables et d'assainissement	Servitudes généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par convention amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas elle doivent être reportées au PLU pour être opposable aux tiers.

I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz et de distribution de gaz	Canalisation de transport de gaz Fégréac -Allaire de diamètre 100 mm Conditions particulières à moins de 100 mètres de la canalisation
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Réseau électrique de distribution (THT, HT, BT)
PM1	Plan de Prévention des Risques d'Inondation	PPRI du Bassin Aval de la Vilaine
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	S'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet de délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison Hertzienne France Télécom Redon/La Roche Bernard ; Bond Nivillac/Redon

9°) La loi relative à l'élimination des déchets du 13.07.1992

Le livre V, titre IV du code de l'environnement, définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux (réduction des quantités, transport, valorisation, stockage,...)

Le **plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés** a été approuvé par arrêté préfectoral fin 2007.

Il prévoit:

- La mise en place d'équipements pour le tri et la valorisation des déchets et le transports des déchets vers les unités de traitement
- La réalisation d'un nombre limité d'unités de traitement afin de réduire les coûts en favorisant la valorisation énergétique (incinération avec valorisation énergétique)
- L'information du public

Ce document doit être pris en compte dans le PLU et relevé dans les annexes sanitaires.

10°) Loi sur le bruit des infrastructures terrestres

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin **de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.**

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures. Celles-ci sont séparées en 5 catégories selon l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

Par arrêté préfectoral du 01.12.2003, la RD 775 a été classée en voie bruyante à grande circulation de type 3. Les établissements de santé et de soins, les établissements

d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolation. Le PLU devra en tenir compte de façon à donner l'information dans les certificats d'urbanisme. Il n'y aura aucune incidence sur l'instruction des autorisations de construire, le constructeur devant se conformer aux normes d'isolation acoustique dans le cadre du code de la construction.

La zone affectée par le bruit est pour la majorité de la route, une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie définie à partir de ses bords. Pour un petit secteur, la bande est de 30 mètres.

I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

A) Les composantes humaines du territoire communal

1°) La démographie

a) Les évolutions

Historiquement, Allaire s'est toujours positionné comme un petit pôle (chef lieu de canton) avec une population importante en nombre et stable dans la durée

De 1794 à 1968, la population communale a été d'une forte stabilité: entre 2000 et 2200 habitants

		1851	2 149	1896	2 374	1954	2 052
1794	2 015	1856	2 127	1901	2 326	1962	2 103
1800	2 070	1861	2 185	1906	2 393	1968	2 219
1806	2 106	1866	2 252	1911	2 320	1975	2 394
1820	1 891	1872	2 300	1921	2 179	1982	2 686
1831	2 029	1876	2 283	1926	2 165	1990	2 990
1836	2 018	1881	2 379	1931	2 119	1999	3 188
1841	1 975	1886	2 373	1936	2 096	2005	3 902
1846	2 126	1891	2 358	1946	2 155		

Causes:

- le bourg a joué le rôle d'un chef lieu de canton, devenu ensuite petit pôle urbain (administratif et économique)
- Importance et richesse de la structure agricole depuis plusieurs siècles. La densité du bâti ancien agricole sur la commune en témoigne.

Allaire a connu ensuite une croissance plus importante depuis 1968, plus accrue entre 1975 et 1990 (environ 12%), suivie d'une certaine stabilisation entre 1990 et 1999 (+6% environ).

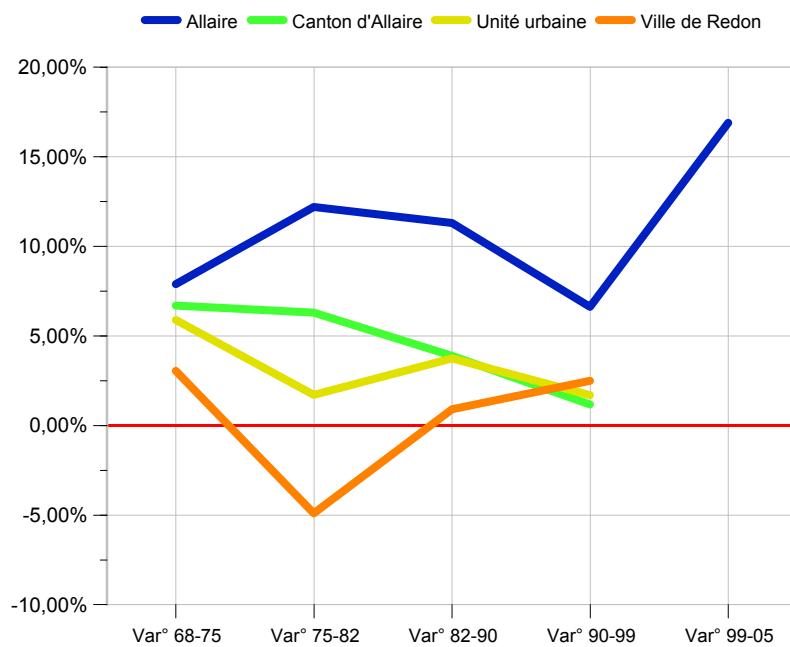
C'est le recensement complémentaire de 2005 qui fait apparaître un véritable "sursaut démographique" avec une croissance d'environ 22% en 6 ans.

L'évolution démographique a suivi celle des communes rurales du canton, avec néanmoins, un dynamisme plus avéré que celui-ci affirmant sa place de pôle de croissance.

La commune d'Allaire a connu un 1er pic de croissance entre 1975 et 1982 bénéficiant certainement de l'attractivité du pôle redonais.

Elle a ensuite connu un second pic de croissance, à l'image des communes de l'unité urbaine de Redon et du canton, alors que Redon connaissait un certain essoufflement. **Cela pourrait être le reflet d'un phénomène de périurbanisation connu à partir des années 1970 où la commune a pu offrir des terrains et des équipements (lotissements autour de la mairie).**

	1 968	1 975		1 982		1 990		1 999		2005*	
Variation			1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2005
Allaire	2 219	2 394	+7,9%	2 686	+12,2%	2 990	+11,3%	3 188	+6,62%	3 902	+ 22 %
Canton d'Allaire	11 980	12 783	+6,7%	13 592	+6,3%	14 131	+3,9%	14 297	+1,17%		
Unité urbaine	17 242	18 268	+5,9%	18 581	+1,71%	19 278	+3,75%	19 605	+1,69%		
Ville de Redon	9 363	9 649	+3,05%	9 170	- 4,9%	9 260	+0,9%	9 499	+2,5%		



Evolution démographique comparative (source INSEE) - * données du recensement complémentaire de octobre 2005

b) Le solde migratoire : moteur de l'évolution de la population

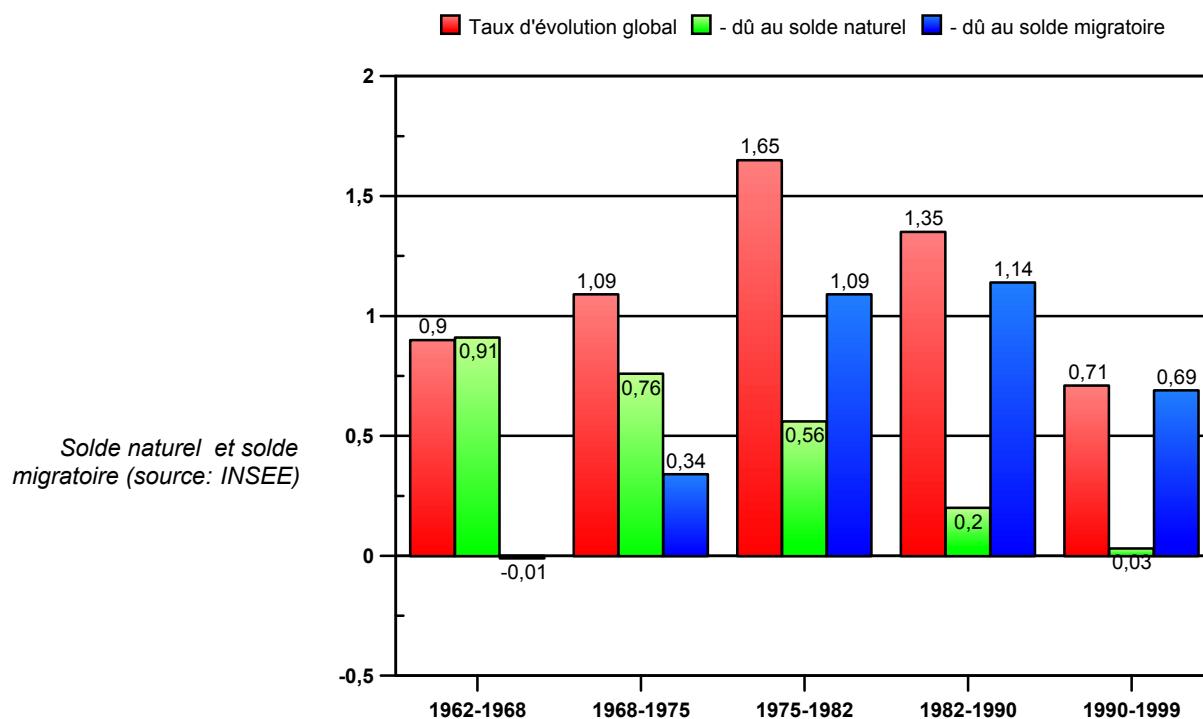
Un véritable sursaut démographique entre 1975 et 1990. Pour cette période, l'accroissement de la population est surtout dû à un solde migratoire très positif conjugué à un solde naturel dans la moyenne.

Illustrant l'installation de jeunes ménages, ce phénomène pourrait être dû à la disponibilité et à la relative accessibilité financière du foncier.

A l'inverse, on observe que la ville de Redon a connu un solde migratoire négatif. On peut imaginer qu'un certain nombre de ménages se sont déplacés vers Allaire ou vers d'autres communes périphériques à l'agglomération.

Entre 1999 et 2005, cette tendance migratoire doit d'autant plus se vérifier à la vue du "boom" observé.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global d'ALLAIRE	0.90%	1.09%	1.65%	1.35%	0.71%
- dû au solde naturel	0.91%	0.76%	0.56%	0.20%	0.03%
- dû au solde migratoire	-0.01%	0.34%	1.09%	1.14%	0.69%
Taux d'évolution global de la ville de REDON	0.90%	0.43%	-0.72%	0.12%	0.28%
- dû au solde naturel	1.04%	1.14%	0.95%	0.53%	0.40%
- dû au solde migratoire	-0.14%	-0.71%	-1.67%	-0.41%	-0.11%



c) Une population qui vieillit, mais dont l'indice de jeunesse reste relativement intéressant par rapport à son environnement

L'évolution structurelle de la population française tend partout à un **vieillissement** dû à une faible natalité et une espérance de vie toujours croissante, qui font grandir la classe des plus de 60 ans et diminuer la classe des moins de 30 ans.

Cette tendance se vérifie à Allaire. Il suffit de regarder l'évolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999.

En 1999:

- 27.1% de la population a moins de 20 ans (34 % en 1982 - source : agenda 21)
- 22.2 % de la population a plus de 60 ans (16 % en 1982 - source : agenda 21)
- 52.8 % de la population a moins de 40 ans (contre 50% pour la population cantonale).

La population est malgré tout plus jeune que le contexte cantonal, départemental et que celui de la ville de Redon, et à peu près équivalente au contexte de l'unité urbaine. L'évolution positive des années 1980-1990, toujours avérée dans les années 2000, et due à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, a sûrement prolongé cet indice de jeunesse, même si celui-ci tend globalement à diminuer. **Ces chiffres semblent être encore réels aujourd'hui à la vue de la progression des effectifs scolaires.**

Cependant, l'EHPAD (135 lits) contribue à augmenter les effectifs des personnes âgées, et donc à modifier le profil communal.

	Allaire			Canton	Allaire	Redon	56
	1 982	1 990	1 999		1 999		
A: Moins de 20 ans	913	948	864	3 665	4 949	2 355	154 730
B: Plus de 60 ans	430	557	708	3 315	4 035	2 121	151 096
Indice de jeunesse (A/B)	2.12	1.7	1.22	1.10	1.23	1.1	1.02

Indice de jeunesse, évolution comparative (source : INSEE)

d) Une commune rurale qui connaît un phénomène de desserrement important des ménages

Le nombre moyen d'occupants par foyer principal était de 2.7 en 1999 et 2.4 en 2005.

En 1999, cet indice était supérieur à celui du département (2.7 contre 2.4)

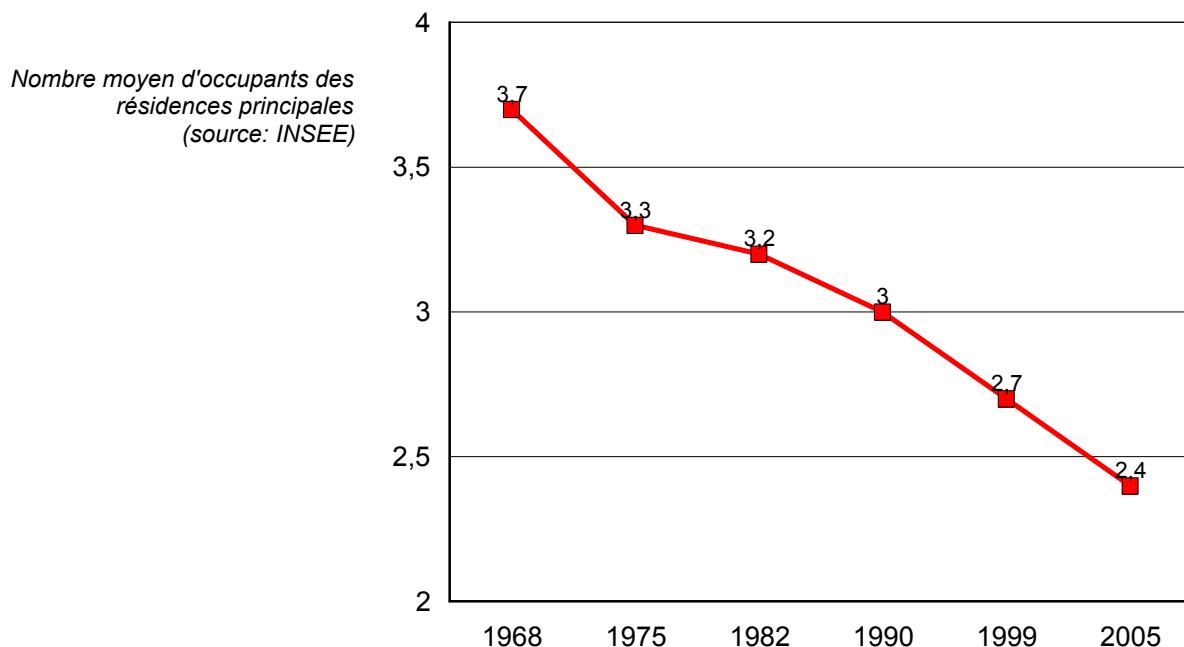
Ce taux est en baisse depuis 1968 (3.7) faisant suite à une période de relative stabilité. Cette baisse est liée en partie **au phénomène de décohabitation des ménages (ou desserrement)** observable à l'échelle de la France : à population constante, le nombre de ménages augmente car leur taille moyenne tend à diminuer, accroissant ainsi le besoin en nouveaux logements.

Les causes de ce desserrement sont dues à la part croissante des veufs/veuves, des célibataires, des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le domicile familial, des familles monoparentales (souvent avec un seul enfant)

Un effort de production de logements est donc nécessaire pour répondre aux besoins liés à ce phénomène. C'est ce qui s'est passé entre 1990 et 1999 à Allaire: pour voir augmenter sa population de seulement 188 habitants (3188 en 1999, 2990 en 2005), 169 logements ont été créés.

Il s'agit d'un paramètre à prendre en compte pour la planification des développements de l'habitat sur la commune

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 005
Nombre de personnes par ménage à Allaire	3.7	3.3	3.2	3.0	2.7	2.4
Nombre de personnes par ménage dans le département du Morbihan	3.2	3.1	2.8	2.6	2.4	



2°) Le logement

a) Une forte évolution du parc de logement surtout entre 1999 et 2005 (+18 %)

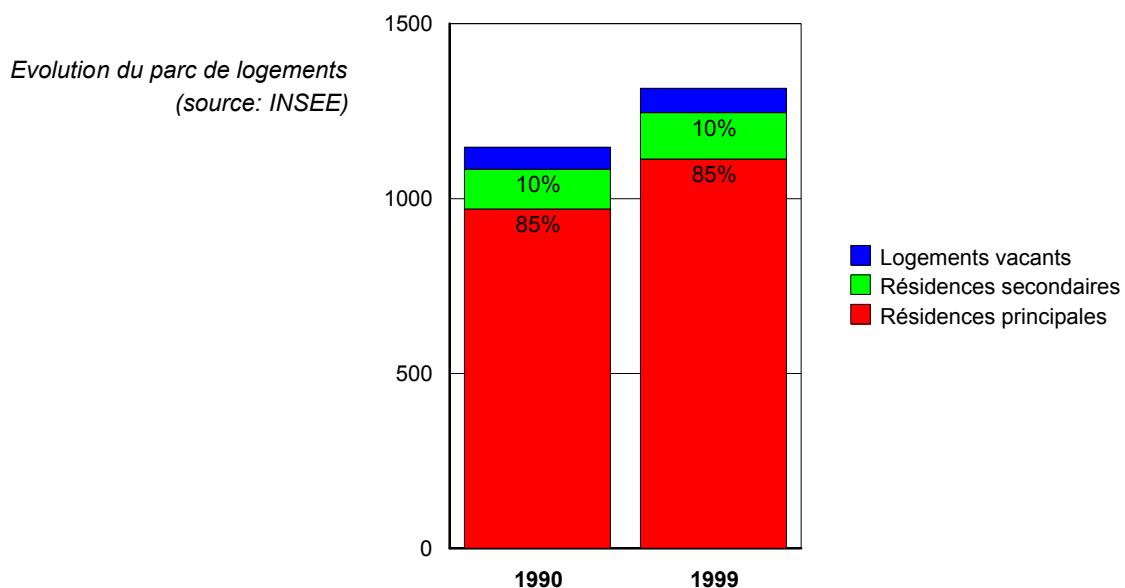
La croissance de la population s'est donc forcément accompagnée d'une forte augmentation des logements.

Allaire est une commune de plus en plus résidentielle avec, entre 1990 et 1999, une progression de presque 15% des résidences principales, alors que la population a augmenté de 6% environ.

Le taux de résidences secondaires est faible (environ 10% en 1999 contre environ 11% à l'échelle cantonale) et la vacance quasi nulle (environ 5% contre 7% à l'échelle cantonale).

Le taux de variation est encore plus important ces 8 dernières années, puisqu'il représente une augmentation de 25% entre 1999 et 2007.

Profil communal	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1 990	971	113	63	1 147
1 999	1 113	133	70	1 316
Variation 1990-99	+14.62%	+17.69%	+11.11%	+15 %
2 007				1 648
Variation 99-2007				+ 25 %
Profil cantonal en 1999	81.4%	11.3%	6.9%	6558 logements

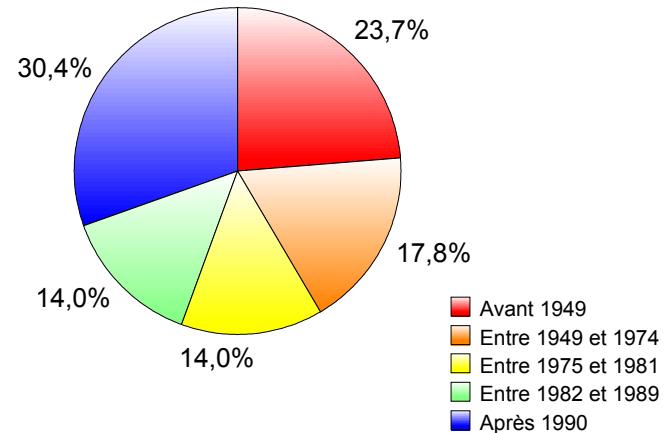


b) Un parc ancien conséquent

Le parc se répartit en **trois parts inégales**, correspondant à trois grandes périodes : **avant 1949, entre 1949 et 1981 et depuis**.

Le parc de logements anciens est tout de même important (parc d'avant 1949) puisqu'il représente presque 1/4 du parc global. Celui-ci a fait l'objet de mutations : les longères, vieilles maisons ont été remaniées selon les critères d'habitabilité actuels.

Les **logements "contemporains"** (après 1990) sont équivalents en proportion (30,4%) avec les **logements de l'après-guerre** jusqu'à la fin des années 80 (31,8%).



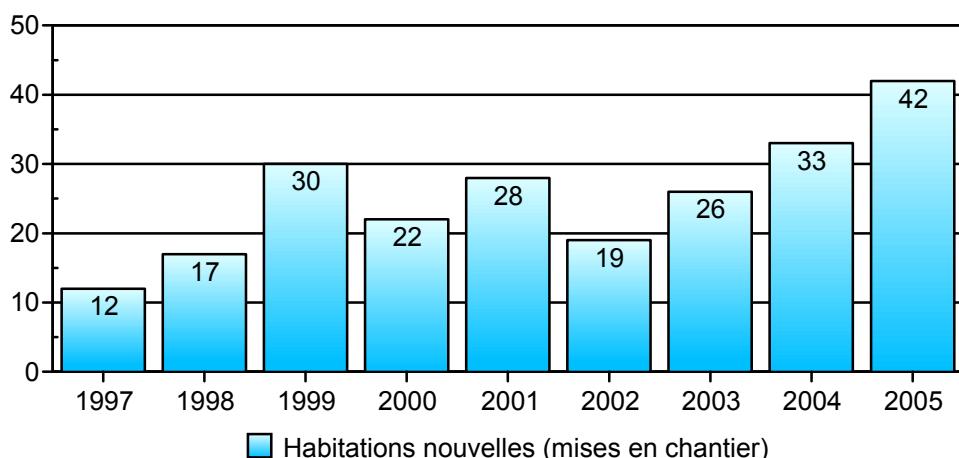
Epoques d'achèvement des logements d'Allaire jusqu'à 2007 (source: INSEE)

c) Les tendances de la construction neuve: un rythme de construction soutenu avec une forte évolution positive depuis 2003

Les évolutions récentes (+18% d'habitants en 6 ans), ont changé le visage du parc de logement actuel, le paysage urbain du bourg et du territoire rural.

La construction neuve (en parallèle les changements de destination ou améliorations du bâti ancien), est le moteur de l'évolution du parc de logements d'Allaire.

2005 est l'année qui a vu la forte augmentation de la construction (42 logements mis en chantier en 2005) surtout caractérisée par la maison individuelle (95%). Ces chiffres confirment l'évolution nettement positive de la population ces dernières années et la forte attractivité de la commune (chiffre annuel moyen de mise en chantier entre 1997 et 2005 : 25).



Evolution du nombre de mises en chantier liées à un logement neuf entre 1997 et 2005 (source: SITADEL)

d) Un parc de logements dominé par la maison individuelle et la propriété, ou l'offre de logements sociaux est faible mais en augmentation

Le parc est dominé par la maison individuelle mais aussi par une part non négligeable de propriétaires (74.3%) au détriment de l'offre locative (23.4% de locataires). Le parc de logements locatifs est tout de même légèrement plus élevé que la part cantonale, mais reste faible, au regard, par exemple du parc de logement locatif redonnais (37% de logements locatifs sur le parc de logements de 1999).

Le nombre de logements sociaux en 2007 (86 logements) représente environ 6% du parc de résidences principales, ce qui apparaît relativement faible au regard du parc redonnais (13.6% de logements HLM à Redon en 1999), mais celui-ci est en augmentation: il représentait 4% de logements HLM en 1999 sur la commune).

3°) Les activités économiques

a) Les actifs et l'emploi

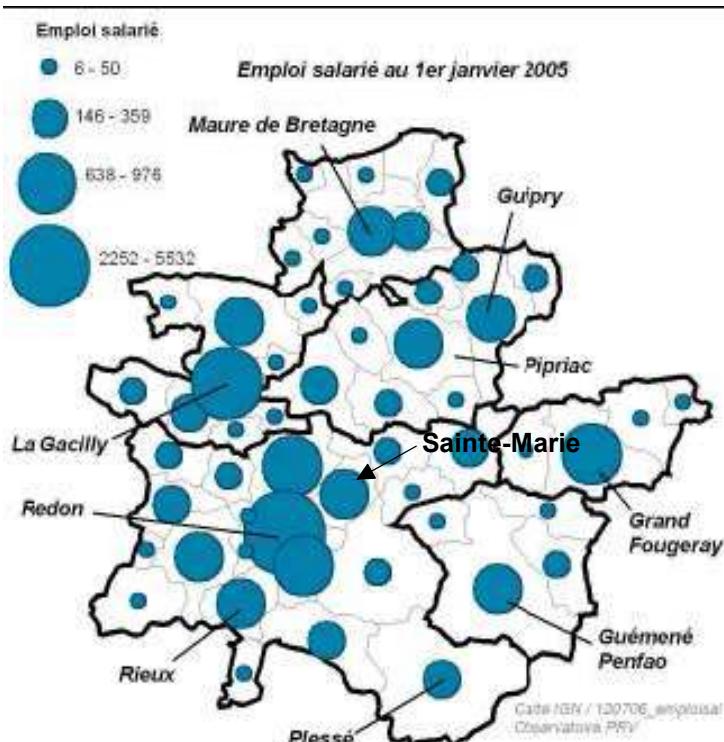
Allaire au cœur d'un bassin d'emploi à l'échelle du pays

En 2005, il y avait 17 884 salariés sur le Pays de Redon et de Vilaine, dont **59% se concentrant sur la communauté de communes du Pays de Redon intégrant Allaire**. 31% des emplois salariés du Pays de Redon et de Vilaine sont localisés sur la commune de Redon et 13% sur la commune de La Gacilly (Yves Rocher). **Le reste du territoire de la CCPR rassemble ainsi 28 % des emplois salariés du Pays**.

Allaire, chef-lieu de canton, concentrat une population active de 1417 personnes, 90.5 % étant occupés (d'où un taux de chômage de 9.5%), selon le recensement général de la population en 1999. Allaire, dans son contexte économique, se positionne comme un pôle complémentaire de Redon qui étend son rayonnement. Cela confirme l'évolution engagée pour Allaire qui vise à s'intégrer progressivement au pôle d'emploi et à l'unité urbaine de Redon. Les projets à venir en matière de développement économique portés par la CCPR viendront conforter cette situation.

Territoire	Effectif salarié au 01/01/2005	Répartition des salariés sur le pays
CC Guémené Penfao	658	4%
Sivom La Gacilly	3 133	18 %
CC Grand Fougeray	922	5 %
CC Maure de Bretagne	997	6 %
CC Pipriac	1 636	9%
CC Pays de Redon	10 538	59%
TOTAL Pays de Redon et de Vilaine	17 884	100 %

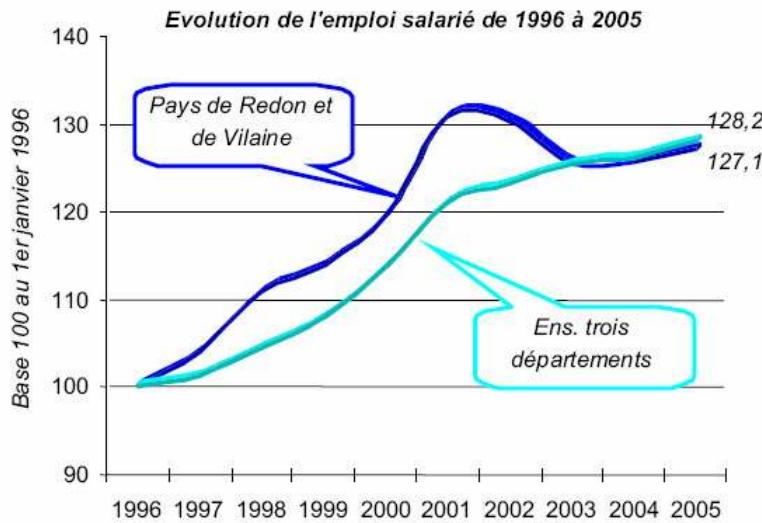
Evolutions des effectifs salariés (source ASSEDIC)



Les évolutions récentes: une forte hausse dans les années 90, puis une stagnation. Une machine à relancer pour laquelle Allaire a un rôle à jouer.

Globalement depuis 1996, le Pays de Redon et de Vilaine ainsi que l'ensemble des trois départements 56,35 et 44 présentent **un taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié proche de +3%**. Le Pays a donc gagné 3814 emplois sur 9 ans. Il en est globalement de même pour la majorité des collectivités locales qui composent le Pays.

Entre 1996 et 2001, la croissance de l'emploi salarié sur le Pays de Redon et de Vilaine est plus rapide que sur l'ensemble des trois départements du Morbihan, de la Loire-Atlantique et de l'Ille-et-Vilaine. Puis, tandis que l'emploi salarié continue de progresser sur l'ensemble des trois départements, il enregistre une baisse sur le Pays entre 2001 et 2003 (-4%). Cette diminution est suivie d'une légère hausse, proche de celle des trois départements, soit +1% entre 2003 et 2005 sur le Pays et +2% sur l'ensemble des trois départements.



Territoire	Taux de croissance annuelle moyen	Taux de croissance 2004/2005
CC Guémené Penfao	+ 1,2 %	+ 11,3 %
Sivom La Gacilly	+ 1,9 %	- 6,4 %
CC Grand Fougeray	+ 7,6 %	+ 6,1 %
CC Maure de Bretagne	+ 2,6 %	- 1,2 %
CC Pipriac	+ 3,3 %	+ 4,1 %
CC Pays de Redon	+ 2,9 %	+ 2,5 %
TOTAL Pays de Redon et de Vilaine	+ 2,8 %	+ 1,2 %

Evolutions de l'emploi salarié (source ASSEDIC)

Le taux de chômage

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Redon **le taux de chômage se stabilise en dessous de la moyenne nationale**. Cette tendance s'est confirmée par une baisse générale des demandeurs d'emploi depuis le début de l'année 2004. En 2005, le taux de chômage était de **7,38%**, soit un taux qui se trouve dans la moyenne de la Région Bretagne, mais en-dessous des moyennes de Loire Atlantique (9%) et du Morbihan (8,5%). A cette époque, la moyenne nationale se trouvait autour de 10,20%.

En 1999, le taux de chômage était de 9,5 %, soit 135 personnes sans emploi à Allaire. Cependant, les tendances récentes, liées aux observations des évolutions du territoire de la commune en matière de développement économique et de résidentialisation (forte augmentation de la population communale qui travaille essentiellement dans l'agglomération de Redon), montrent que **le taux de chômage a certainement diminué pour se rapprocher des 7,38 % du**

contexte intercommunal. En effet, sur la période 1996 à 2001, le nombre de demandeurs d'emplois inscrits à l'ANPE en catégorie 1 est passé de 180 à 85. Puis, ce nombre est remonté pour atteindre 125 à 140 demandeurs d'emplois selon les mois en 2006/2007 ce qui, compte-tenu de l'évolution de la population, constitue une proportion plus faible par rapport à 1999.

Les migrations domicile/travail: la forte polarité du bassin d'emploi redonnois

	Nombre	%
Actifs	1 282	100 %
Dans la commune	476	37,1 %
A l'extérieur de la commune	806	62,9 %
A l'extérieur de la commune, mais dans la même zone d'emploi	436	34 %

Lieu de résidence/lieu de travail en 1999 (source INSEE)

En 1999, **37,1 % des actifs habitant la commune travaillaient sur le territoire communal** ce qui constitue une baisse notable depuis 1975 mais reste une proportion intéressante montrant que **Allaire combine des fonctions autres que résidentielle: la commune est un pôle d'emploi dont la structuration se poursuit**. Si l'on regarde l'historique, on remarque une proportion de 57,9 % en 1975, 54,8 % en 1982 et 44,7 % en 1990. Trois raisons peuvent expliquer cette diminution:

- les pertes d'emplois très conséquentes qu'a enregistré l'agriculture ne sont pas totalement compensées par la hausse d'emplois dans d'autres secteurs.
- la résidentialisation de la commune et l'augmentation de la mobilité des salariés
- la polarité du bassin d'emploi de Redon (exclu de la commune qui en fait partie), 34 % des actifs de la commune y travaillent.

Ces chiffres montrent surtout **l'importance du bassin d'emplois de Redon pour Allaire: 71 % des actifs de la commune y travaillent**

b) Les secteurs d'activités dominants

Le secteur primaire: l'agriculture, une activité toujours bien présente

Représentant près de deux tiers de la surface totale du territoire, l'agriculture est une composante économique, paysagère et identitaire d'Allaire: 2638 ha de Surface Agricole Utilisée (avec quelques sièges d'exploitations en dehors de la commune) pour une superficie totale de 4 247 ha.

Les études préalables ont été l'occasion d'informer et d'interroger les agriculteurs sur leur activité et leurs outils d'exploitation: une réunion d'information a été organisée et des questionnaires ont été adressés aux chefs d'exploitations. Ceux-ci ont permis de dresser une cartographie précise de l'occupation agricole sur la commune (notamment pour le bâti) afin qu'elle soit prise en compte dans le PLU. Ces questionnaires ont aussi permis aussi de localiser les tiers à l'agriculture sur l'ensemble du territoire

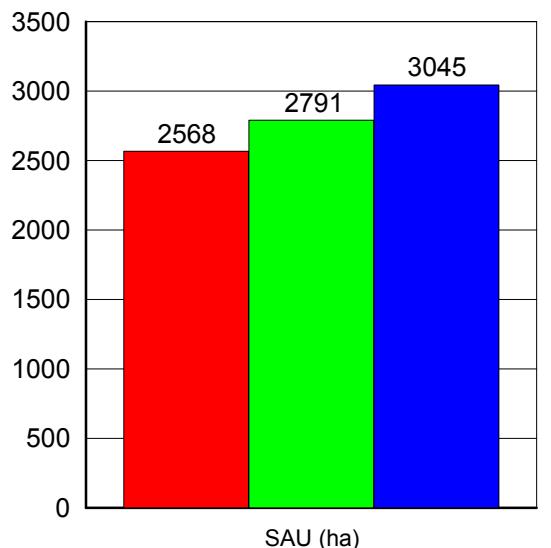
- *Les exploitations*

52 exploitations professionnelles sur le territoire communal en 2005 (source: mairie). **Leur nombre a fortement baissé depuis le milieu des années 70. Il est passé plus récemment de 95 en 1988 à 60 en 2000.**

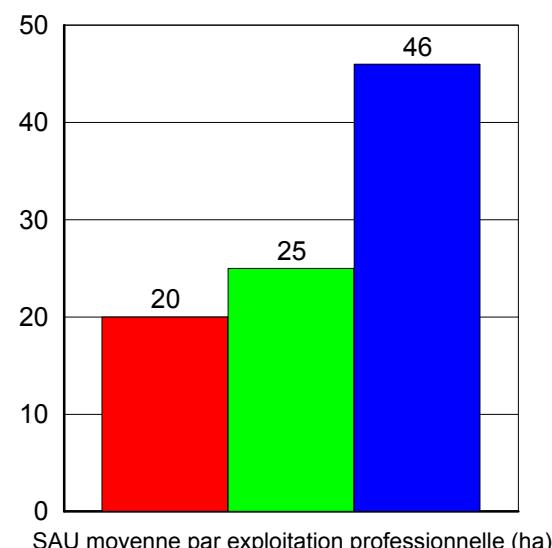
L'érosion constatée vaut aussi pour les exploitations autres que professionnelles, qui ont baissé dans les mêmes proportions que les exploitations professionnelles (94 en 1988, 56 en 2000).

En corollaire de la diminution du nombre d'exploitation la taille de celles-ci grandit. La SAU moyenne par exploitation a presque doublé dans les années 90, période de forte crise agricole.

Dans le même temps, **la SAU globale (pour les exploitations dans et en dehors de la commune) a augmenté, témoignant de l'optimisation maximale des sols par l'agriculture (augmentation des terres labourables)**, notamment vers des espaces de landes ou faiblement boisés et des espaces en pente qui n'avaient intéressé personne jusqu'à ces années récentes.



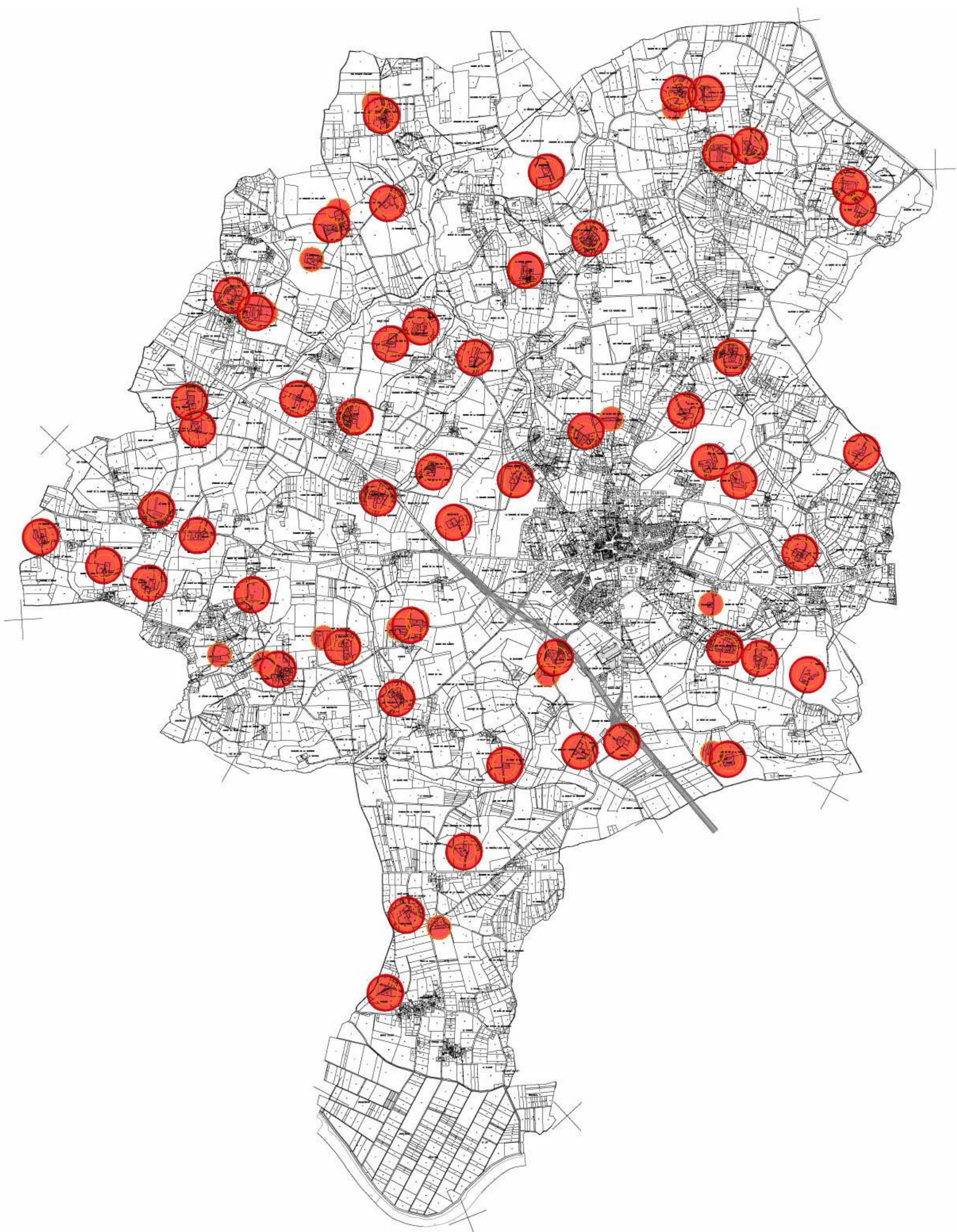
Evolution des exploitations (Source: RGA 1979-2000)

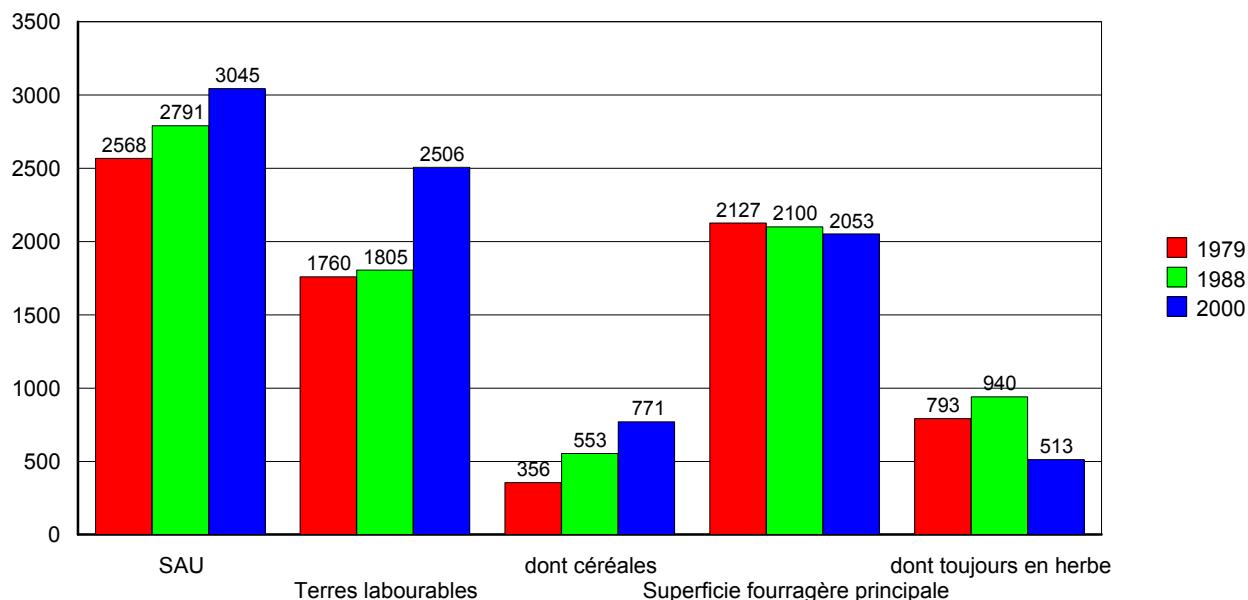


Evolution de la SAU d'Allaire, et évolution de la SAU moyenne par exploitation (Source: RGA 1979-2000)

La superficie fourragère reste constante, voire baisse légèrement malgré l'augmentation de la SAU globale, tandis que les surfaces de grandes cultures (maïs, céréales) augmentent, témoignant d'une certaine spécialisation vers ce type d'agriculture, ce qui a des incidences sur les paysages (structure parcellaire, trame bocagère).

Localisation des sièges d'exploitations agricoles en 2007 (les symboles n'indiquent pas les périmètres sanitaires)





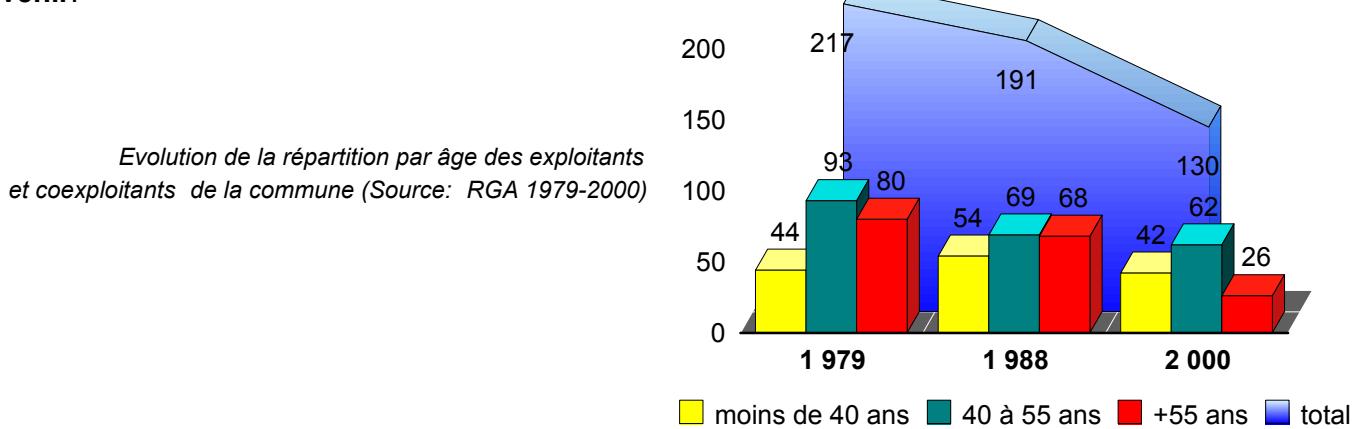
Evolution de l'utilisation de la SAU en hectares (Source: RGA 1979-2000)

▪ Les exploitants

La structure agricole d'Allaire a subi une mutation importante. En 2000, la population agricole voit les **40-55 ans être quasi-majoritaires (48%)** en nombre. La baisse des moins de 40 ans entre 1988 et 2000 a, par glissement, fait gonfler la classe des 40-55 ans dans **un contexte de baisse globale des effectifs**.

Cette évolution traduit les changements structurels et culturels que connaît le monde rural. L'exploitation agricole est une activité économique qui nécessite une forte capacité de mobilisation personnelle et financière qui limite les opportunités de reprise par de jeunes agriculteurs et incite les plus âgés à cesser leurs activités.

L'âge moyen qui se stabilise en 40 et 55 ans, illustre aussi d'une certaine manière **la diminution du nombre d'exploitants, le vieillissement de la profession et pose la question du renouvellement de celle-ci dans les années à venir.**

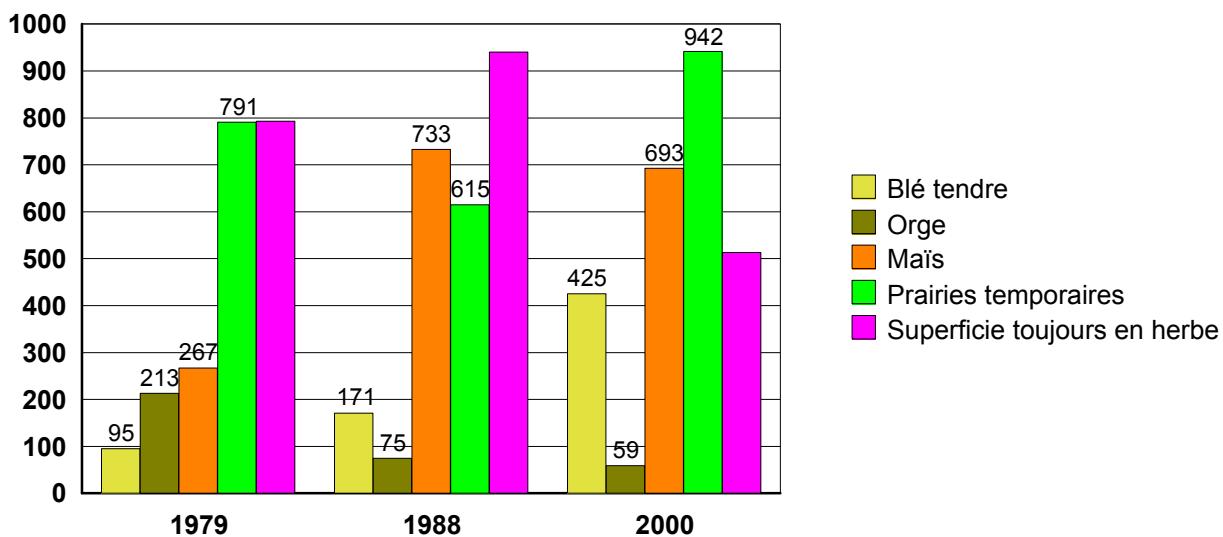


- *La production*

Les évolutions paysagères et structurelles induites par la mutation de la population agricole et des exploitations s'accompagne d'un changement de productions.

Les cultures: La culture du blé et du maïs (en majorité pour le fourrage et l'ensilage) sont les composantes dominantes du territoire d'Allaire. L'orge en proportion importante en 1979, a quasiment disparu en 2000. Les surfaces en prairies temporaires ont fortement augmenté en 2000: les pratiques en matière de fourrage ont évolué puisque cette augmentation est directement liée à la baisse des surfaces toujours en herbe.

Prairie, blé et maïs contribuent à créer un paysage relativement uniforme.

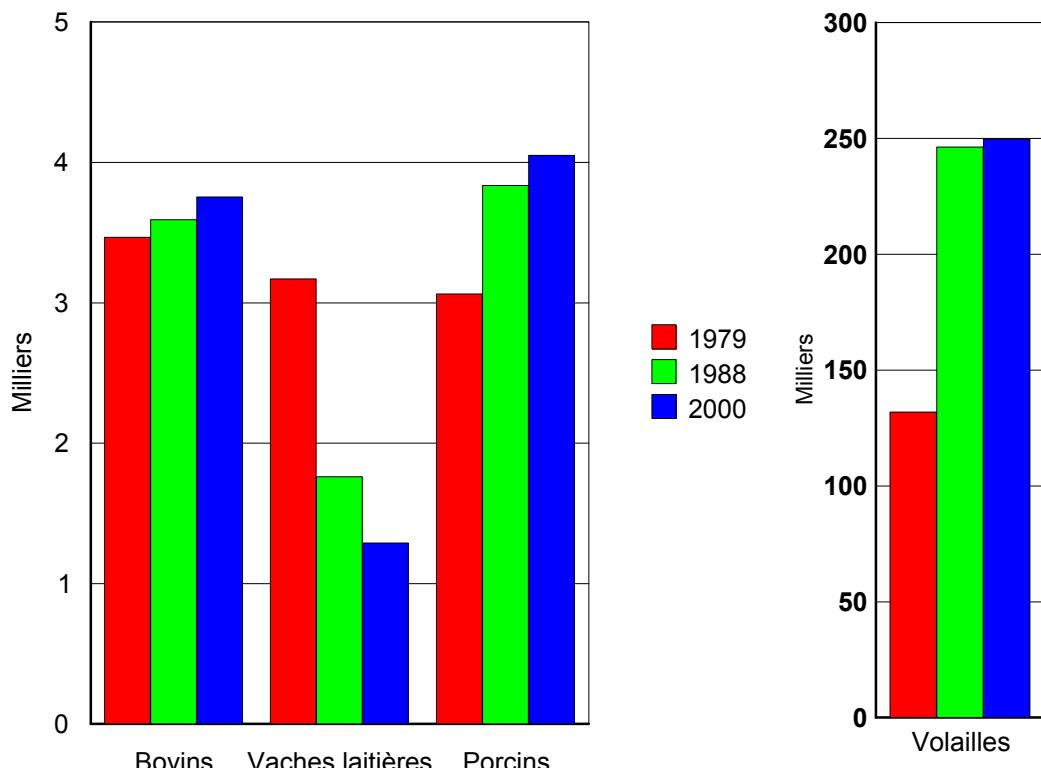


L'élevage: L'agriculture d'Allaire est surtout une agriculture d'élevage ce qui marque son paysage (culture de l'enclos, prairies, bocage, bâtiments).

L'élevage bovin a augmenté régulièrement pendant 20 ans passant de 3467 têtes en 1979 à 3755 en 2000. Parallèlement, le nombre d'exploitations pratiquant cet élevage a été divisé par 3 de 1979 à 1999 (de 186 à 63), ce qui n'est pas sans conséquence sur le paysage (concentrations des pâturages autour d'exploitations moins nombreuses) et sur la taille des exploitations. Le nombre de vaches laitières a par contre été quasiment divisée par 2 depuis 1979 (2170 têtes en 1979 et 1289 en 2000).

L'élevage porcin est aussi assez présent avec une forte augmentation entre 1979 et 1988 (de 3064 à 3835 têtes) et une augmentation moins prononcée entre 1988 et 2000.

L'élevage avicole a quant à lui spectaculairement augmenté de 1979 à 1988 passant d'un effectif de 131 911 volailles à 246 281. De nombreux bâtiments marquant le paysage rural ont été construits durant cette période.



Les secteurs secondaires et tertiaires

▪ Répartition par établissements et par catégories d'emplois salariés

Le secteur secondaire, qui regroupe la construction et l'industrie, représente **49% des emplois salariés du Pays de Redon et de Vilaine alors qu'il est de 33% sur l'ensemble des trois départements au 1er janvier 2005.**

La branche industrielle est sur-représentée sur le Pays et concentre 38% du total des emplois salariés privé (hors agriculture) contre 24% sur l'ensemble des trois départements.

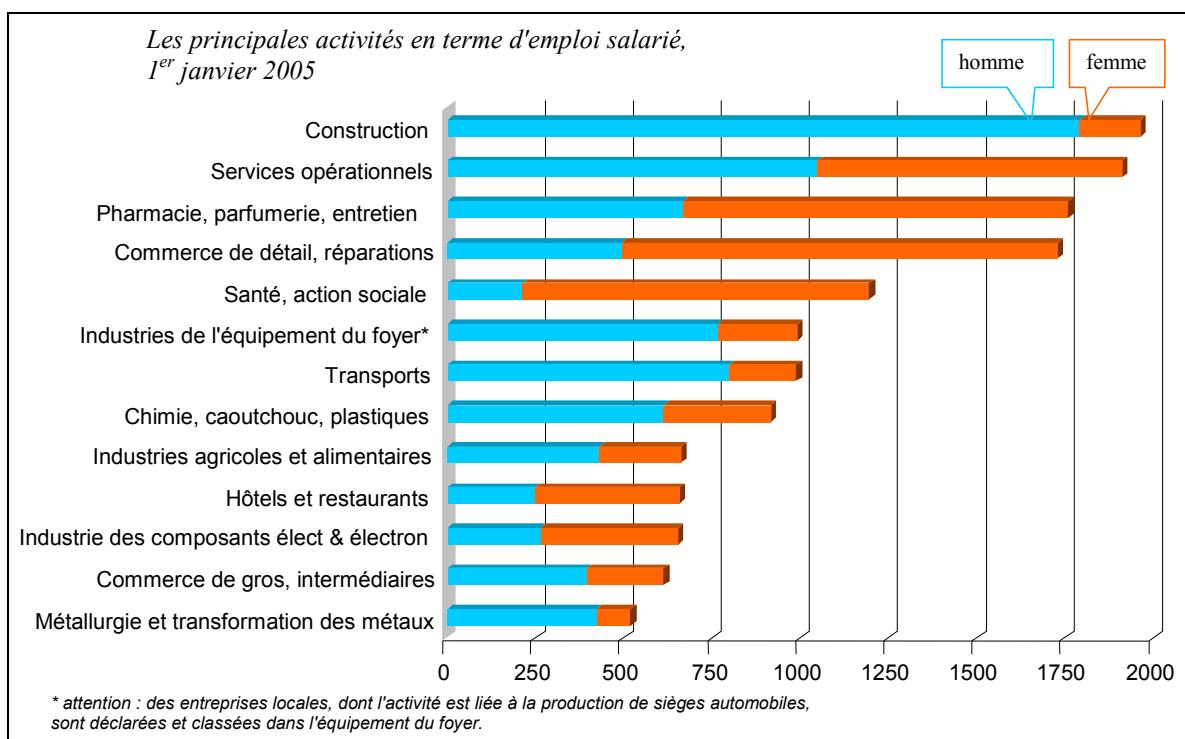
La **construction**, représentant 11% de l'emploi salarié, se démarque aussi avec un taux supérieur à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine et de la Loire-Atlantique, mais équivalent avec le taux du Morbihan.

De manière équivalente, le **secteur tertiaire**, 51% des salariés du Pays, se répartit entre le commerce et les services. Ce secteur, n'a cessé d'augmenter depuis les années 80-90 mais reste sous-représenté par rapport aux contextes départementaux comparés (68 %). C'est notamment le **secteur des services** qui est sous-représenté avec 36% des emplois salariés du Pays de Redon et de Vilaine contre 49% sur l'ensemble des trois départements. Quant au **secteur du commerce**, il est également légèrement sous-représenté avec 15% des effectifs salariés sur le Pays et 19% sur l'ensemble des trois départements.

Territoire	Secondaire		Tertiaire	
	Construction	Industrie	Commerce	Services
Pays de Redon et de Vilaine	11 %	38 %	15 %	36 %
Ille-et-Vilaine	8 %	25 %	18 %	49 %
Loire Atlantique	9 %	21 %	19 %	51 %
Morbihan	11 %	26 %	20 %	43 %
Ens 3 départements	9 %	24 %	19 %	49 %

Répartition des emplois salariés du secondaire et du tertiaire

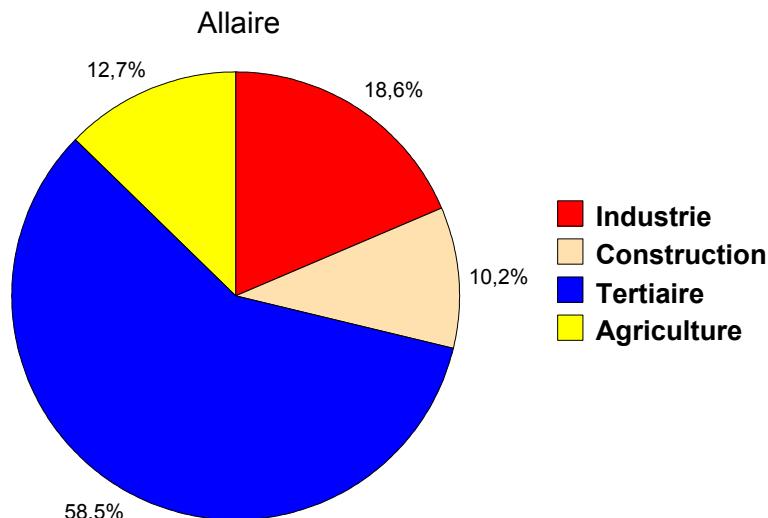
Cependant, une autre “ventilation” par secteur permet de percevoir l’importance des domaines de **la construction** (grandes entreprises de BTP et artisans), des **services opérationnels** (services aux entreprises notamment), de la **pharmacie, parfumerie, entretien** (poids des usines Yves Rocher dans le paysage économique local) et du **commerce de détail/réparations**.



A Allaire, les secteurs secondaires et tertiaires se développent depuis les années 80/90, notamment avec l'augmentation du nombre de petites et moyennes entreprises (plus de 50) et la hausse des effectifs employés décrite ci-avant.

La commune peut se reconnaître dans le profil économique du Pays avec trois secteurs d'activités bien représentés:

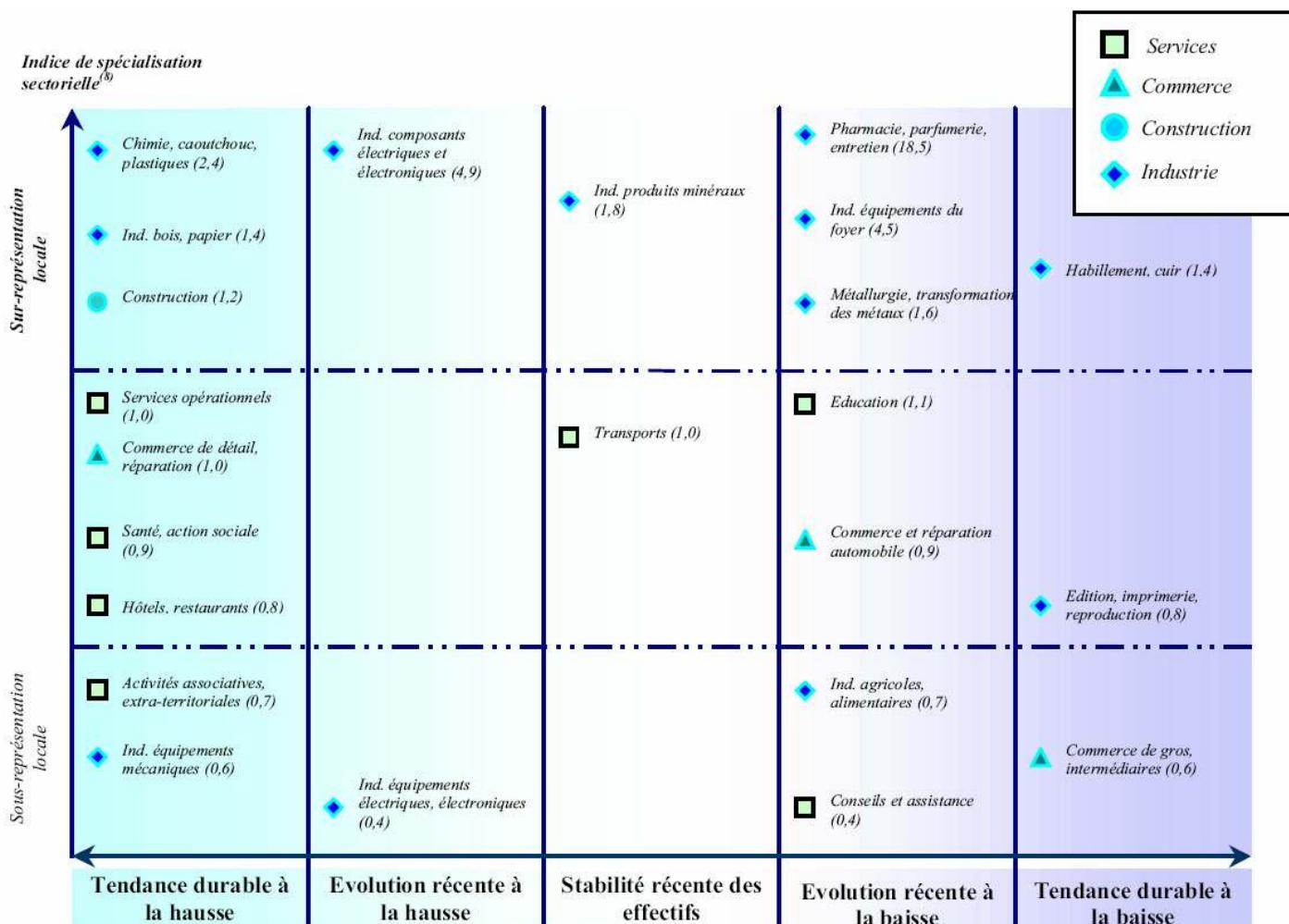
- **L'industrie (18,6 %)**, avec la présence de quelques grosses entreprises. Pourcentage inférieur à celui du pays, mais de grosses industries bien localisées (la Gacilly, Redon) ont tendance à gonfler le pourcentage global
- **La construction (10,2 %)** représentée notamment par l'artisanat du bâtiment
- **Le tertiaire avec l'importance grandissante des services et des commerces**



Emplois au lieu de travail par secteur d'activité (source: INSEE)

- *Les tendances en terme d'emploi des différents secteurs*

- ✓ **Tendance durable à la hausse** : Neuf secteurs d'activité sur les 31 présents sur le Pays de Redon et de Vilaine affichent une tendance durable à la hausse de leur effectif. Parmis eux, **les industries de chimie - caoutchouc - plastiques, les industries du bois - papier et la construction sont des secteurs qui présentent de surcroît une spécialisation locale**, ils semblent donc être des **secteurs porteurs** sur le Pays de Redon et de Vilaine.
- ✓ **Evolution récente à la baisse**: Localement, sept secteurs d'activité présentent une évolution récente à la baisse de leur effectif. Le Pays est spécialisé dans trois de ces secteurs, uniquement des secteurs de l'industrie. Le fort indice de spécialisation associé à ces secteurs, notamment **la pharmacie - parfumerie - entretien**, souligne **la fragilité des emplois salariés du territoire dans le cas d'un choc sur ces secteurs**, qu'il soit local ou global. .
- ✓ **Tendance durable à la baisse**: Sur les trois secteurs répertoriés avec une tendance durable à la baisse, **l'industrie de l'habillement - cuir présente une sur-représentation locale** comparé à l'ensemble des trois départements. Ainsi, cette activité reste particulièrement développée sur notre territoire par rapport aux départements environnants, malgré la baisse durable des effectifs.



- *La production industrielle: une forte présence à Allaire et un développement en projet*

On distingue 4 grandes entreprises industrielles sur le territoire communal représentant un nombre important de salariés:

- ✓ Les *Celluloses de la Loire*, installées depuis 1977, et employant plus de 75 salariés, confectionnent des plaques alvéolaires pour oeufs
- ✓ *Roppens'*, usine de sous-traitance pour Waterman installée en 1988, qui emploie selon les saisons, 15 à 29 personnes
- ✓ *Méhat*, entreprise de préfabrication béton implantée en 1960, emploie 32 personnes
- ✓ *Aquatonale*, entreprise de cosmétique implantée en 2003 et qui emploie plus de 30 personnes

La Zone d'activités de Bilais-Le Couturier, dans la continuité de la ZI Sainte-Anne, permettra le développement industriel de la commune de part et d'autres du futur échangeur en cours d'aménagement. La ZA trouve notamment sa potentialité par le contournement de l'axe.

La route Redon/Vannes passe au sud du bourg avec un nouvel d'un échangeur : enjeu de développement lié à l'accessibilité.

- *L'artisanat et les petites activités*

Les activités artisanales et les petites activités sont assez nombreuses sur la commune et sont surtout présentes dans le **domaine du bâtiment et de la construction**. Il en existe **plus d'une trentaine**:

Activité	Nombre d'entreprises
Affûteur-tourneur sur bois	1
Couverture / Zinguerie	1
Carreleurs	3
Ebenisterie / Restauration de meubles anciens	1
Ebeniste / Menuisier	1
Maçonnerie	2
Menuisiers Charpentiers	5
Pose de Clôtures - Garages -	2
Abris - Préfabriqués	1
Peintres - Vitrerie - Papiers peints	2
Plâtrier	1
Préfabriqués	1
Plomberie Chauffage Electricité	1
Tournage - Fraisage - Ajustage	1
Entreprises de travaux agricoles/ mécanique agricole	3
Garage/Garage cycles	5

Le développement de la ZA de Bilais-Le Couturier est une opportunité intéressante pour développer les activités artisanales à proximité du bourg.

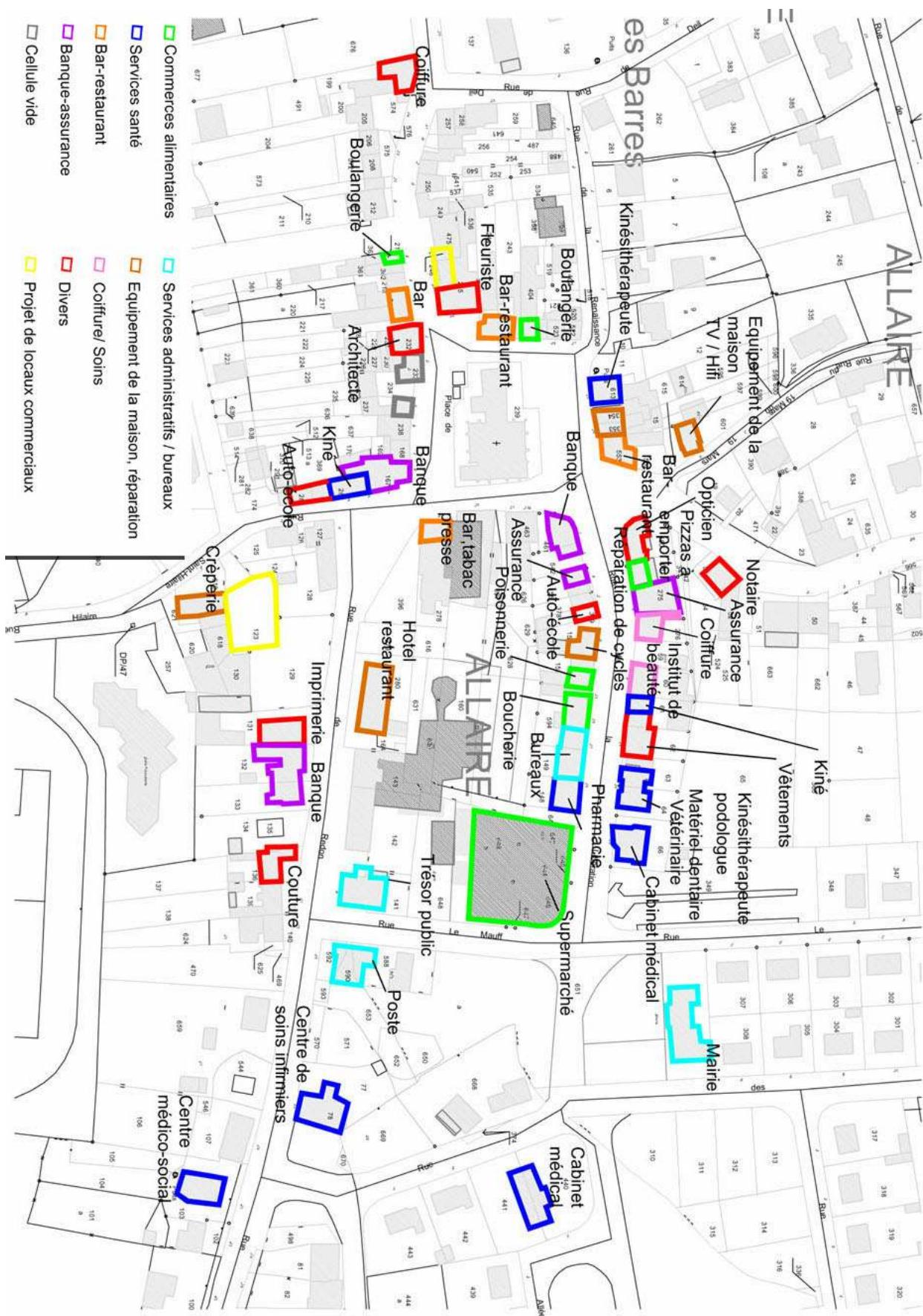
- *Les commerces et services de proximité*

Allaire **concentre un nombre important de commerces et de services**. Tel un **petit pôle urbain**, notion développée aussi en terme d'équipements publics, d'urbanisme ou de démographie, **Allaire arrive à attirer la clientèle de communes périphériques du canton**.

Les commerces et services sont concentrés **au centre du bourg** autour d'un double anneau de circulation composé: **de la place de l'Eglise, de la rue de la Libération et de la rue Le Mauff**. La **rue de Redon et la rue de Vannes**, voies d'assez grande circulation accueillent aussi quelques commerces et services. Allaire accueille **une surface commerciale d'importance d'une grande enseigne (Champion) en plein cœur de bourg (place de la Mairie)**. L'aménagement récent des espaces publics a pris en compte le déplacement et le stationnement des véhicules concourant à mieux capter la clientèle vers le centre-bourg, profitant ainsi aux petits commerces.

La proximité de Redon représente néanmoins une limite au développement des commerces. L'offre de zones commerciales sur Redon est susceptible d'attirer les actifs qui se rendent à Redon pour des motifs professionnels. Allaire, pour tirer son épingle du jeu, doit **continuer de proposer une offre de commerces et de services..**

L'offre de services aux particuliers est un enjeu de développement: il s'agit d'un des critères essentiels que recherchent les nouveaux arrivants. Allaire est une commune attractive notamment de ce côté là grâce **au nombre de services à la personne existant dans son bourg**. La commune dispose notamment d'une offre intéressante en terme de **services médicaux**.



Localisation des commerces et services de proximité

Activité	Nombre d'entreprises
Commerces alimentaires	
Boulangeries	2
Boucherie	1
Poissonnerie	1
Supermarché (900 m ²)	1
Hygiène-Santé-Soins de la personne	
Pharmacie	1
Médecins	5
Infirmiers	2
Dentistes	2
Coiffeurs	3
Ambulances	2
Centre médico-thérapeutique	1
Opticien	1
Services bancaires et assurances	
Banques	2
Assurances	3
Equipement de la maison	
Cadeaux	1
Electroménager	1
TV-HIFI	1
Conception maison	
Architectes	1
Etude notariale	1
Géomètre	1
Restauration/Hébergement	
Bars	5
Bars-tabac-presse	1
Hôtel-restaurant	1
Gîtes	9
Village-vacances	1
Divers	
Fleuriste	1
Imprimerie	1

Décompte des commerces et services de proximité

- *Tourisme: le village de vacances du Moulin de Quip*

Le Moulin de Quip est un village de vacances positionné au cœur d'un espace naturel remarquable de la commune: la vallée encaissée de Quip: 17 hectares de bois et de fôrets, un étang, 2 anciens moulin et un chaos rocheux autour d'un cours d'eau.

Le Moulin de Quip propose 40 pavillons individuels pour 5 à 6 personnes à la la location, une auberge qui abrite 12 chambres, un restaurant, un bar, une salle de réunion et de spectacle, ...

Les activités pêche et canoë sont possible sur l'étang qui se situe face au moulin et il existe une piscine ouverte l'été.

Le site accueille aussi, sous les pins, un camping.



L'auberge et les pavillons du village de vacances du Moulin de Quip

c) Les zones d'activités : un enjeu communautaire

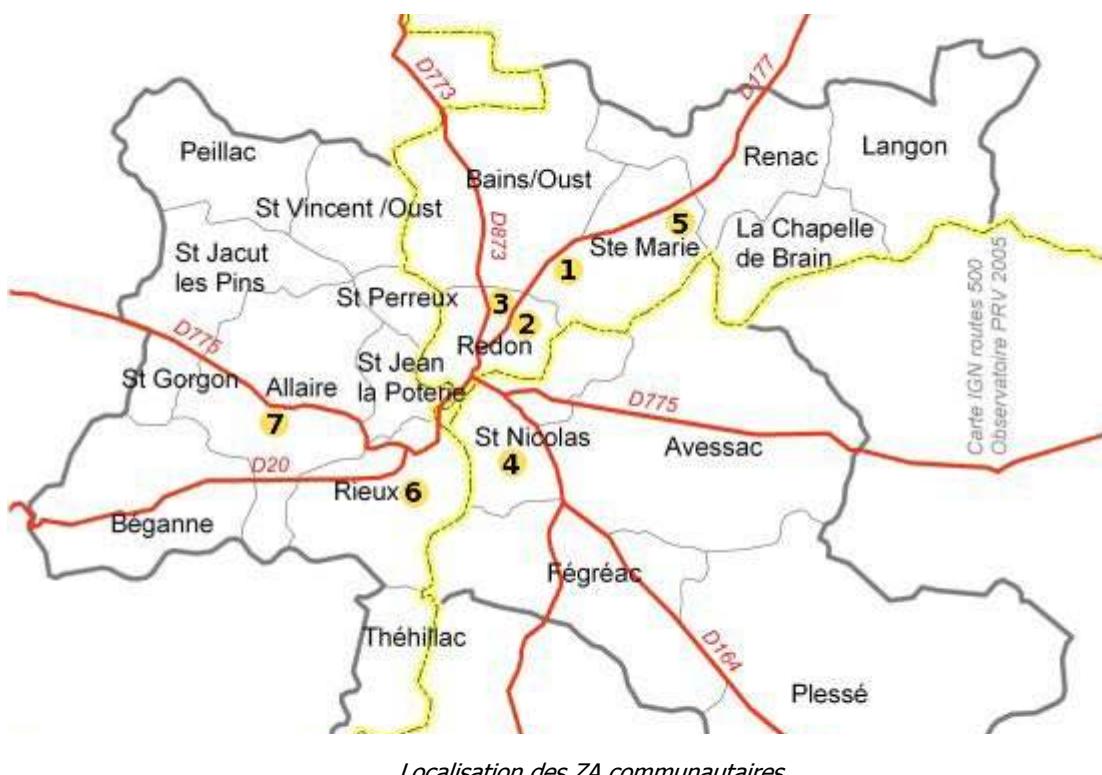
C'est **la communauté de communes** qui est compétente en matière de développement économique. Un essor récent et une volonté de développement économique pour soutenir et accompagner les nouveaux projets. Il existe **sept ZA communautaires** (dont la ZA Saint-Anne à Allaire) qui proposent encore quelques milliers de mètres carrés disponibles, mais deux constats s'imposent:

1. **Les ZA situées dans et à proximité de l'aire agglomérée de Redon sont à saturation et le contexte urbain ne permet pas de potentiel de développement important**
2. **Il y a un déficit de l'offre en périphérie (projet de lotissement ou de ZAC d'activités en cours visant offrir des terrains à court et moyen terme)**
3. **Les ZA agglomérées à Redon ont proposé pendant longtemps une offre importante pour les activités commerciales. Mais un déficit apparaît maintenant pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.**

La CCPR a insisté récemment sur le besoin urgent de déblocage de terrains de tailles diverses pour répondre à la demande potentielle.

Allaire a intégré dans son document d'urbanisme au printemps 2007 le contour d'une zone visant à accueillir des structures commerciales, des activités environnementales, de l'artisanat, de la petite industrie et de l'industrie. Celle-ci se pose ainsi dans le prolongement direct du fort enjeu du développement des activités économiques à l'échelle de la communauté de communes.

L'étude de faisabilité est désormais achevée. Le lancement de cette nouvelle ZA de grande dimension labellisée Qualiparc est envisagée dès 2008.



Description simplifiée des zones d'activités communautaires

1 - La Lande de Saint Jean à Sainte Marie (35)

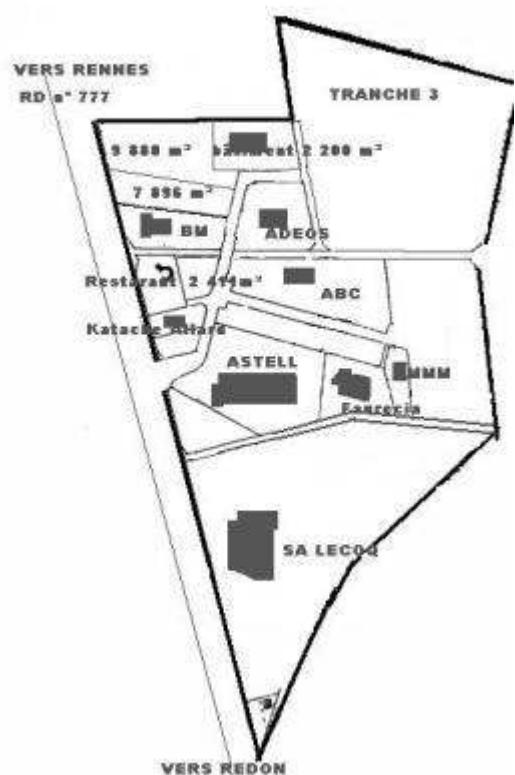
Cette zone d'activités a vu le jour en 2001 et depuis, son succès ne se dément pas. En effet, son positionnement reste son véritable atout.

Afin de répondre à la demande très forte des entreprises de disposer de bâtiments industriels, la Communauté de Communes a décidé la construction de deux bâtiments industriels de 1 500 m² et 2 200 m².

Aujourd'hui, **il reste disponible sur cette zone, 1 parcelle de 17 776 m²**, en face de la 2x2 voie vers Rennes. La Communauté de Communes a débuté **l'aménagement de la 3ème tranche en 2006**.

Sur la Tranche 2, deux bâtiments actuellement en construction d'environ 180 m² dont 150 m² d'ateliers, seront disponibles à la location au printemps 2007.

Zone d'activités de La Lande de Saint Jean
A Sainte Marie (35)



Surfaces Totales:
· Tranche 1: 50 347 m ²
· Tranche 2: 36 759 m ²
· Tranche 3: 67 400 m ²
Surfaces disponibles:
· Tranche 1: 0 m ²
· Tranche 2: 17 776 m ²
· Tranche 3: aménagement 2006
Vocation de la zone: industrie

2 - La zone de Cotard (35)

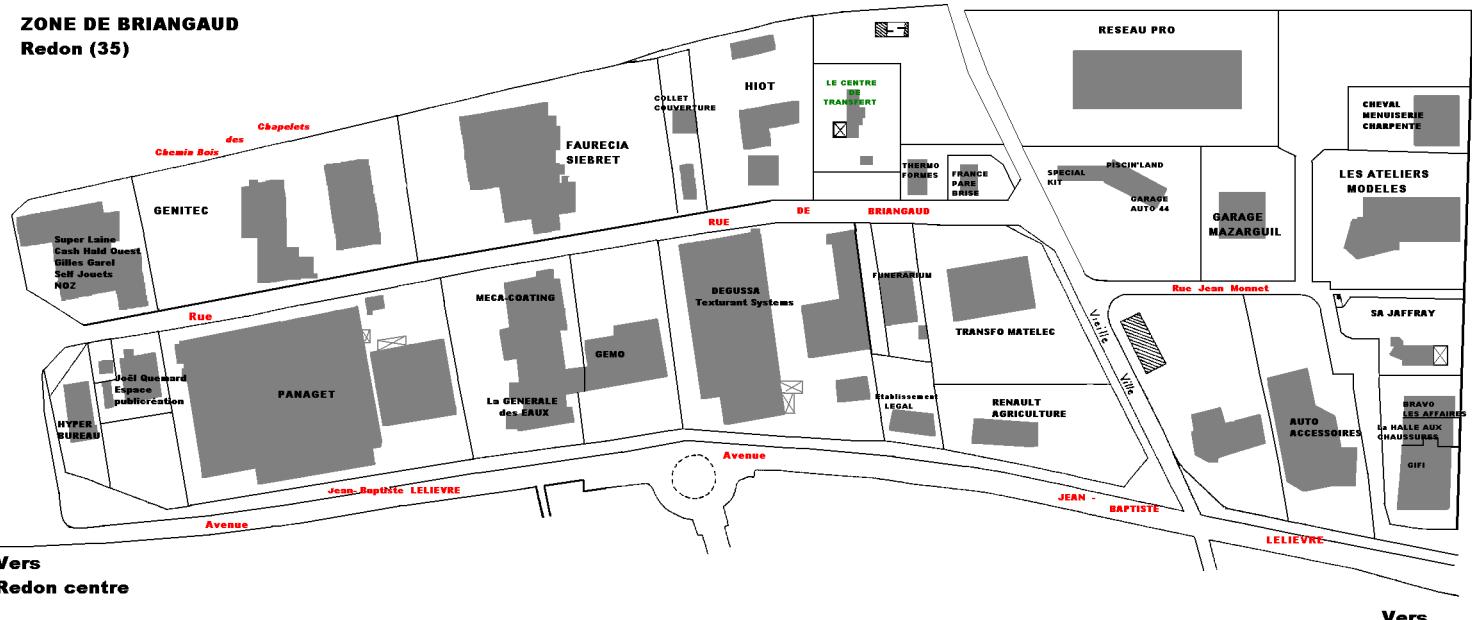
La demande est très forte pour cette zone et aujourd'hui encore, les places y sont très prisées. Aussi, la Communauté de Communes a réalisé deux ateliers relais comprenant 150 m² d'atelier et un espace de bureau de 35 m². Ces ateliers sont très appréciés des entreprises qui y trouvent des bâtiments fonctionnels et sécurisants à moindre coût.

Cette zone a vu récemment l'arrivée de l'enseigne "PICARD SURGELES" qui vient ainsi étoffer l'offre commerciale alimentaire du territoire.

3 - La Zone de Briangaud (35)

La zone a vu l'installation récente des sociétés "RESEAUX PRO" et "PANAGET", fabricant de parquet. On notera également l'implantation de l'enseigne "INTERSPORT", ce qui permettra également d'étoffer l'offre commerciale de la personne sur le territoire intercommunal. **Il ne reste plus de terrains disponibles.**

ZONE DE BRIANGAUD
Redon (35)



Vers
Redon centre

Vers
Rennes

4 - La Zone des Bauches à Saint Nicolas de Redon (44)

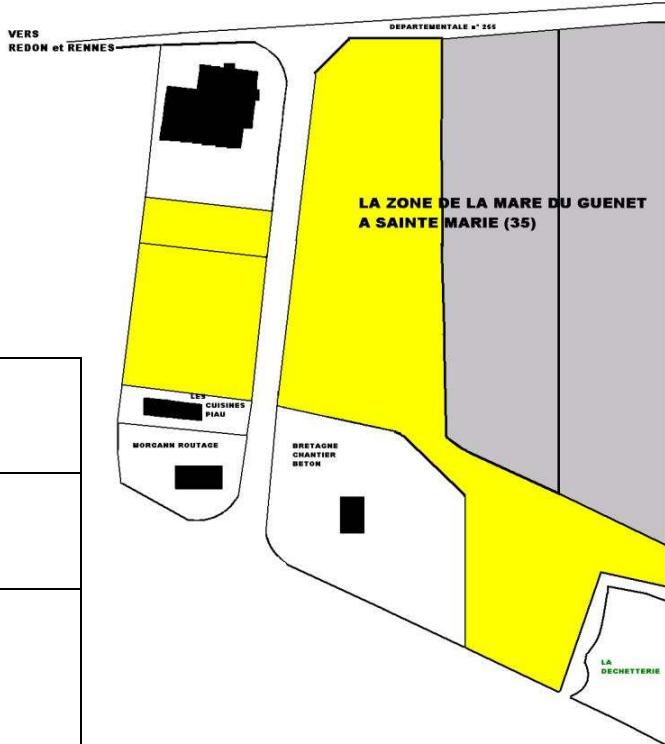
Cette zone d'activité, le long de la RD 164, est une zone principalement à vocation industrielle et artisanale. Elle a pourtant vu l'arrivée de l'enseigne "M. Bricolage" en 2003. **Il reste 15 000 m² de disponible.**

5 - La Zone de la Mare du Guénet à Sainte Marie (35)

Face à l'engouement des entreprises pour la Lande de St Jean à Sainte Marie et l'arrivée prochaine de la 2x2 voies Rennes-Redon, cette zone connaît un nouvel essor. **Il reste aujourd'hui plus de 23 500 m² à commercialiser** en plusieurs lots ou en un seul.

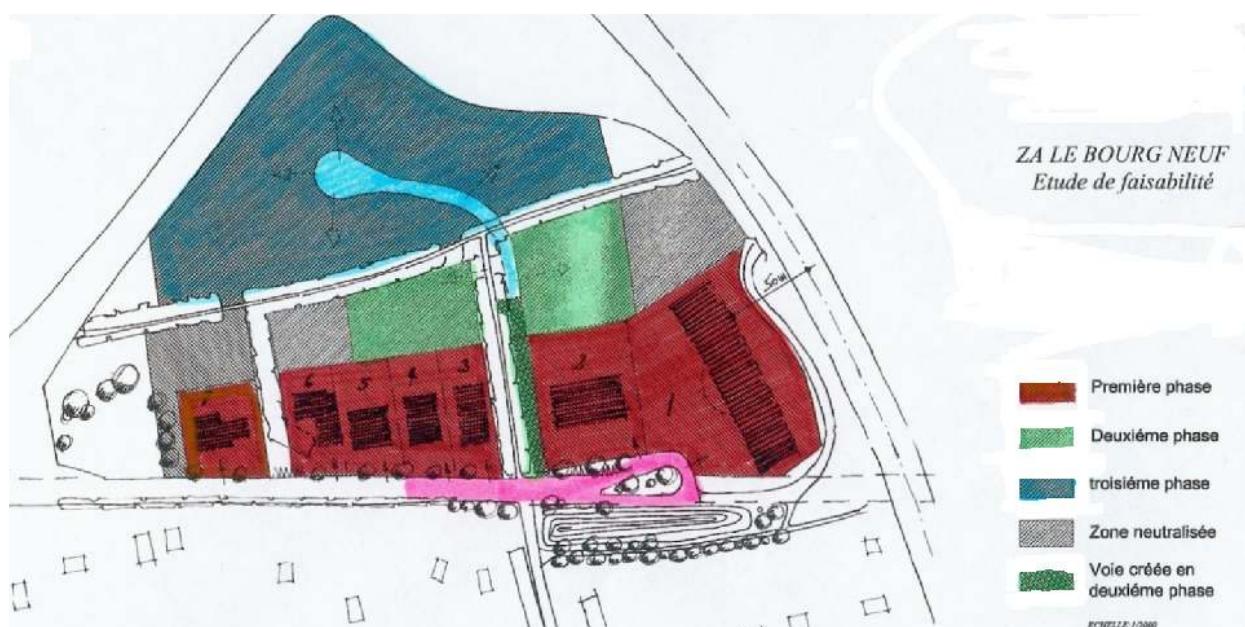
La CCPR a sollicité la commune pour qu'elle réserve un potentiel de 50-60 hectares dans son PLU pour l'accueil d'activités économiques près de l'échangeur. L'implantation d'activités nouvelles sur ces actuels terrains agricoles n'est pas prévue avant deux ou trois ans.

Surface totale:
· 55 005 m ²
Surface disponible:
· 23 500 m ²
Vocation de la zone:
· industrie
· artisanat



6 - La Zone du Bourg Neuf à Rieux (56)

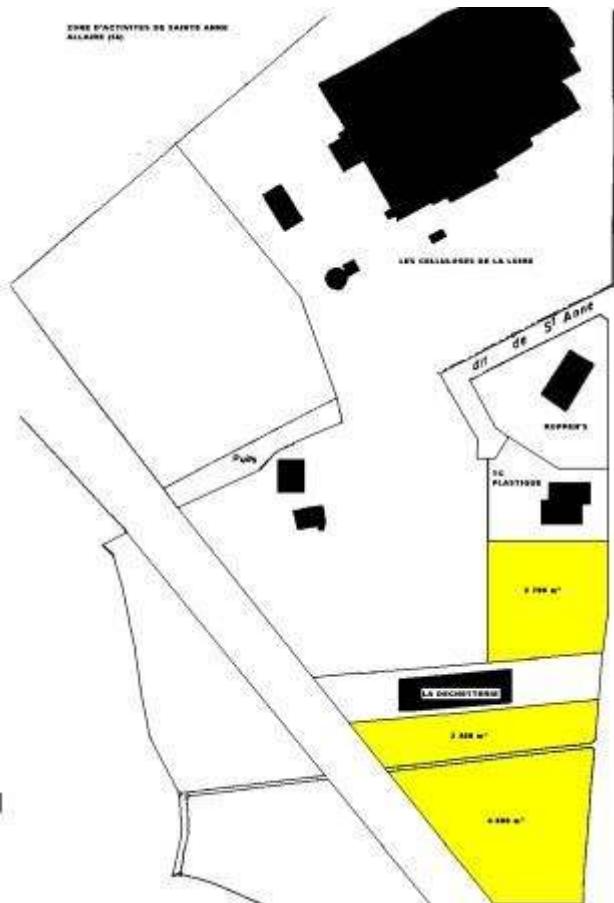
L'aménagement de cette zone a été décidé en 2004. La Communauté de Communes est actuellement en cours d'acquisition du foncier. Cette zone est destinée à accueillir **des entreprises artisanales** et développer ce secteur sur le Morbihan. Il est prévu en 2008 l'aménagement d'une station d'épuration par le "SMITREU", ce qui permettra l'assainissement de la zone et la rendra plus attractive pour l'avenir.



7- La Zone de Sainte Anne à Allaire (56)

Située aux abords de la future 2x2 voies en direction de Vannes, cette zone connaît un nouvel attrait. **Il reste une parcelle de 2 700 m² de disponible et une parcelle de 7 000 m².** La commune y a acquis récemment 54 000 m² supplémentaires dont la moitié va être rétrocédée à la SA Aquatonale Développement. Elle y possède aussi un terrain d'environ 7500 m². Cette zone a été développée essentiellement grâce à la politique foncière de la commune d'Allaire depuis 1995 .

Surface totale:
· 24 846 m ²
Surfaces disponibles:
· 2700 m ²
Vocation de la zone:
· industrie



7- La Zone d'Activités de Cap-Ouest (Bilais/Le Couturier) à Allaïre

Il s'agit d'une zone d'activités localisée au sud de l'aire agglomérée d'Allaire, au niveau du nouvel échangeur de la route Redon/Vannes, à vocation artisanale et commerciale pour la partie nord et industrielle pour la partie sud : voir ***Etude de faisabilité et programme en annexes du PLU / "7e-Autres Annexes"*** pour sa description détaillée.



Les projets d'urbanisme se développent depuis 2008 sur la partie nord de la ZA :

- Une **tranche 1 de 4,2 ha** réalisée et commercialisable dès à présent
 - Une **tranche 2 de 4,2 ha** dont l'étude (Qualiparc) démarrera début 2009 pour une réalisation dans la foulée et une commercialisation fin 2009
 - Une **tranche 3 de 7,7 ha** dont l'étude (Qualiparc) démarrera début 2009 pour une réalisation partielle en 2009 et une commercialisation en 2010
 - Les **tranches 4 et suivantes** se trouvant au sud de la 2x2 voies qui se réaliseront à compter de 2010/2011.

Les acquisitions foncières supplémentaires envisagées à cet effet représentent 14,4 ha en 2009 pour le secteur du Couturier et 12,3 ha en 2011 pour le secteur de Bilais.

Les autres espaces sont déjà candidats à l'accueil d'activités auprès d'entreprises industrielles, agro-alimentaires, logistiques potentiellement intéressées par le site. Le nombre de dossier est conséquent. Les élus citent à titre d'exemple un projet de production d'électricité à partir du gaz naturel sur une surface de 15 hectares environ ou un projet d'implantation d'un équipement agro-alimentaire autour de la transformation de viande sur une surface approximative de 5 hectares.

4°) Les équipements

a) Analyse générale et position dans la ville



Des équipements publics centralisés et proches des zones d'habitat (écoles, médiathèque, mairie, collège, maison du temps libre, centre médico-social...).

- Une véritable volonté de recentrage: deux équipements nouveaux dans le tissu central (renouvellement urbain): la médiathèque et l'agrandissement de l'école publique
- L'enfance dans le cœur de bourg: garante de lien social et de dynamisme pour la commune (commerces, associations...)

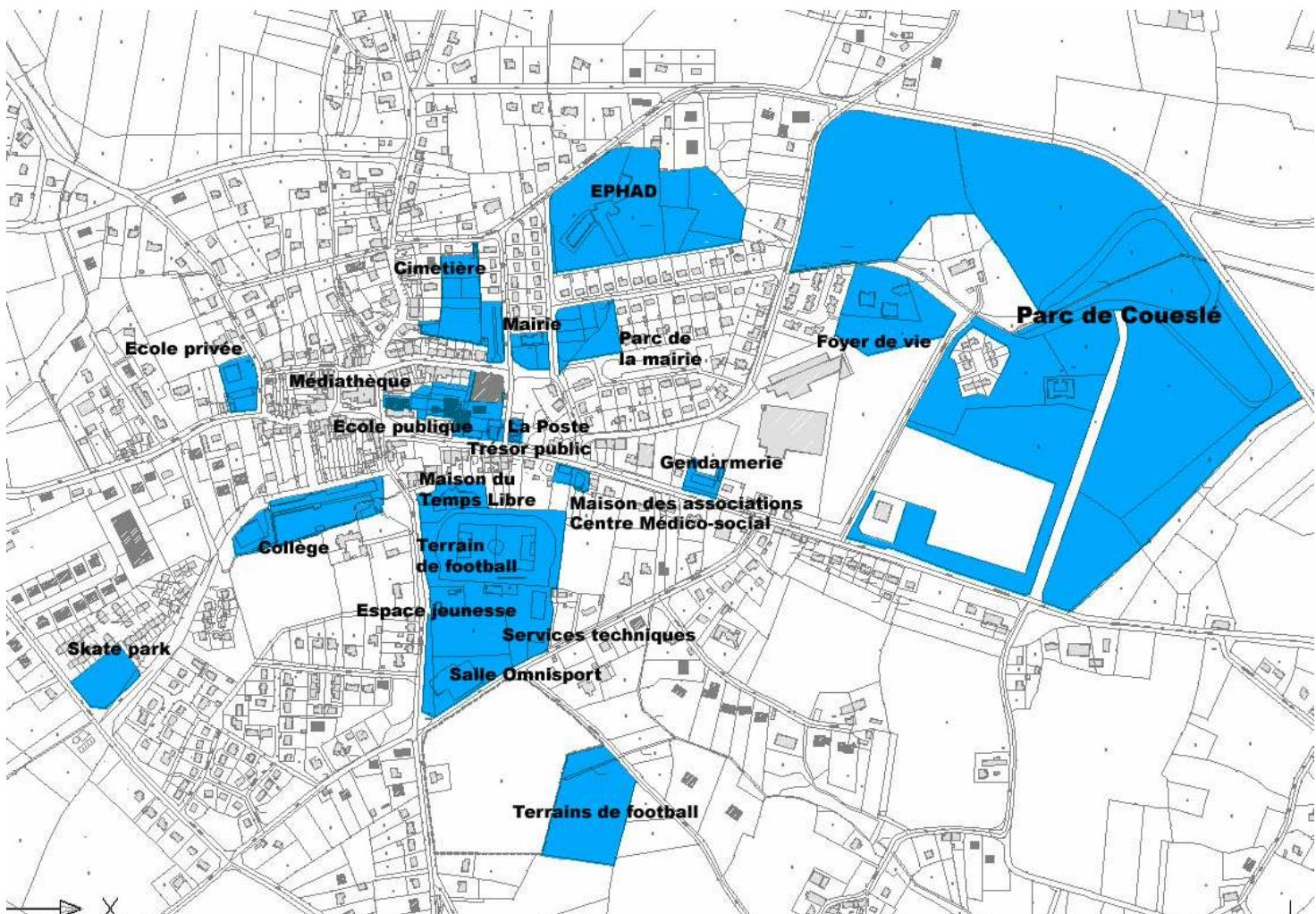
Un pôle d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs qui s'étire vers le sud, le long de la rue Saint-Hilaire (collège, terrains de football, maison du temps libre, cantine, salle omnisport,...)

- En légère déconnexion du cœur de bourg, accès peu lisible: lié à la densité urbaine du noyau ancien, de la rue de Redon.
- Un lien piéton entre l'école publique et la cantine (sécurisation de la traversée de la rue de Redon)
- Eloignement des développements envisagés à moyen terme vers le Nord-Ouest
- Enjeux de la connexion de ce pôle au reste du tissu urbain : desserte automobile, liaisons douces, sécurisation du déplacement des enfants vers la cantine, lisibilité des voies principales d'accès par une nouvelle qualification
- Des possibilités de développements vers le sud déjà zonées dans le POS actuel (1NAL). Faut-il les maintenir? En totalité ou en partie?



Le parc de Coueslé, vastes espaces aménagés autour de pièces d'eau et d'espaces boisés au nord-est du bourg: un potentiel d'évolution intéressant avec une possibilité d'accueil d'un nouvel équipement dans l'ancien corps de ferme, propriété de la commune.



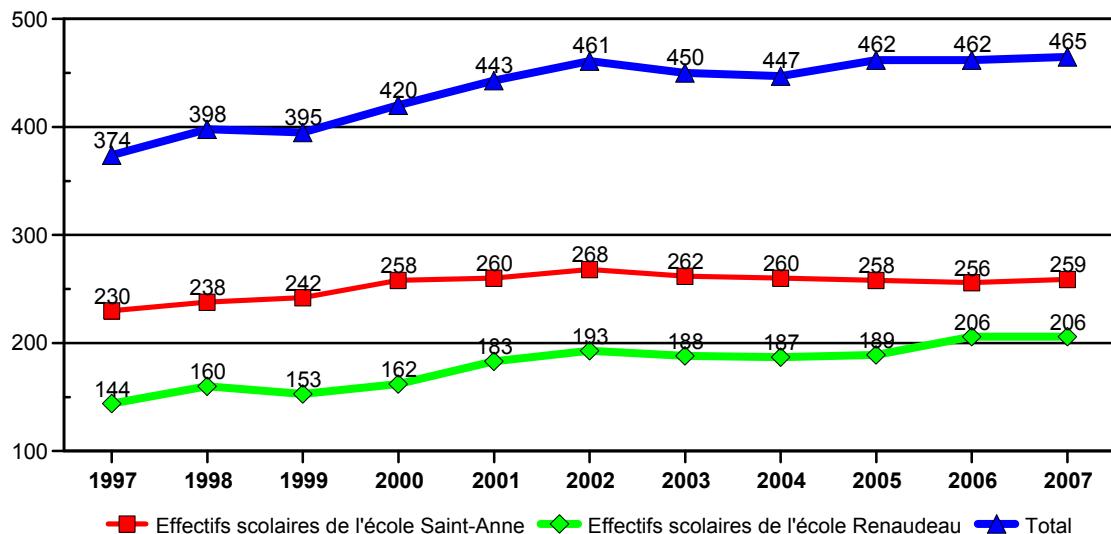


Localisation des équipements

b) Les équipements scolaires

Il existe deux équipements scolaires élémentaires et maternels: l'Ecole Saint-Anne et l'Ecole Renaudeau

- D'une manière générale, les effectifs scolaires ont suivi naturellement les évolutions de la population. Ils ont donc connu une progression régulière en dépassant un seuil de 400 élèves à partir de 2000 pour atteindre 465 élèves en 2007.
- L'école publique a progressé plus que l'école privée. L'évolution sociologique de la population a concouru à rapprocher la taille des deux établissements (259 élèves à l'école St Anne et 206 élèves à l'école Renaudeau)
- Les années 2002 à 2007 ont été tout de même une période de stagnation, voire de baisse légère pour l'école Saint-Anne, alors que ce sont les années qui ont vues le plus de constructions sur la commune. Les phénomènes de desserrement et les évolutions des communes rattachées aux deux établissements peuvent expliquer cela (Béganne, Saint-Gorgon, Saint-Jacut notamment qui n'ont pas d'école publique).
- Enjeu des possibilités d'évolution des équipements au regard du projet démographique d'Allaire (travail de prospective à venir).



Evolutions des effectifs scolaires des deux écoles (source: mairie)

1 999			2 005		
Population	Ecoliers	%	Population	Ecoliers	%
3 188	395	12,0 %	3 902	465	12,0 %

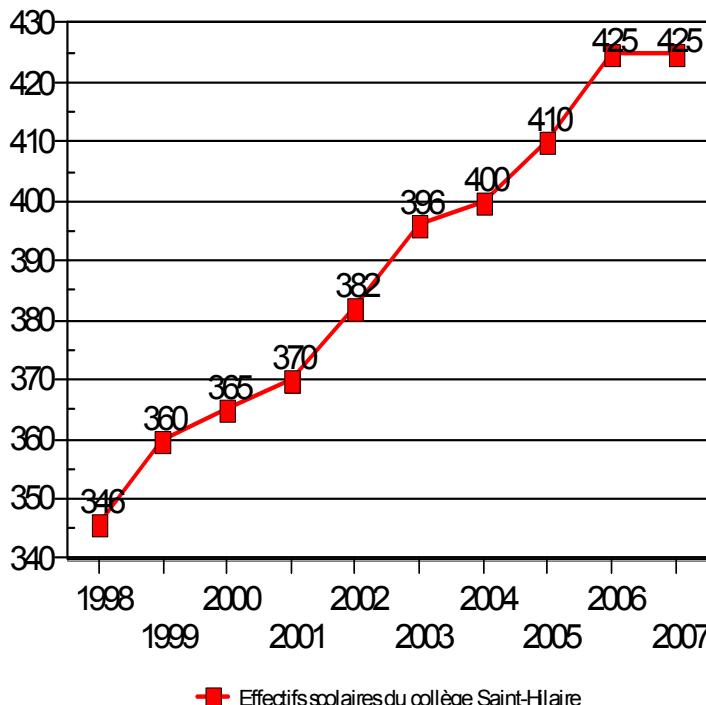
La population scolarisée actuelle

Ecole Sainte-Anne	
Actuellement	→ 10 classes, 259 élèves en 2007 et tous les niveaux représentés
Dysfonctionnements/Besoins	→ Besoins actuels couverts, mais enjeu d'agrandissement sur le long terme à la vue de l'étude prospective → Problème de circulation et de stationnement aux abords au moment des entrées/sorties → Problème de sécurité pour les déplacements vers la cantine et la salle omnisport
Possibilités d'évolution existantes	→ Possibilité de créer encore 1 à 2 classes dans l'enceinte actuelle → Réserve foncière suffisante pour le développement de l'école sur une vaste parcelle située au nord-ouest de l'école

Ecole Renaudeau

Actuellement	→ 8 classes, 206 élèves en 2007 et tous les niveaux représentés
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> → Besoins actuels couverts, mais enjeu d'agrandissement sur le long terme à la vue de l'étude prospective → Problème de sécurité pour les déplacements vers la cantine et la salle omnisport (traversée de la rue de Redon)
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> → Extensions possibles sur parcelles déjà bâties: devenir de la Trésorerie? Devenir de la Poste? Propriété Malgogne acquise par la commune?

Il existe ensuite **un collège de plus de 400 élèves dans le bourg** ce qui témoigne de la polarité d'Allaire



Evolutions des effectifs scolaires du collège (source: mairie)

A l'image des écoles primaires et maternelles, les effectifs du collège Saint-Hilaire ont été en constante évolution avec une stagnation à la rentrée dernière.

→ Enjeu des possibilités d'évolution de l'équipement au regard du projet démographique d'Allaire (travail de prospective à venir) sachant qu'un développement est possible sur une grande parcelle au sud-ouest de l'établissement qui est d'ailleurs réservée à cela par un classement en zone 2NAa du POS.

<u>Collège Saint-Hilaire</u>	
	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 18 classes, 425 élèves en 2007, effectifs en stagnation depuis 2 ans après une augmentation forte et constante depuis 10 ans
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Difficulté pour lier les objectifs de développement communaux avec la possible évolution des effectifs du collège : échelle cantonale à prendre en compte. ➔ Problème de sécurité de stationnement des cars et des véhicules particuliers
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Pas de terrains maîtrisés mais réserves possibles au sud (dont zone 2NAa du POS). Un propriétaire foncier important. ➔ Les terrains que possède la commune peuvent être supports d'extensions limitées mais ils répondent beaucoup plus à un enjeu d'aménagement des stationnements et des circulations

c) Les équipements sportifs

<u>L'équipement sportif (salle omnisport - terrains de football)</u>	
	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Deux salles: une grande salle de 1584 m² avec un terrain multisport) et une petite salle de 256 m² pour la gymnastique et le judo ➔ Capacités d'accueil des salles: 460 personnes (396 pour la grande salle et 64 pour la petite). Limite maximale: 800 personnes ➔ Trois terrains de football: un terrain d'honneur avec tribunes (180 places), un terrain annexe, et un terrain d'entraînement (la Pichonnerie) ➔ Tribunes-vestiaires
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Utilisation optimale en 2007. La salle répond aux besoins ➔ Quelques conflits de voisinage le week-end ➔ Sécurisation du déplacement des scolaires vers les équipements ➔ Nouveaux vestiaires à la Pichonnerie?

Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Sur le long terme un grand terrain au sud (3,8 hectares) peut servir au développement des équipements sportifs. Il existe des espaces libres en "dent creuse" ➔ La salle peut s'agrandir sur site mais au détriment du terrain annexe ➔ Extension du pôle existant? Création d'un nouveau pôle plus au nord? Dans le secteur de Coueslé (sports et loisirs)?... ➔ Identifications et quantifications plus précises des besoins en matière de sports (vestiaires, tribunes, skate parc, piscine, autres activités sportives,...)
--	--

Parc des Prés Couris (skate-park)	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Espace public, skate-parc, basket ball, jeux
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Espace dont l'utilisation se développe de manière importante ➔ Besoins de quelques places de stationnement
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Pas de besoin d'extension

d) La Maison du Temps Libre

Maison du temps libre	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un équipement polyvalent: un restaurant scolaire (200 personnes), une salle complémentaire (73 personnes), une grande salle polyvalente (690 spectateurs)
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bâtiment vieillissant (notamment toiture, mais qui va être refaite en 2007/2008) mais très fonctionnel ➔ De trop nombreux usages au même endroits. L'équipement n'est pas adapté à cela: besoin de dissociation notamment entre les activités culturelles ou festives et les activités liées à l'enfance ➔ Deux points de vues ressortent pour répondre à cela: <ol style="list-style-type: none"> 1. Déplacement de la salle polyvalente (ou salle des fêtes) - trouver un site pour un nouvel équipement

	<p>avec un certain éloignement du cœur de bourg. On parle dans les questionnaires de <u>salle de spectacle</u>- et maintien de l'enfance sur place</p> <p>2. Maintien de toutes les fonctions au même endroit nécessitant soit la réalisation d'un nouvel équipement en lieu et place de l'ancien qui serait adapté à la multifonctionnalité soit une simple extension</p>
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Extension possible sur site ➔ Potentiel des fonds de parcelles à l'Est ➔ Trouver un emplacement ailleurs pour une salle de spectacle? Programme de l'équipement?

e) Les services techniques

<u>Services techniques</u>	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Locaux accueillant les ateliers municipaux avec un garage atelier pour l'entretien des espaces verts et des équipements sportifs
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Locaux de services insuffisants ➔ Besoin de bureaux, salle de réunion ➔ Vestiaires non adaptés ➔ Agrandissement du garage ➔ Besoin d'aire de stockage (terre, matériaux)
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Sur site, emprise foncière suffisante

f) Le centre associatif

<u>Centre associatif</u>	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Salles d'activités associatives diverses, réunions, permanences. 460 m² de plancher disponible
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Locaux vétustes ➔ Problèmes de la sécurisation et de la taille de l'aire de stationnement



	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Locaux non adaptés à l'accueil des personnes âgées ou handicapées ➔ Locaux très utilisés, donc trop petits
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Sur site, rénovation et réadaptation du bâtiment suffisante ➔ Extension possible à l'arrière ➔ Mutualisation des stationnements avec le centre médico-social à l'arrière des bâtiments Rue de Redon?

g) Le centre médico-social

Centre médico-social	
	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bâtiment récent (1995) accueillant médecins, assistantes sociales, puéricultrices, bureaux des services sociaux du département,... ➔ Capacité d'accueil = 60 personnes (personnel compris)
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Problèmes de la sécurisation et de la taille de l'aire de stationnement ➔ Pas de besoins de rénovation ou d'agrandissement
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Extension possible à l'arrière ➔ Mutualisation des stationnements avec le centre associatif, à l'arrière des bâtiments Rue de Redon?

h) L'espace jeunesse

Espace jeunesse	
Actuellement	➔ Espace d'échanges, d'informations, de documentation, de loisirs pour les 10-25 ans avec jardin et atelier
Dysfonctionnements/Besoins	➔ Répond actuellement à la demande, mais il faudra prévoir des aménagements si la fréquentation était amenée à augmenter
Possibilités d'évolution existantes	➔ Sa situation près du collège et des équipements sportifs est intéressante. L'évolution de l'équipement peut et doit se faire sur site.

i) Le cimetière

Cimetière	
Actuellement	➔ Situation enfermée, en plein cœur de bourg
Dysfonctionnements/Besoins	<p>➔ Risque de saturation d'ici 10-15 ans</p> <p>➔ Un besoin d'agrandissement impossible à satisfaire sur site du fait de l'enclavement</p>
Possibilités d'évolution existantes	<p>➔ Une nouvelle localisation à trouver</p> <p>➔ 2 options possibles:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maintien du cimetière en place + nouveau site aux limites de l'aire agglomérée (<i>Cette solution semble préférable pour les élus</i>) 2. Déplacement complet du cimetière vers le nouveau site et réutilisation de l'espace à d'autres fonctions (renouvellement urbain et densification). <i>Cette solution n'a pas l'aval des élus actuels. La décision n'est pas à prendre maintenant.</i>

j) La mairie

<u>Mairie</u>	
Dysfonctionnements/Besoins	➔ Garder des possibilités d'agrandissement du bâtiment (salles, bureaux,...)
Possibilités d'évolution existantes	➔ Extension limitée sur site ➔ Extensions possibles sur parcelles déjà bâties au nord? La commune est déjà propriétaire de la parcelle située au nord ouest du bâtiment actuel (Maison des Permanences)

k) La gendarmerie

<u>Gendarmerie</u>	
Dysfonctionnements/Besoins	➔ Projet d'extension
Possibilités d'évolution existantes	➔ Extension envisageable sur site ➔ Extension possible sur une parcelle communale au nord du bâtiment actuel

I) La médiathèque

<p><u>Médiathèque</u></p>	
	
Dysfonctionnements/Besoins	<p>➔ Equipement neuf, pas de besoin identifié</p>
Possibilités d'évolution existantes	<p>➔ Possibilités d'extensions limitées mais des aménagements peuvent être réalisés au 1er étage</p>

m) Le Trésor Public

<p><u>Trésor public</u></p>	
Dysfonctionnements/Besoins	<p>➔ Pas de besoin identifié</p>
Possibilités d'évolution existantes	<p>➔ Potentiel pour le développement de l'école, si le trésor public est déplacé. La commune est propriétaire du bâtiment et du terrain</p>

n) La Poste

La Poste	
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Taille des locaux insuffisante ➔ Le tri postal a déménagé depuis peu dans la ZA Sainte-Anne. Bâtiment spécifique neuf.
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ A l'heure du PLU, maintien de la Poste en centre-bourg ➔ Si maintien, évolution limitée sur site ou sur les parkings mitoyens, mais le déplacement du centre de tri va dégager des espaces dans le bâtiment. Il serait intéressant de connaître les intentions de la Poste à ce sujet.

o) Le Foyer de Vie

Foyer de vie	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Foyer de vie pour handicapés (20 places)
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Problème de mise aux normes, de taille des chambres, de vieillissement du bâtiment mais <u>rénovation en cours d'étude</u>. Passage à 30 places envisagé sur le site actuel
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Extension possible sur site ➔ Terrain disponible (boisé) au sud (partie de la parcelle de l'entreprise de préfabriqué béton). Ce terrain est néanmoins un écran de qualité pour masquer l'usine et en limiter les nuisances. Il serait à conserver.

p) La maison de retraite

Maison de retraite	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD): médicalisé, 125 lits
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réhabilitation et extension du bâtiment en cours de construction ➔ La restructuration de l'équipement modifie l'accès principal. La rue de la Châtaigneraie mériterait d'être requalifiée ➔ Prévoir un immeuble locatif pour personnes âgées avec service de restauration et d'hygiène (sur site?)
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Extension possible sur site (réserve à l'Est) ➔ A priori, vu la dimension actuelle de l'établissement (l'un des plus importants du Morbihan), aucune augmentation de capacité n'est envisagée.

q) Le parc de la mairie

Parc de la mairie	
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Jardin public
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Manque d'identité des lieux ➔ Un état dégradé. Quelques aménagements sont nécessaires pour en améliorer l'aspect ➔ Maintien de sa fonction actuelle (ne doit pas devenir un espace bâti)
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Pas de besoin d'extension

r) Le parc de Coueslé

Parc de Coueslé



Actuellement	➔ Parc de plein-air, étangs, corps de ferme à réhabiliter
Dysfonctionnements/Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Parcours de santé dégradé et peu utilisé ➔ Parc identifié comme lieu de promenade par la population ➔ Association de pêcheurs très active sur le site
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Pas de besoin d'extension ➔ Potentiel du bâtiment de l'ancienne ferme de Coueslé

B) L'organisation spatiale du territoire

1°) Analyse architecturale et urbaine du territoire

a) La structure agricole ancienne: la longère

Description morphologique

Le territoire rural, ici comme ailleurs, a fait l'objet de mutations importantes dont la principale est la diminution des sièges d'exploitation agricoles. Le bâti présent illustre cette évolution des usages en zone rurale et la résidentialité qui l'a gagné. Aux architectures traditionnelles de longères, s'est ajouté une architecture technique liée au stockage de matériels agricoles ou à l'élevage ainsi qu'une architecture pavillonnaire parfois très récente.

- Il s'agit du modèle récurrent de l'architecture traditionnelle sur le territoire d'Allaire.
- Gabarit allongé R+combles, voir R+1+ combles selon la richesse du paysan de l'époque
- Construction en pierre (moellons de granit) parfois recouverte d'un enduit
- Utilisation de la pierre de taille (granit) pour l'encadrement des ouvertures, les tableaux de baies et les linteaux. Utilisation du bois assez rare
- Toitures à deux pans en ardoises
- Façade principale orientée au sud avec de nombreuses ouvertures (dont lucarnes et gerbières) tandis que la façade nord ne dispose que de rares percements et que les pignons sont très souvent aveugles.
- Des annexes dont la taille varie selon leur fonction, et s'orientant soit dans la continuité du volume principal, soit perpendiculairement permettant ainsi de créer une cour
- 2 variations récurrentes de la lucarne: la lucarne « classique à deux pans » engagée ou non, la lucarne en « chien assis »



Exemples de longères traditionnelles à Laugeraie (à gauche) et au Cassereux (à droite)

Cependant, ce modèle traditionnel ne se répète pas de manière rigoureuse et de nombreuses longères ont été remaniées (ouvertures, dépendances, aménagements des combles, de terrasses...) et aussi parées de nouveaux matériaux (enduits cimentés gris ou beiges sur les façades, briques pour les encadrements, dans un souci de s'adapter aux critères d'habitations des néo-ruraux). Aussi, les corps de bâtiments ont été réhabilités en plusieurs habitations et la cour se retrouve avec des clôtures qui n'existaient pas avant et qui compartimentent l'espace public: **Effets de la résidentialisation du territoire rural.**

A noter le nombre important de bâtis anciens qui tombent en ruines.



Les effets de la résidentialisation des hameaux: compartimentage du bâtiment et des extérieurs, création de cours-jardins aux clôtures hétérogènes, remaniement des façades (matériaux, ouvertures,...).

Une implantation «invariable» qui, associée à l'orientation de la voie, conditionne l'identité de ces petits noyaux de constructions, entre **effet grappe** et **effet rue** :

- **effet grappe** : La voie est orientée nord-sud, elle est donc perpendiculaire à l'orientation du volume de la longère. Celle-ci se présente alignée en pignon sur voie. Ceci se caractérise par une alternance de rétrécissements et d'ouvertures latérales. Le jardin, ou la cour privative s'ouvrent sur la façade orientée au sud. La rue est qualifiée par les pignons et les clôtures qui deviennent dès lors très importantes.

- **effet rue** : La voie est orientée est-ouest, elle est donc parallèle aux volumes principaux des longères. Le bâti se retrouve donc parallèle à la voie. Ceci se caractérise donc par un linéaire imposant de façades, un effet couloir.



Effet grappe et effet rue à Saint-Eutrope

b) La structure agricole ancienne: le patrimoine remarquable ou singulier et le petit patrimoine

La présence de manoir et de châteaux sont la trace de domaines seigneuriaux. L'organisation en villages a conduit à la construction de chapelles, puits, fours à pains,... proches des lieux d'habitat.

Allaire abrite quelques sites remarquables dans le paysage, en particulier **manoirs et châteaux**:

- La manoir de Coueslé, ancien domaine seigneurial, situé à la périphérie du bourg
- Le château du Vau de Quip, inscrit aux monuments historiques, isolé au nord du bourg au bord du ruisseau du même nom
- Le château de Deil, le plus ancien d'Allaire, inscrit aux Monuments Historiques, situé dans le village de Deil, au nord-ouest du territoire communal.

On remarque également deux **moulins** (moulin de Brancheleux et moulin de La Touche), et de nombreux puits et fours à pain dispersés sur toute la commune.

Concernant les **édifices religieux**, outre l'église au centre du bourg, on compte de nombreux calvaires (dont certains ont été restaurés par des chantiers de réinsertion "patrimoine"), et quatre chapelles :

- La Chapelle Saint-Marc au village de Laupo
- La Chapelle Sainte-Barbe datant de 1484, et restaurée en 1715
- La Chapelle Saint-Eutrope
- La Chapelle Saint-Etienne située au village du Bois-Payen

Parmi le patrimoine bâti de la commune, il ressort un lieu très particulier: **Le Vaubily**. Il s'agit d'un vieux village de Chouans en partie en ruine, non desservi par l'eau et l'électricité, qui témoigne du passé d'Allaire. Lieu singulier d'histoire locale, on y accède par un simple chemin de randonnée.



Les fours



Les puits



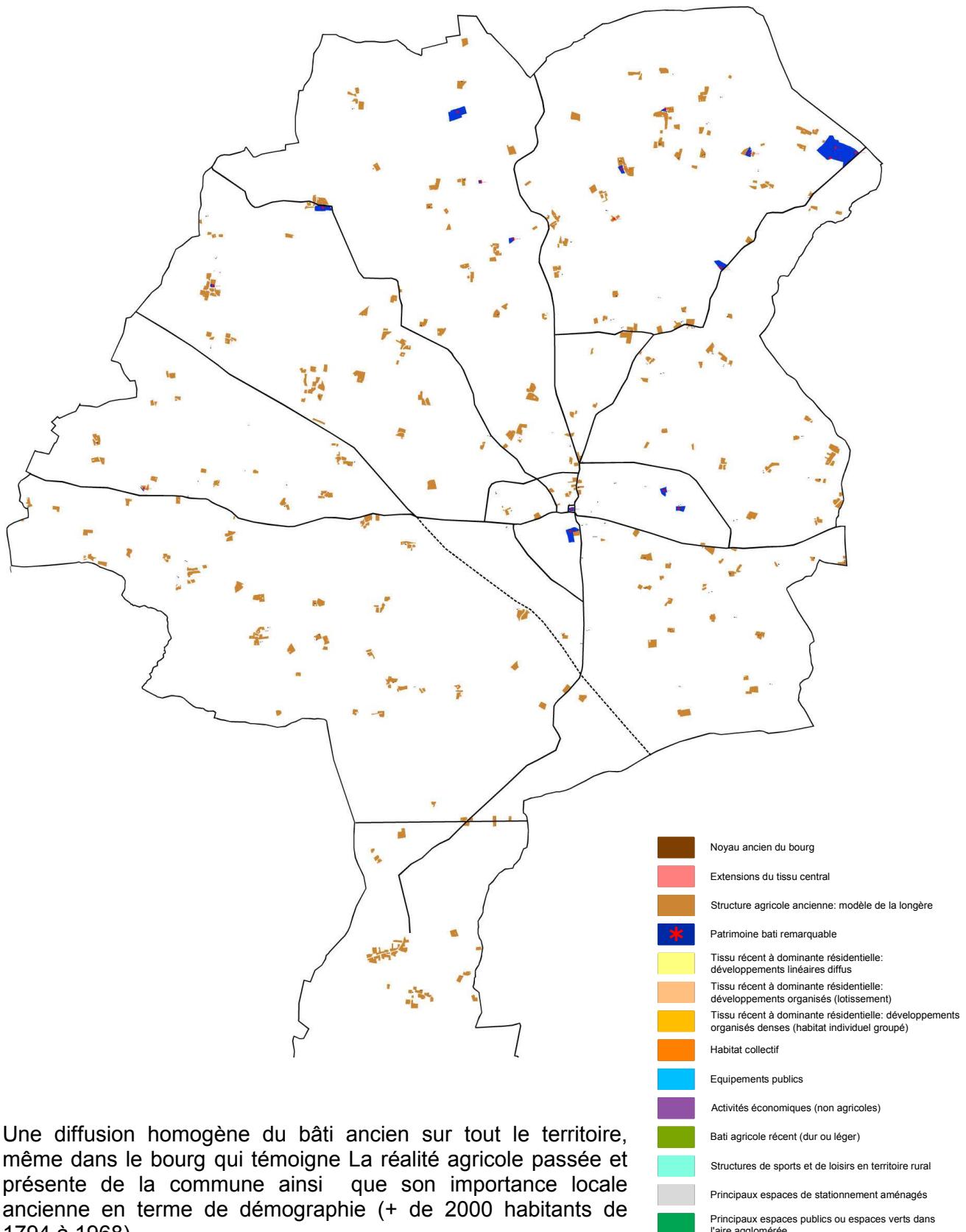
Les croix de village ou de chemin



Le Vraubily



Répartition de la structure ancienne sur le territoire rural



- Une diffusion homogène du bâti ancien sur tout le territoire, même dans le bourg qui témoigne La réalité agricole passée et présente de la commune ainsi que son importance locale ancienne en terme de démographie (+ de 2000 habitants de 1794 à 1968)
- 52 exploitations qui occupent aujourd'hui en partie ce bâti ancien
- Des agglomérations en hameau plus importantes (Saint-Eutrope, Bocquereux, Brelan, Ayon, Peudu,...)

c) La résidentialisation du territoire rural: les développements linéaires diffus de l'habitat individuel

L'habitat pavillonnaire s'est beaucoup développé, et ce depuis les années 60-70, de manière linéaire le long des voies rurales. Son architecture et son organisation s'opposent au modèle de la longère:

➔ **Un vocabulaire architectural différent :**

- Le pavillon est de type R + C, de forme plus cubique qu'allongée
- Un sous-sol pour les habitations les plus anciennes
- Un jeu de volumes et d'ouvertures plus complexe qui révèle les différentes fonctions du bâti (garage, cuisine, entrée, chambre,...)
- La façade possède une entrée principale, deux fenêtres ou plus de chaque côté et un garage (mitoyen ou détaché)
- Une toiture avec une présence visuelle forte (inclinée à 45°)
- L'utilisation de matériaux plus modernes (huisserie métalliques, parpaing/brique, enduits crème/ocre, bois, verre)

Cependant l'on retrouve quelques éléments communs entre l'ancien et le récent: toiture en ardoises, ouvertures de type gerbière.

➔ **Des implantations et une densité qui s'opposent au modèle du centre ancien:**

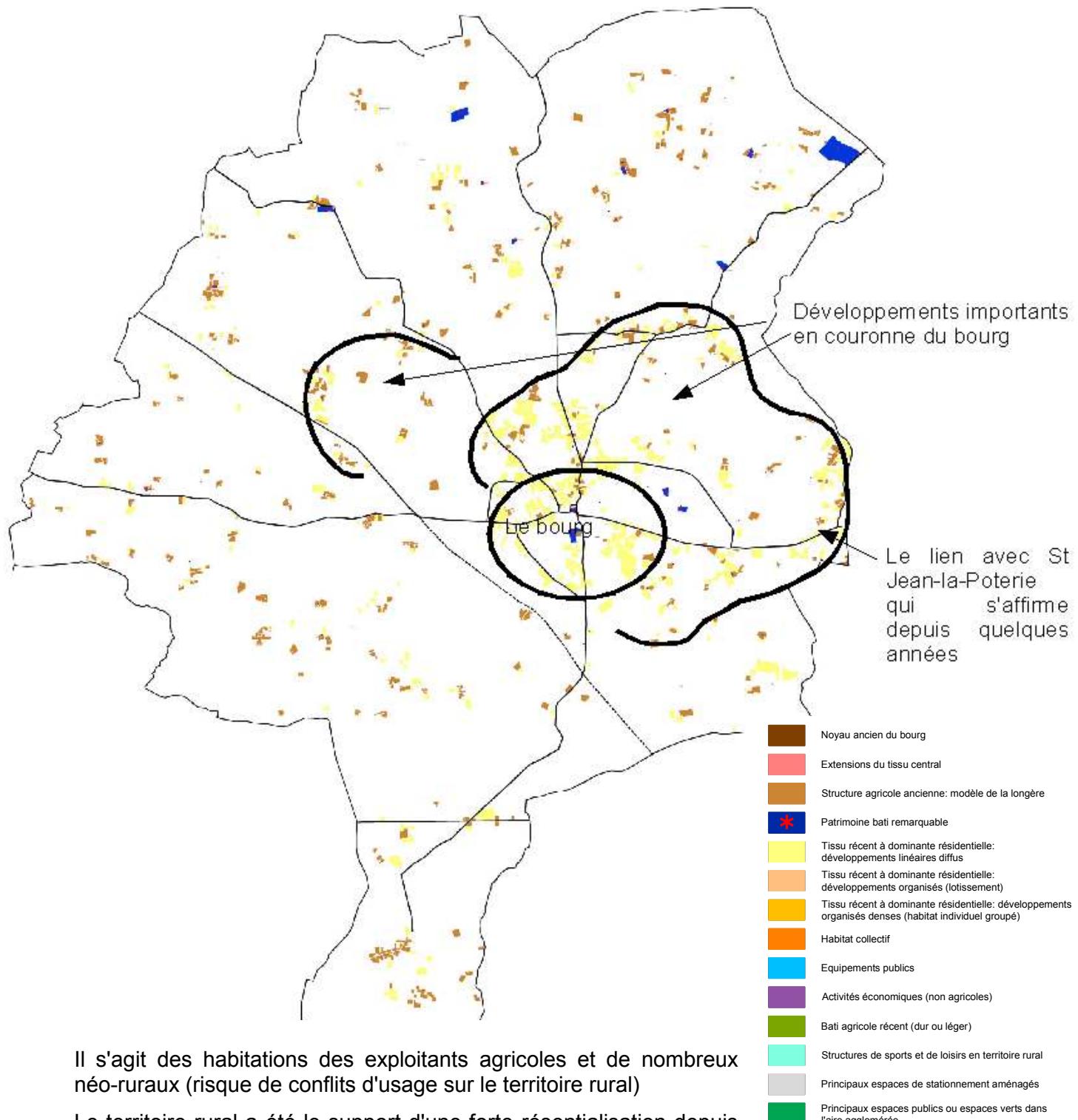
- Les parcelles sont plus grandes et moins laniérées
- L'implantation n'est plus fédérée à l'exposition nord-sud comme la longère, elle est parallèle à la voie, avec un retrait systématique du bâti, parfois au delà de 10 m.
- Le bâti ne s'accroche pas sur les limites latérales, il se pose au milieu de la parcelle

Cela produit un urbanisme beaucoup plus lâche et consommateur d'espace

➔ **Enfin, le pavillon développe une logique de la clôture qui le singularise.** Souvent enclos derrière une haie, il s'isole de l'espace public. Le traitement de ces clôtures est très hétérogène.



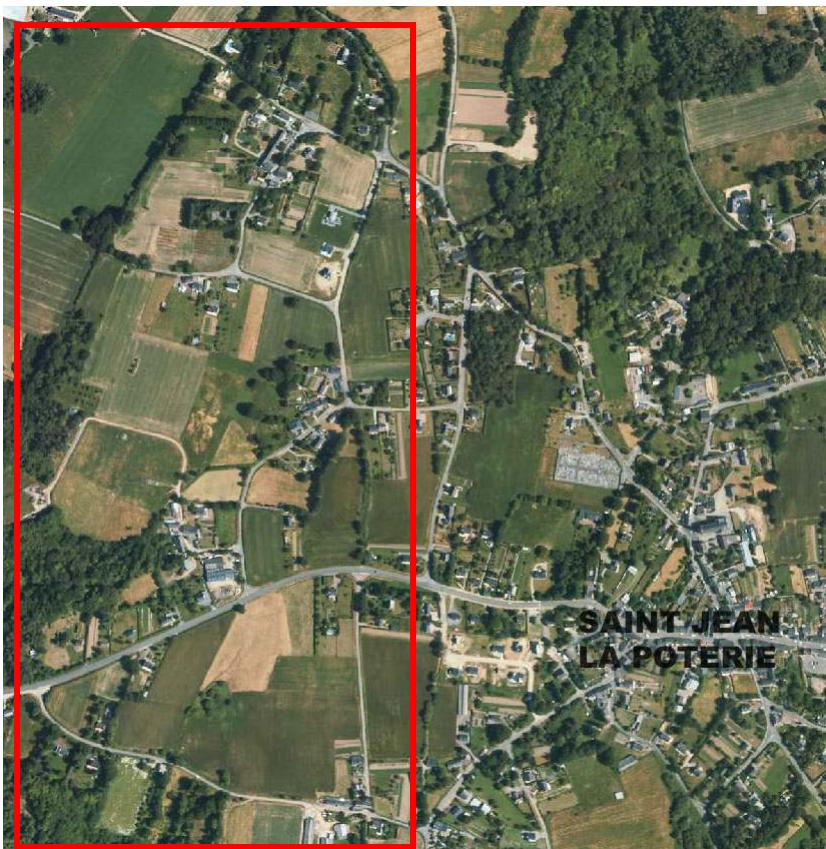
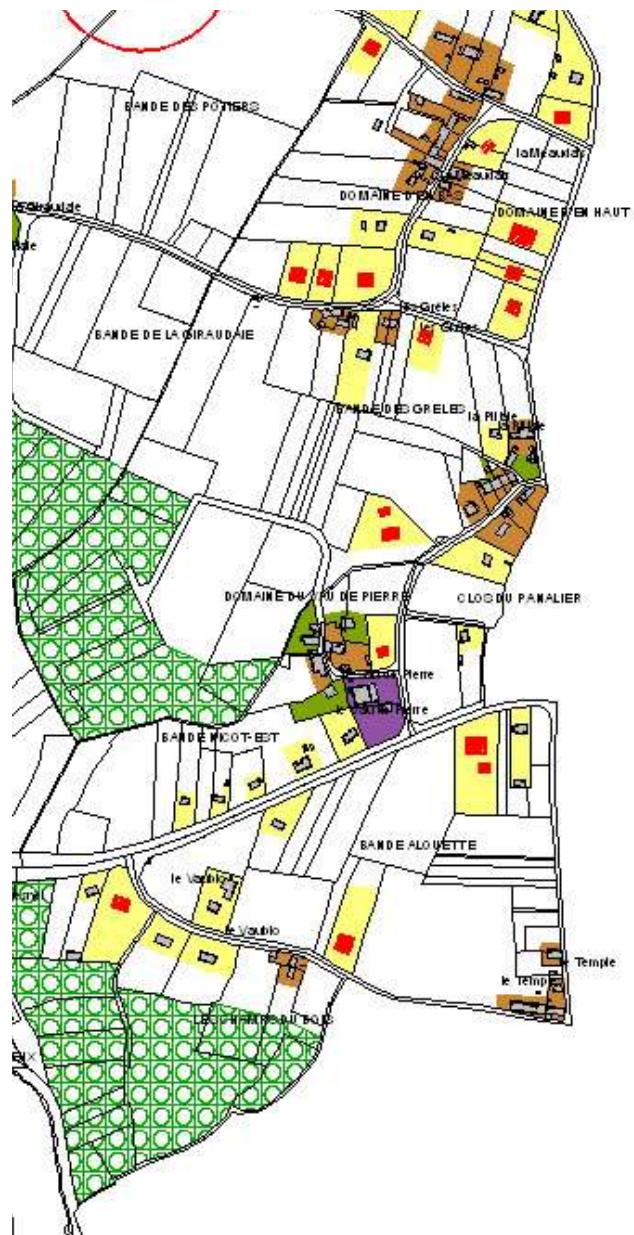
Répartition des développements pavillonnaires sur le territoire rural



Il s'agit des habitations des exploitants agricoles et de nombreux néo-ruraux (risque de conflits d'usage sur le territoire rural)

Le territoire rural a été le support d'une forte résidentialisation depuis les années 50 et surtout récemment même si le bourg s'est lui aussi fortement développé. Un urbanisme linéaire diffus qui s'articule le long des voies de communications existantes selon les opportunités foncières:

- En extension des noyaux anciens tendant parfois à les rejoindre (couronne du bourg)
- Peu de profondeur
- Parfois parcelles en drapeau
- Une succession de pleins et de vides: mitage de l'espace rural et très forte consommation de l'espace
- Effets des zones NB et des zones U dessinées le long des voies à proximité du bourg



Exemple de développements linéaires diffus: Le Vau de Pierre/La Piltaie

Il apparaît aujourd’hui que cet espace appartient de plus en plus au prolongement de l’aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie et que l’espace rural et agricole y est de plus en plus contraint par un effet d’enclavement.

d) La structure agricole récente: les grands bâtiments agricoles

Description morphologique

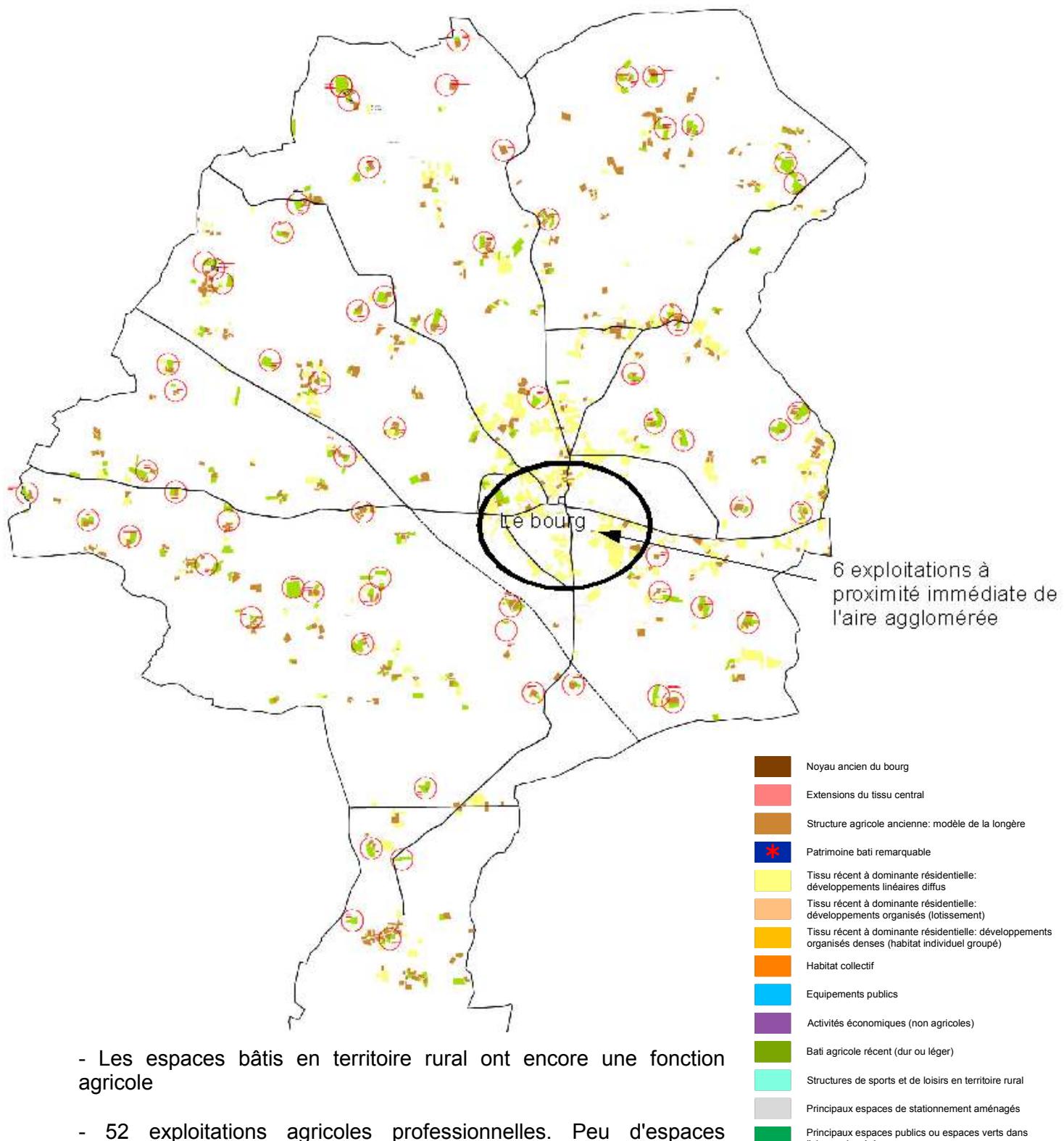
- Bâtiments imposants dans le paysage qui participent depuis les années 60 à la modernisation de l'outil agricole
- Constructions accrochées à la structure ancienne ou isolées en pleine campagne
- Le plus souvent des bâtiments de stockage de type hangar (matériels, grains, fourrage, engrais,...) ou des bâtiments d'élevage (élevage hors sol, stabulations,...)



Exemples d'organisation d'une exploitation:

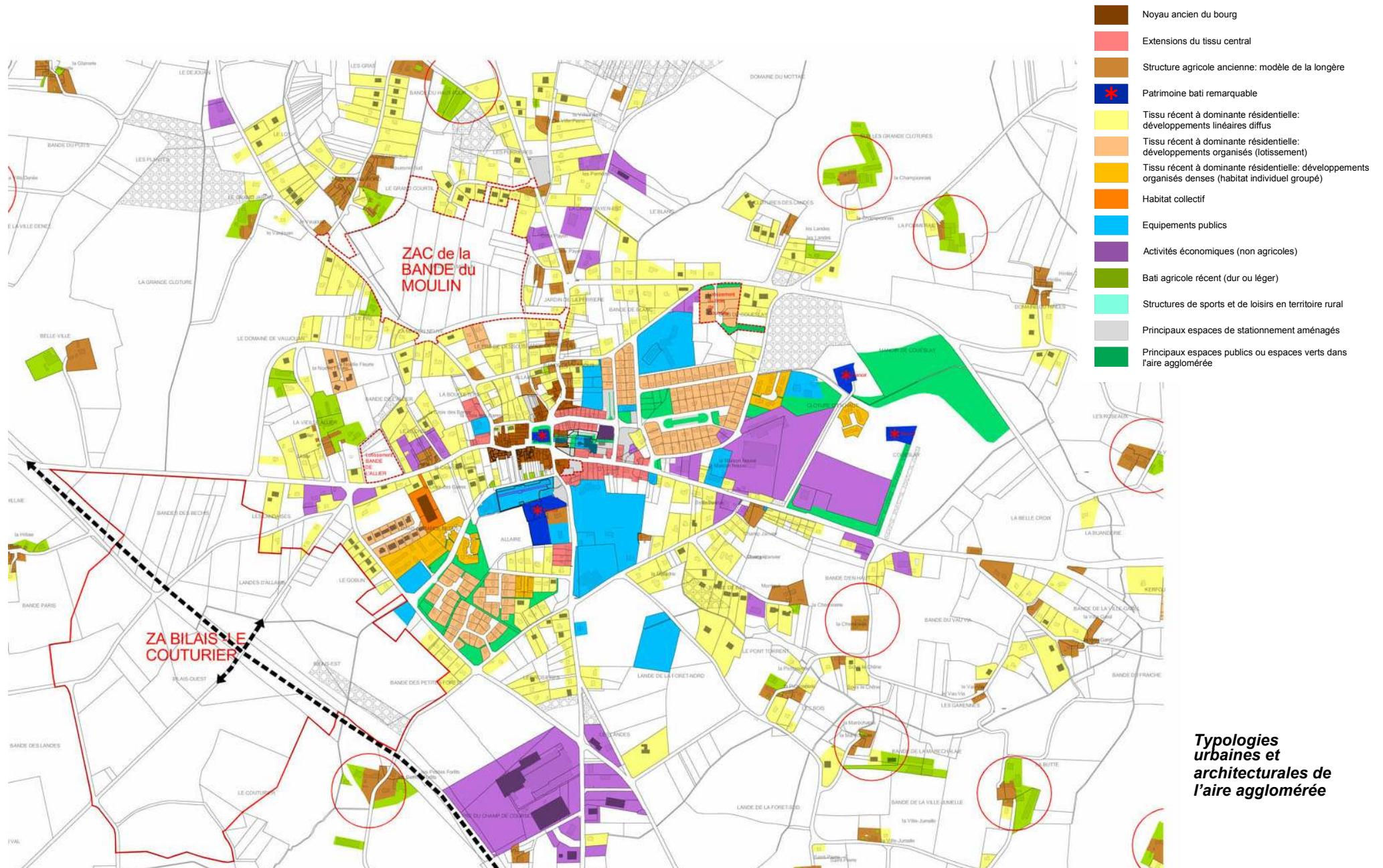
- Un noyau ancien (longère et dépendances) - **marron**
- De grands bâtiments de type hangar - **vert**
- Une construction récente accolée : logement de l'exploitant - **jaune**

Répartition des bâtiments agricoles récents sur le territoire rural



- Les espaces bâties en territoire rural ont encore une fonction agricole
- 52 exploitations agricoles professionnelles. Peu d'espaces urbanisés ne sont pas concernés par la présence d'une exploitation agricole à proximité
- Une nécessaire cohabitation entre agriculteurs et tiers à l'agriculture.
- Enjeu du développement de l'habitat en territoire rural

e) Les autres occupations du territoire rural



2°) Analyse architecturale et urbaine de l'aire agglomérée

a) Le noyau ancien du bourg

Le bâti est constitué par **une continuité de maisons de bourg en bande** respectant une composition axée et rigoureuse et délimitant **une place carrée autour de l'église**. Il s'agit du **coeur historique** du bourg.

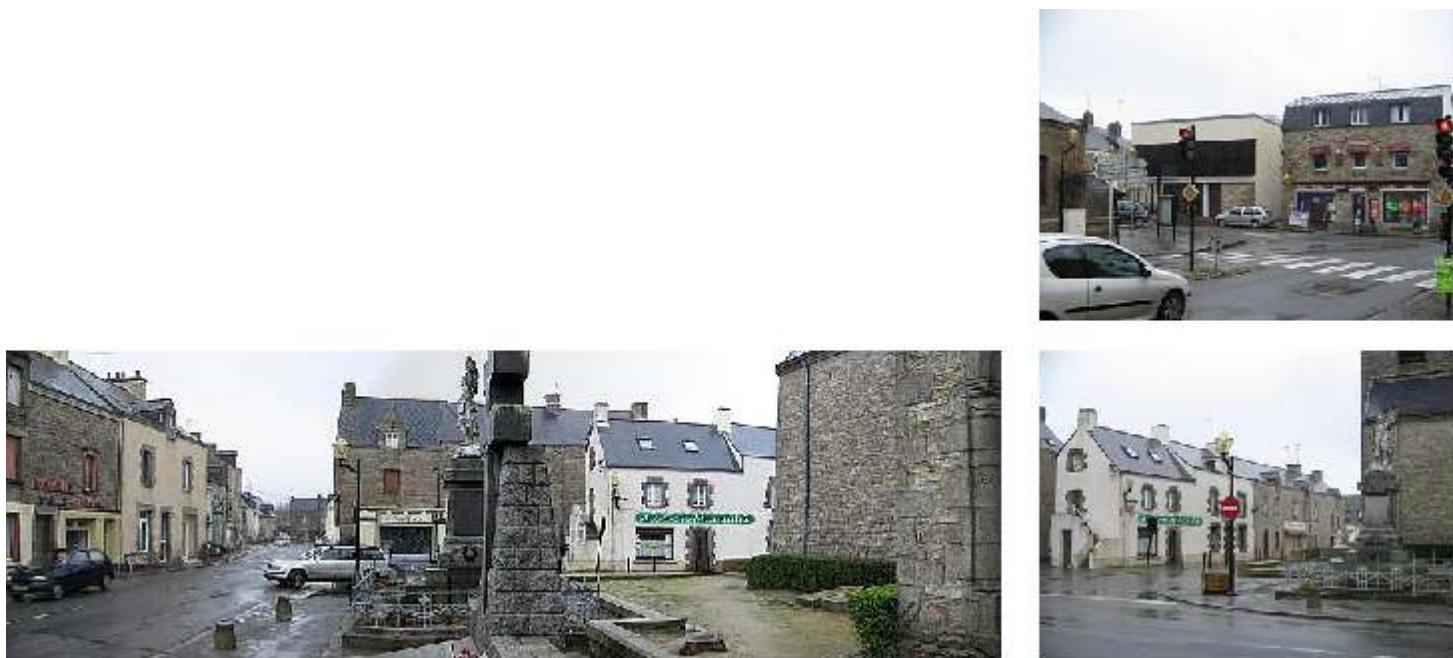
La continuité du bâti, l'alignement à la rue et le respect de la ligne de faîtiage contribuent à **offrir un front urbain de part et d'autre de la voie, créant ainsi une ambiance urbaine très marquée**. De nombreux commerces se concentrent autour de cette place donnant une certaine animation et vie au bourg.

Les **axes de communication principaux** de la commune **convergent** naturellement vers ce noeud. La circulation se fait tout autour de l'église. Les aménagements récents, minéraux, délimitent un parvis pour l'église, la voirie, les stationnements, et des trottoirs élargis au seuil des commerces.

Caractéristiques architecturales:

- Gabarit plus haut que le modèle de la longère avec **R + 1 + combles** avec des niveaux de hauteur plus importante
- **Construction en pierre** (moellons de granit) souvent apparente, mais qui peut être recouverte d'un enduit.
- Toiture à deux pans en ardoise, parfois 4 pans. Exception: fausse toiture mansardée pour le bâti du bar-tabac-presse
- Utilisation de la pierre de taille (granit) pour l'encadrement des ouvertures. Utilisation de la brique pour quelques bâtis
- On a souvent la présence de **gerbières** dans l'axe des ouvertures du rez-de-chaussée ou entre les portes doubles, marquant la symétrie du bâti

La médiathèque rompt cette logique, tout en restant dans le même gabarit. Elle valorise la place en apportant une touche de modernité.



b) Les prolongements de la morphologie du cœur ancien : un décentrement vers l'Est et vers la mairie

1. Première prolongation du centre (fin XIXe, début XXe) liée à l'importance en termes d'échanges de l'axe Est-Ouest (route Redon-Vannes): succession de grandes maisons de bourgs (centre associatif, école Renaudeau), très allongées (jusqu'à 6 travées d'ouvertures) non jointives, et confortées par des bâtiments d'après guerre qui reprennent le même gabarit (Hôtel, la Poste)

2. Deuxième prolongation du centre, après 1960, par le percement de la rue de la Libération puis de la mairie avec **une continuité de maisons de bourg récentes** qui prolongent la morphologie ancienne, mais avec des niveaux plus bas, l'abandon de l'utilisation de la pierre (l'encaustique blanche domine) et l'abandon de la gerbière.



Le centre est donc devenu bipolaire: 1. place de l'église, 2. place de la mairie. Les aménagements récents des espaces publics soulignent cette organisation en liant ces deux pôles.

La rue de la Libération et la rue de Redon se bouclent par la rue Le Mauff. Sur cette voie, le supermarché Champion et les aménagements liés ont récemment renforcé le pôle mairie.

c) Les extensions résidentielles

On peut en premier distinguer deux formes simples d'extensions résidentielles de l'aire agglomérée:

- **Les développements linéaires**
- **Les développements organisés:**
 - lotissements
 - opérations d'habitat groupé
 - le petit collectif

Les développements linéaires

Même problématique que le territoire rural: Urbanisme linéaire diffus qui s'articule le long des voies de communication existantes selon les opportunités foncières:

- En extension des noyaux anciens tendant parfois à les rejoindre
- Peu de profondeur
- Parfois parcelles en drapeau
- Une succession de pleins et de vides: mitage de l'espace rural et très forte consommation de l'espace
- Effets des zones NB et des zones U dessinées le long des voies à proximité du bourg

Ainsi, on a, notamment dans les espaces aux entrées nord de la ville (Vaujouan, les Perrières, le Haut Four) une **difficulté à identifier l'aire agglomérée**. Tissu ressemblant à d'autres espaces sur le territoire rural (ex. le Vau de Pierre)



Les lotissements

La forme pavillonnaire organisée:

- Des voiries calibrées et rationalisées
- L'aménagement d'espaces publics (trottoirs, espaces verts, placette), facteur de lien social
- Une plus forte unité architecturale (sauf exceptions parfois dommageables comme à La Bande Neuve - Débat sur la rigueur d'un règlement, doit-on être stricts au risque de bloquer des projets intéressants?)
- Une plus forte unité paysagère: traitement des clôtures, des jardins, des espaces publics)

Deux secteurs:

- le **nord-est**, autour de la mairie, en connexion avec le cœur de bourg
- le **sud-ouest**, en légère déconnexion avec le cœur de bourg (« bandeau » d'équipement, collège). Importance de la rue du Chanoine Dréano

En périphérie **des petites opérations récentes** sont déconnectées du tissu urbain et participent au mitage des espaces laissés encore libres.



Les opérations d'habitat groupé

L'habitat individuel groupé s'est développé après les premiers lotissements de type pavillonnaire. Les dates de construction de ce type de bâti s'étalent des années 70 à nos jours.

Schématiquement, il y a une **forte ressemblance avec le modèle du pavillon** décrit ci-avant, à la différence que les **maisons sont jointives** (le plus souvent par le garage) et **plus proches de la voie** sur des **parcelles plus petites**.

Les opérations groupées fonctionnent sur le principe de la **répétition d'un modèle architectural avec introduction de quelques variations** et composent ainsi un front bâti jointif le long d'une voie ou à un angle de deux rues.

Diversité des architectures existantes: il n'existe pas de thèmes architecturaux récurrents faisant se ressembler les opérations.

Une plus forte densité urbaine donc, qui tend à se rapprocher du modèle du cœur de bourg sans pour autant arriver à s'y raccrocher et à qualifier le tissu urbain. Causes:

- Une dissémination des opérations qui s'accrochent peu au tissu urbain central, en étant éloigné et en lui tournant le dos
- L'organisation générale de la desserte, toujours en impasse, et l'isolement du contexte qui en découle



Le nouvel immeuble d'habitat collectif



Il s'agit de la seule opération neuve sur la commune en petit collectif R+1+C

d) Les équipements publics et les principaux espaces communs (espaces publics aménagés et parkings)

Les équipements publics

- ➔ Des équipements publics centralisés et proches des zones d'habitat (écoles, médiathèque, mairie, collège, maison du temps libre, centre médico-social...).
Voir détail dans la partie Analyse des équipements
- ➔ Un pôle d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs qui s'étire vers le sud, le long de la rue Saint-Hilaire (collège, terrains de football, maison du temps libre, cantine, salle omnisport,...)
Voir détail dans la partie Analyse des équipements

Les équipements ont soit **une architecture plus contemporaine** (médiathèque, salle de sport, EHPAD, agrandissement de l'école,...) ressortant du paysage urbain par leurs critères architecturaux et urbains différents des thèmes récurrents de la commune, soit s'insèrent dans **des bâtiments anciens de gabarit important** (partie ancienne de l'école, centre associatif) : dans les 2 cas, ils ont une lisibilité accrue, un effet signal, dans le paysage urbain du bourg.



Les espaces publics

Les espaces verts publics peuvent être distingués de la manière suivante:

- **Les espaces verts “naturels”:** les étangs de Coueslé et le bois de Coueslé. Espaces aménagés autour de pièces d'eau au nord-est du bourg.
 - Ils créent une **limite naturelle à l'urbanisation** et **intègrent les franges au paysage**
 - Ils créent un **cadre de vie** agréable aux habitants, des espaces récréatifs et une sorte de **lien** plus évident **avec la campagne**
 - Ils confortent **l'identité rurale** et naturelle de la commune
 - Un potentiel d'évolution intéressant avec une possibilité d'accueil d'un nouvel équipement dans l'ancien corps de ferme, propriété de la commune.
- **Les espaces verts créés dans le cadre des opérations d'urbanisme.** Ils permettent des perméabilités piétonnes dans et autour des lotissements. Leur aménagement est simple: surfaces enherbées, arbres d'ornement et parfois des circulations en stabilisé.



Les espaces publics minéralisés les plus importants sont:

- **Les aménagements du cœur de bourg** qui permettent d'affirmer sa centralité mais aussi de mettre en évidence le lien entre les deux pôles centraux (la place de la mairie et la place de l'église): les aménagements des places en elles-mêmes et des liens que sont la rue de la Libération et le cœur d'îlots qui accueille l'extension de l'école Renaudeau.
- **Les espaces de stationnements** dont certains ont été récemment aménagés (mairie, Champion).



e) Le tissu d'activités économiques

Les caractéristiques principales du tissu d'activités économiques sont:

- Une articulation aux grands axes de circulations
- Une activité économique qui occupe un large espace sur la ZI de Coueslé
- Quelques activités éparses et un pôle en développement à l'entrée sud du bourg, autour de « Celluloses de la Loire »: la ZA Sainte-Anne
- Ce tissu est de plus en plus qualificatif de l'aire agglomérée puisqu'il est associé aux axes structurants. Par exemple:
 - . C'est la ZA Sainte-Anne qui donne l'identité de l'entrée sud de l'agglomération d'Allaire
 - . Les garages ou stations services marquent les entrées situées sur l'axe Est-Ouest
 - . L'entrée Est est marquée par une importante activité de pré-fabrication béton

- Le paysage urbain des zones d'activités est marqué par une architecture majoritairement métallique, usuelle, favorisant d'une certaine manière l'effet vitrine vers le réseau viaire en mettant en avant deux éléments qui doivent être vus: le parking et l'enseigne.

- Une ZA en projet: **la ZA de Bilais-Le Couturier** (révision simplifiée du POS en cours) qui accueillera des activités industrielles, de l'artisanat, de la petite industrie, du commerce et des activités environnementales à l'entrée du bourg. Elle s'accrochera autour de l'échangeur en construction de la déviation 2x2 voies de la route Redon/Vannes.



f) L'enjeu des espaces libres

Les développements de l'aire agglomérée ont produit différents types d'espaces libres

- Des enclaves agricoles en devenir
- Des « dents creuses »
- Des terrains vagues, des espaces urbanisés désaffectés

Une partie de ces espaces sont déjà intégrés dans un processus de projet urbain (ZAC de la Bande du Moulin, par exemple, est la plus importante avec une superficie de ~12 hectares)





Cartes des espaces bâties et des espaces libres

3°) Déplacements/Transports

A l'échelle du territoire communal, le réseau viaire principal est constitué de 4 routes départementales:

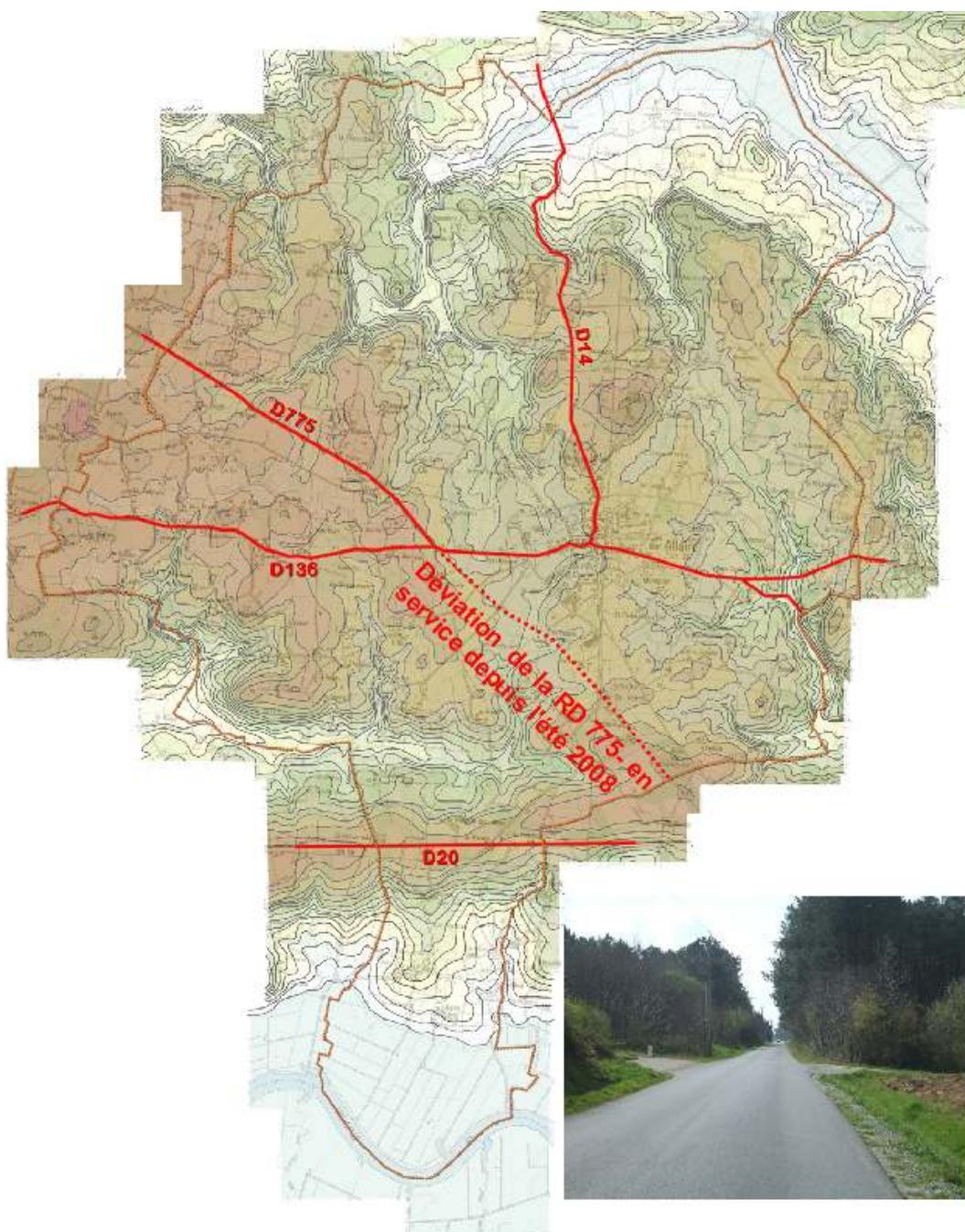
- La D14 vers St Jacut les Pins / Peillac
- La D 775 vers Malansac /Questembert/Vannes
- Voie de contournement en cours de construction dans le prolongement de la D775
- La D 136 vers Caden / Questembert
- La D 20, axe Redon / Muzillac

La **RD 20** et la **RD 775** sont des axes structurants à l'échelle départementale: la RD 20 relie Redon et Muzillac et la RD 775 Redon et Vannes. Ces deux voies sont classées voies à grande circulation impliquant l'application de marge de recul inconstructible de 75 mètres au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

La déviation de la RD 775 (voie à 2x2 voies) au sud de l'aire agglomérée a été mise en service en été 2008. Cette voie va décharger le bourg d'une grande partie de son trafic de transit et modifira complètement la manière dont on entre et on sort de l'agglomération. Cette déviation aura une marge de recul inconstructible de 100 mètres au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Les voies départementales sont assez rectilignes lorsqu'elles s'inscrivent sur les points hauts, ce qui est le cas la plupart du temps. Elles ont un tracé sinuieux lorsqu'elles traversent les vallées.

Les départementales permettent aussi la découverte du paysage communal.



Le réseau de voies primaires sur le territoire communal

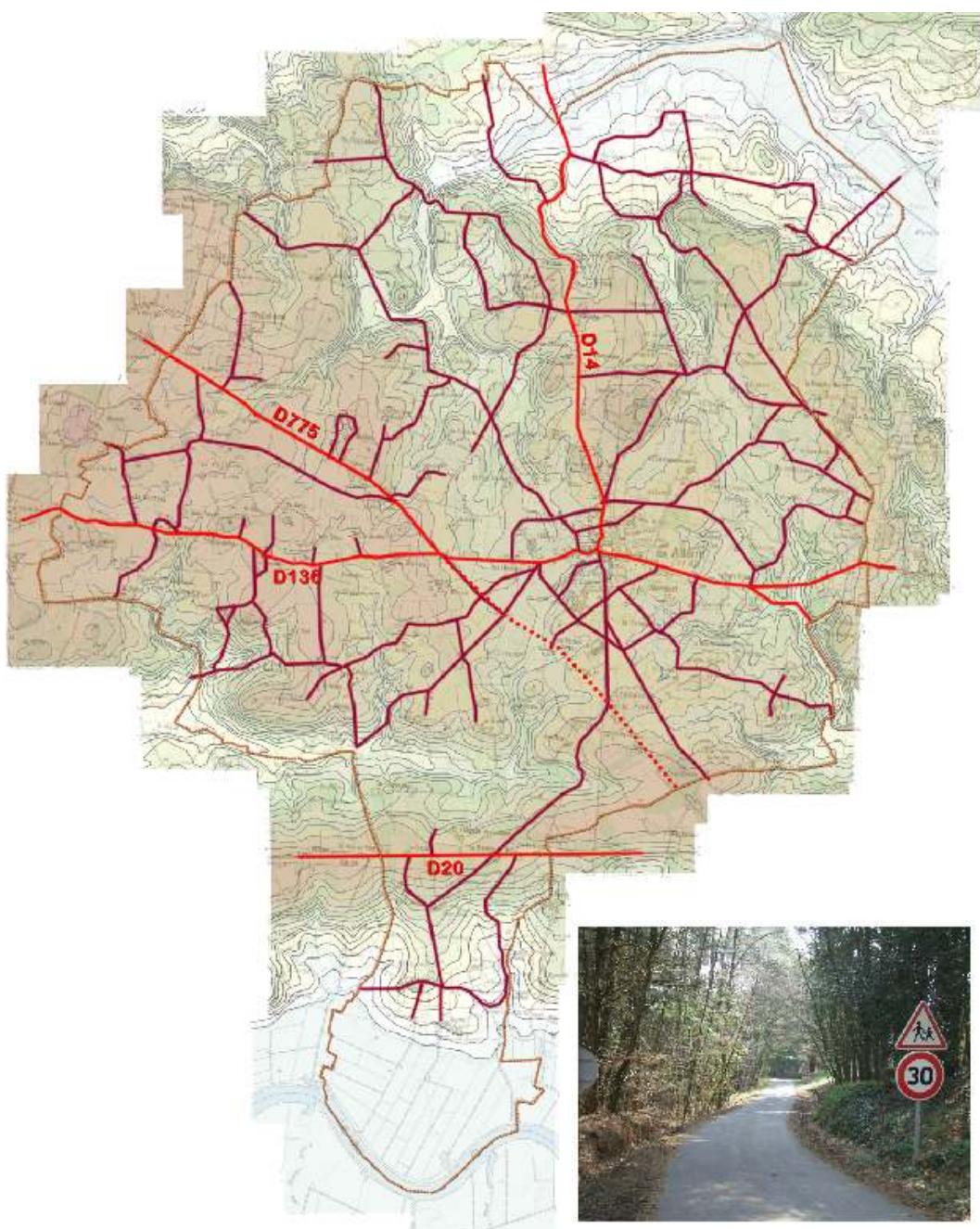
Le réseau secondaire est beaucoup plus sinueux.

Il compte de nombreuses voies en impasses desservant des hameaux, en particulier dans la partie Ouest du territoire communal.

Certains secteurs encaissés sont peu desservis : le vallon du Bled constitue ainsi une « entaille » dans le paysage que l'on contourne par le réseau routier. Il en est de même pour le vallon de Quip (traversée en 1 point) et le vallon de la Pouesnais.

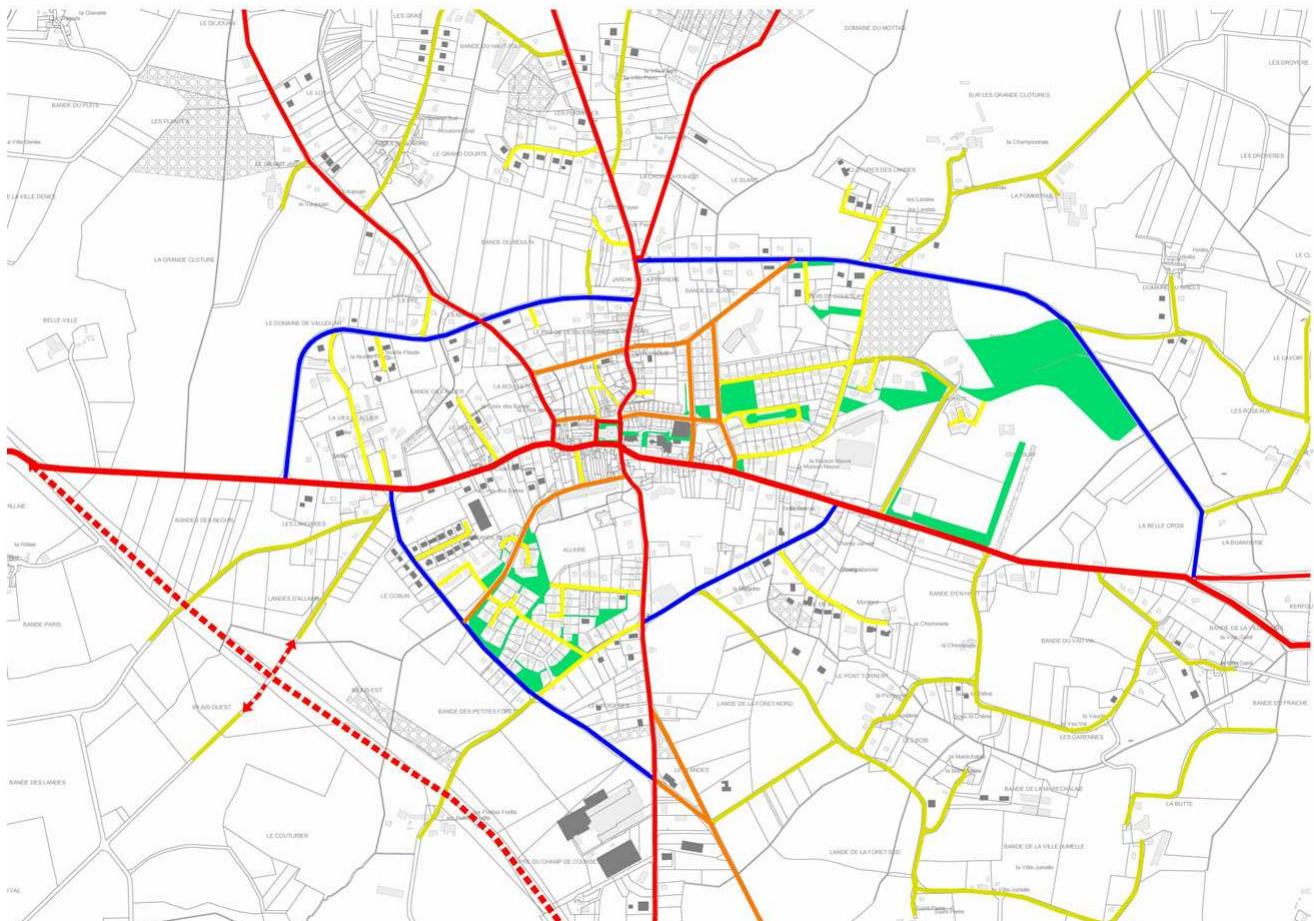
La découverte du territoire est donc rendue difficile, ce qui est accentué par le manque de hiérarchie dans le réseau secondaire, et la complexité du relief.

Certaines voies en lacets évoquent les routes de montagne (secteur de Quip).



Le réseau de voies secondaires sur le territoire communal

Une convergence vers l'aire agglomérée



Le réseau viaire dans l'aire agglomérée (voir dans le texte ci-après pour la correspondance des couleurs)

Une convergence du réseau primaire (**en rouge**) dans le cœur de bourg (RD et VC d'intérêt extra-communal) avec la prédominance de l'axe Est-Ouest (route Redon-Vannes). Ces voies ont eu et ont une influence sur le tissu urbain qui s'est développé en étoile. Quelques problèmes de trafic ponctuels à des heures spécifiques (sortie des écoles) dûs à cette concentration dans un espace urbain très resserré.

La mise en service de la déviation de la route Redon-Vannes aura des incidences positives sur la qualité de la vie dans le bourg, les formes urbaines et les espaces publics à venir.

Un réseau secondaire combinant transit et desserte qui :

- **En orange** : structure les quartiers autour de la mairie
- **En bleu** : permet notamment des circulations en périphérie en constituant une « ceinture ».

Cette « ceinture » répond en premier lieu à une possibilité de contournement du cœur de bourg. Elle n'est que partiellement urbanisée: enjeu de l'articulation des développements futurs.

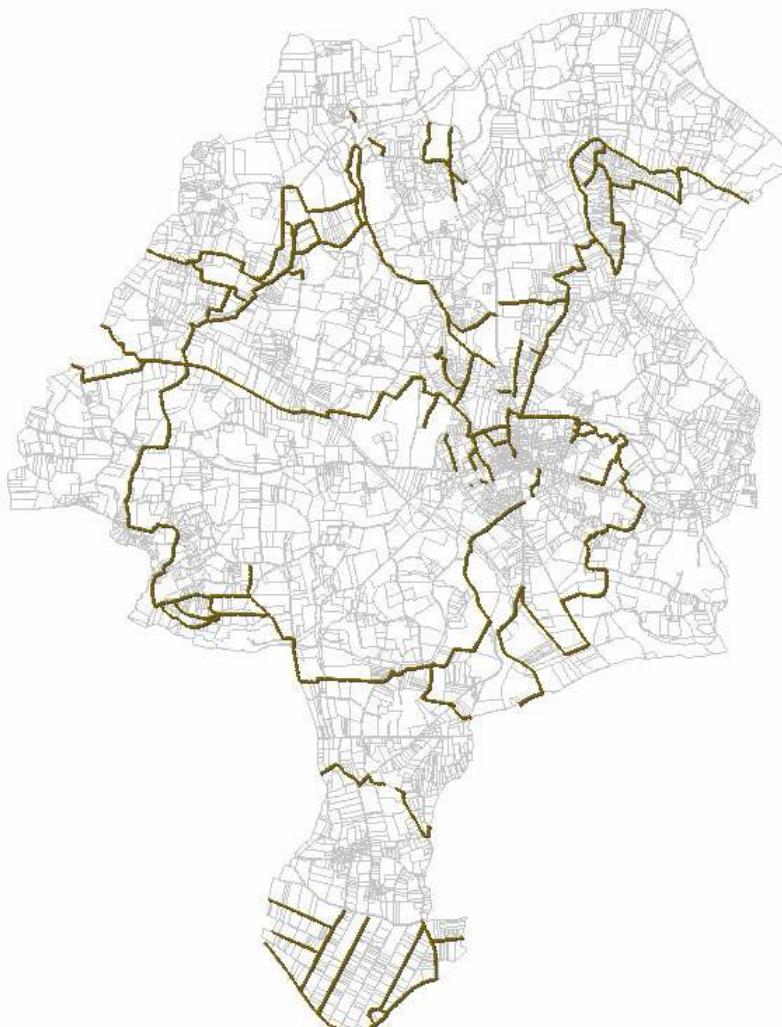
La forte présence d'un réseau primaire et secondaire et les développements linéaires autour du bourg expliquent le faible développement d'un réseau tertiaire (en jaune) qui assure la simple fonction de desserte locale urbaine. Celui-ci dessert essentiellement les opérations d'urbanisme d'ensemble avec souvent un fonctionnement en impasse.

Un réseau de voies rurales (en vert) assez étendu en périphérie (présence agricole passée et actuelle)

Les **espaces de stationnement** se concentrent essentiellement dans le bourg en face de la mairie et du supermarché, autour de la place de l'église ou à proximité des équipements publics...

Il existe une offre de **transport en commun** sur la commune, mais celle-ci est uniquement liée au scolaire.

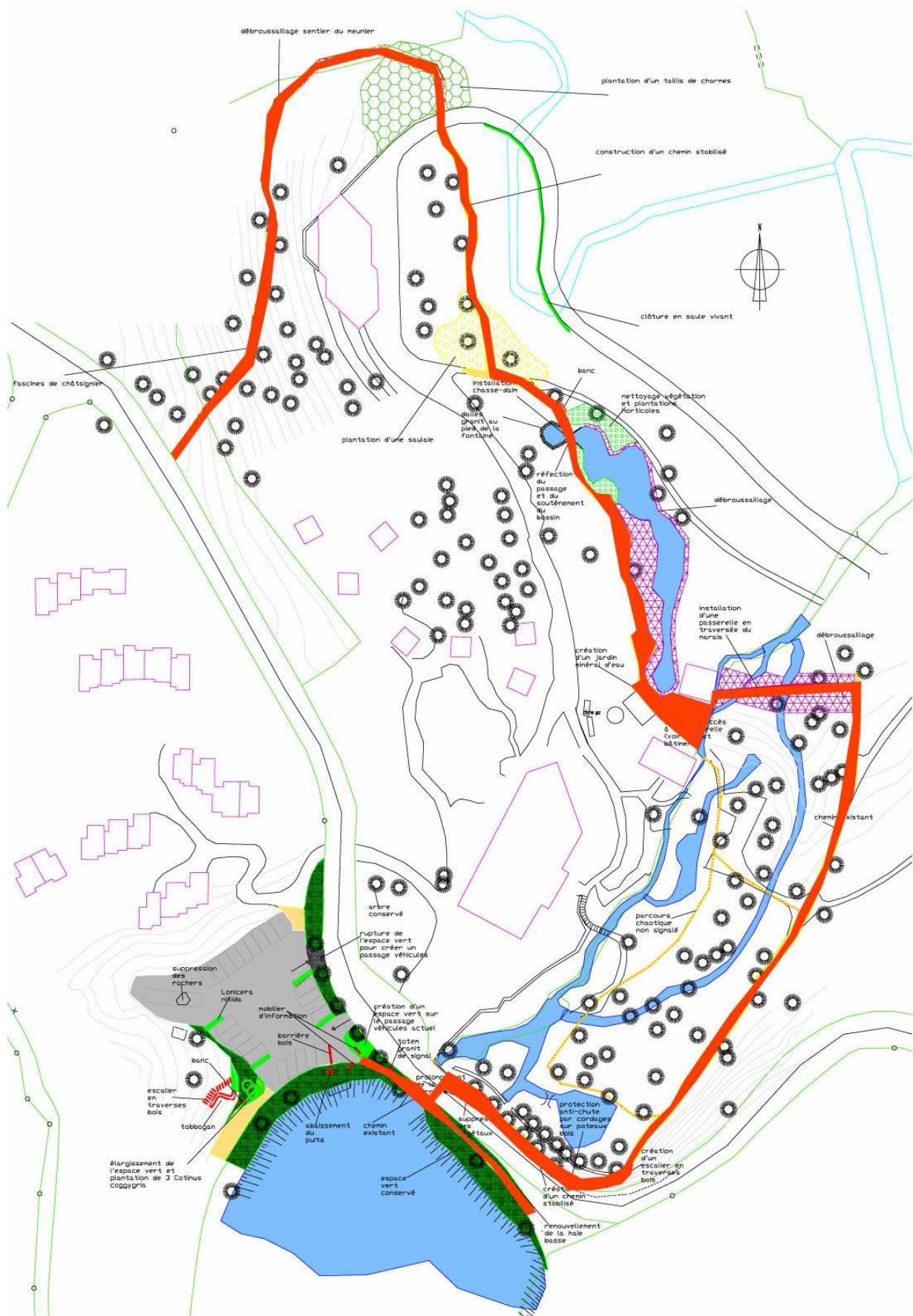
Enfin, le **réseau de chemins ruraux** à Allaire est aujourd'hui un potentiel impressionnant déjà capitalisé et intégré à divers circuits de randonnées pédestres (dont GR 39) ou VTT. Leur intérêt est très important pour découvrir le patrimoine paysager et culturel, et pour contribuer à donner une image positive de la commune (voir carte ci-dessous). Le réseau existant ou en cours de planification sur le territoire d'Allaire, permet 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 Chaudes
- Circuit VTT transcantonnal
- ...

A contrario, les chemins dans le bourg ayant une vocation plus "fonctionnelle" (déplacements domicile/travail, domicile/équipement public, domicile/commerce domicile à domicile) sont peu nombreux. Ce sont essentiellement les espaces verts urbains qui permettent les perméabilités piétonnes. Il existe un réseau « en site propre » reliant les quartiers entre eux mais celui-ci est faiblement développé: la Bande de l'Allier en limite de cours d'eau, Coueslé en bord de voie ou dans le bois.

Cartographie des chemins ruraux utilisés pour la randonnée pédestre, équestre et VTT



Plan masse des aménagements paysagers du sentier interprétation

"les Grands Rochers et la Source Profonde du Moulin de Quip"

Le site de « La Source profonde et des Grands Rochers » du Moulin de Quip présente un intérêt régional, selon de BRGM, quant à la source profonde (1 000 mètres de profondeur environ et eau à 19/20 degrés en permanence) et départemental quant au chaos rocheux.

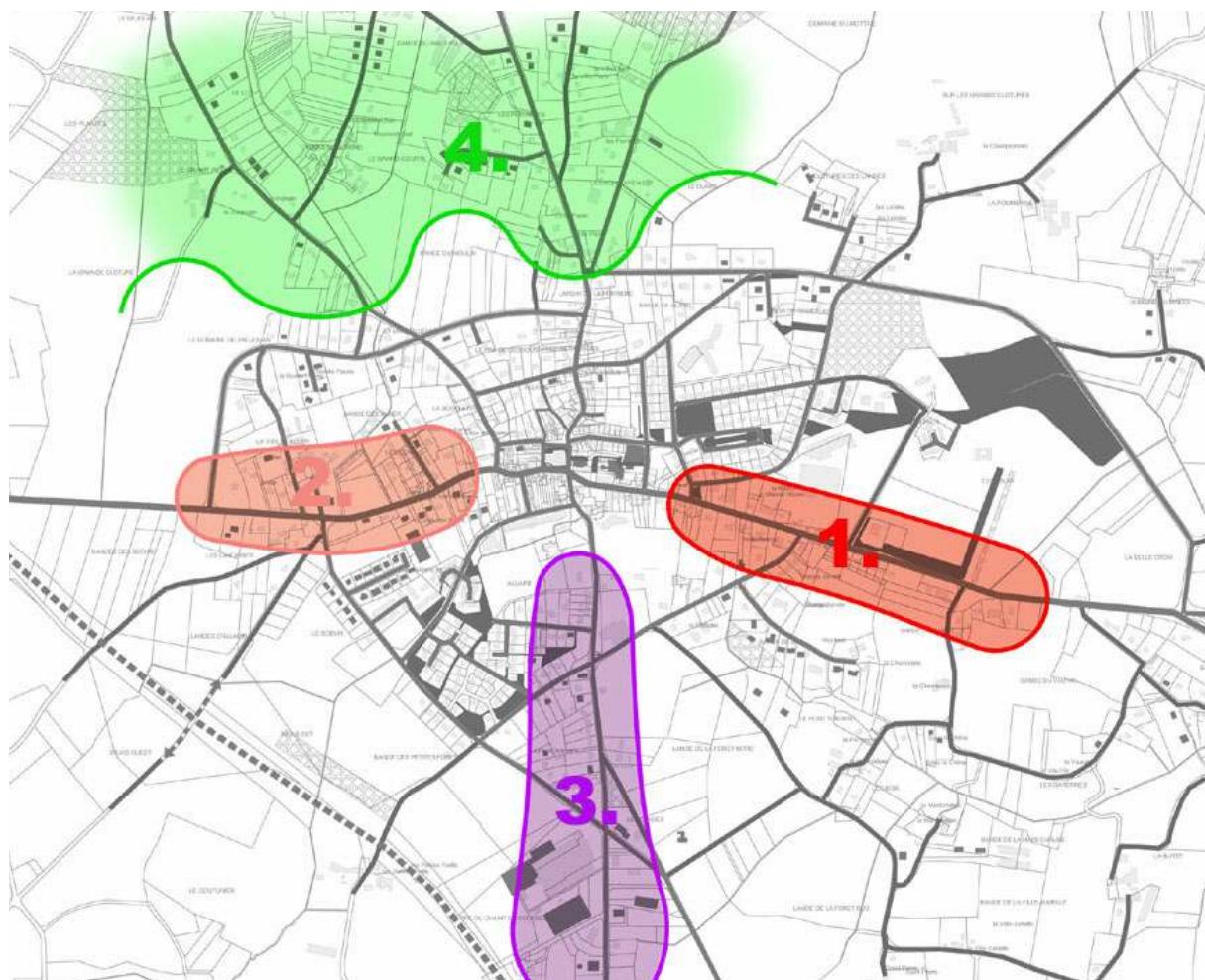
Dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale, la Commune d'Allaire, avec l'accord du propriétaire, a aménagé un parcours d'interprétation basé sur l'hydrologie et la géologie qui met en valeur les particularités de ce site, unique en Bretagne.

Le site est fait aussi partie d'un ensemble de chemins de randonnées qui est inscrit dans la PDIPR du Morbihan.

Les aspects géologiques, hydrologiques, naturels et historiques (« Le Chemin du Meunier ») mettent en évidence l'intérêt public de cet espace.

Enfin, une convention de passage a été signée entre le propriétaire (FB CAF) et la commune d'Allaire.

4°) Les entrées de ville



Les entrées de ville

C'est aux entrées de ville qu'est perçu l'image d'une commune. Cela passe par la perception des espaces bâtis et des espaces non bâtis (espaces publics):

1. Longue entrée de ville d'identité urbaine marquée par le château d'eau, la ZI de Coueslé, les garages et la diversité des constructions de part et d'autre de la voie (gendarmerie, pavillons, maisons de faubourg,...)

Le paysage urbain traduit l'importance de l'axe Est-Ouest

2. Entrée de ville plus courte, faite de pleins et de vides, avec une densification progressive de maisons au fur et à mesure que l'on progresse vers le centre.

Un garage marque le paysage.

On perçoit l'importance de l'axe Est-Ouest

3. Longue entrée de ville d'identité urbaine marquée par la zone d'activités en développement et les bâtiments imposants de Celluloses de la Loire

4. Entrées Nord: marquées par un paysage rural où il difficile de distinguer sans pancarte la véritable limite de l'agglomération ainsi que son importance. Causes: habitat diffus et densité végétale (haies, boisements)