

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



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 économe, 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 :

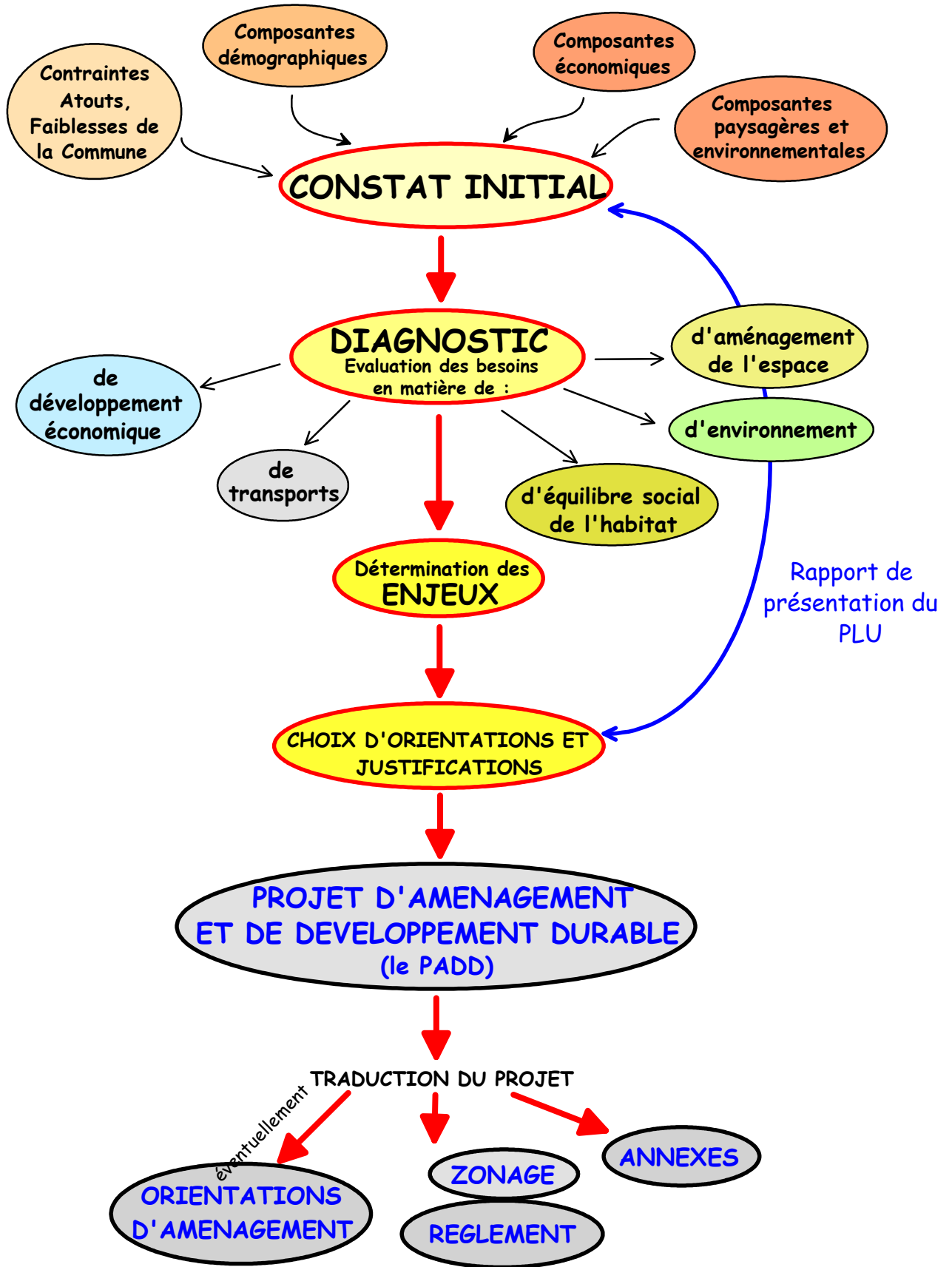
1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs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

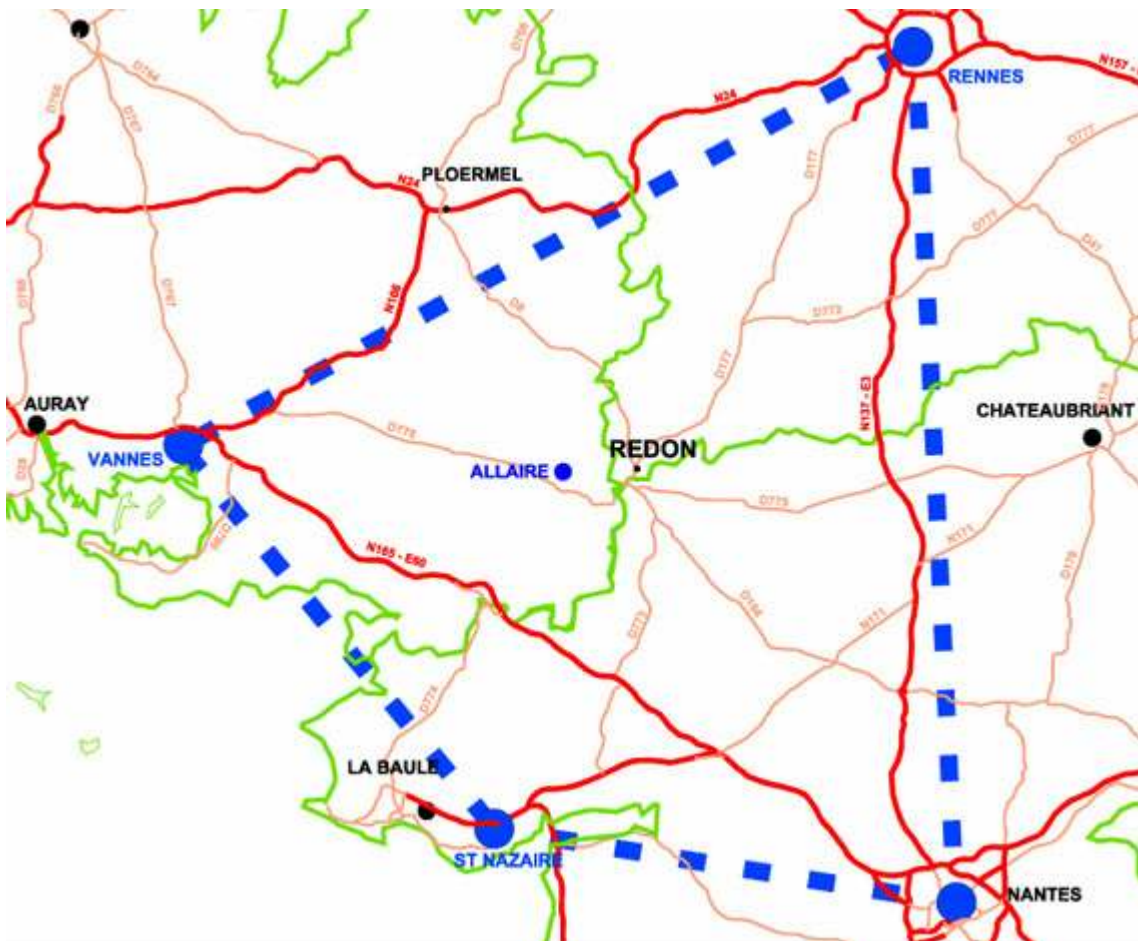
B) Le contexte territorial de la commune

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

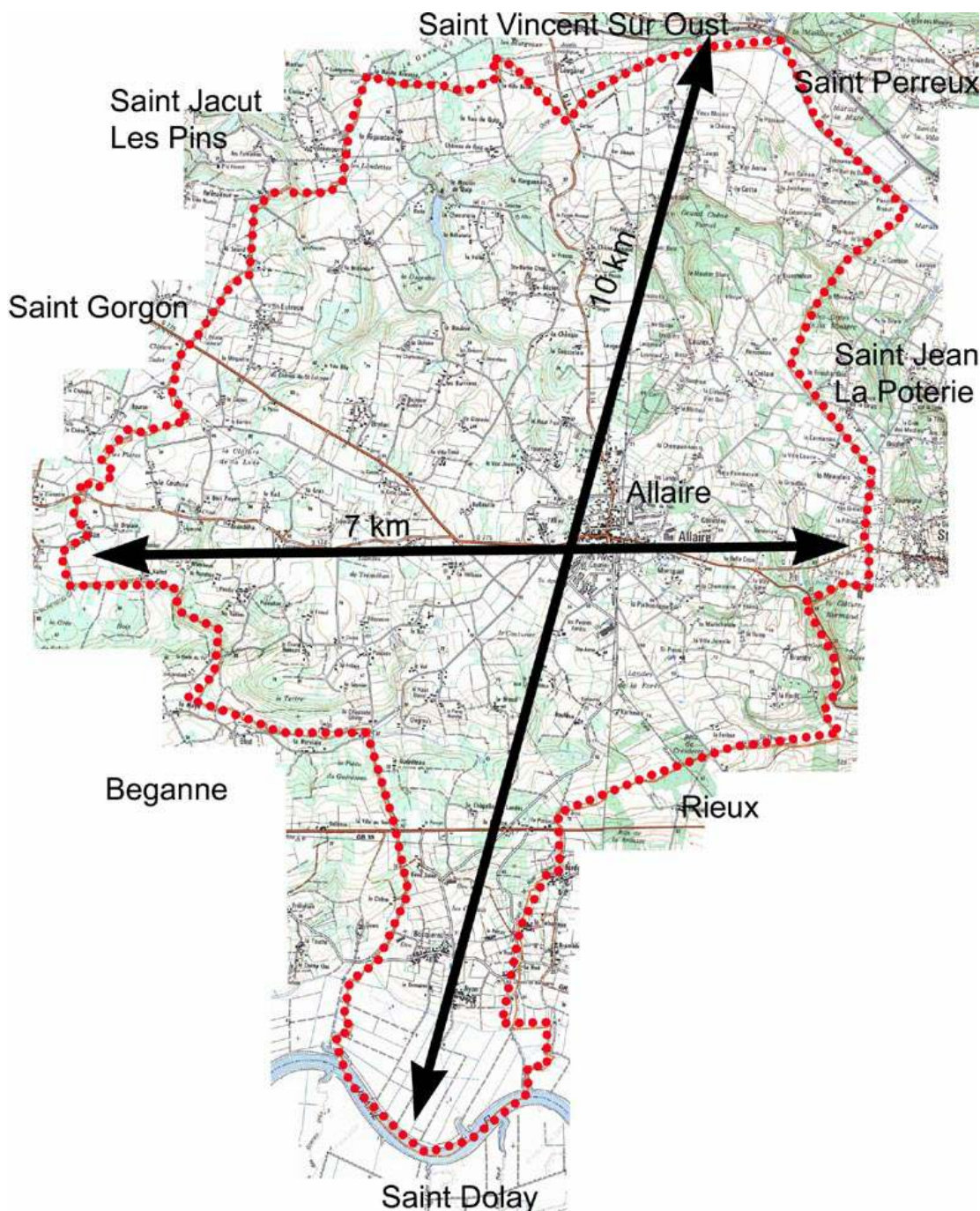
2°) Description du territoire

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.



Le territoire communal d'Allaire



Photographie aérienne de l'aire agglomérée

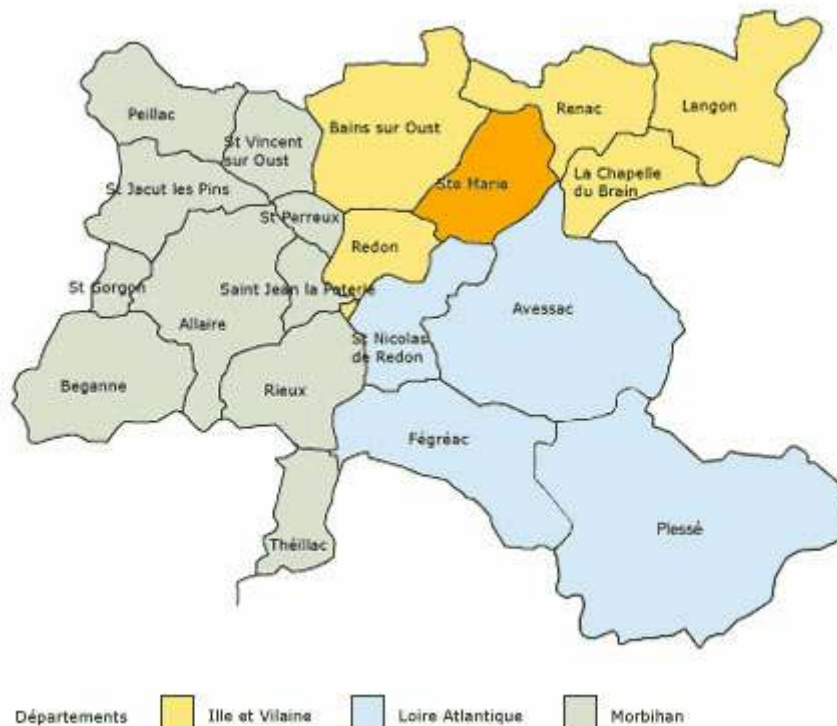
3°) Le cadre intercommunal

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



La Communauté de Commune du Pays de Redon

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 Guéméné-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 débiter.

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> <p>1. Organiser un espace harmonieux et solidaire</p> <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 <p>2. Proposer une offre de services de qualité</p> <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 <p>3. Développer une économie dynamique et novatrice</p> <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><u>Contexte géographique:</u></p> <p>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, ...).</p> <p>2. Un réseau bien structuré de pôles secondaires assurant un relais efficace correspondant globalement aux chefs lieux de canton.</p> <p>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> <p><u>Enjeux:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 préciseront 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).</p> <p>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.</p>

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.

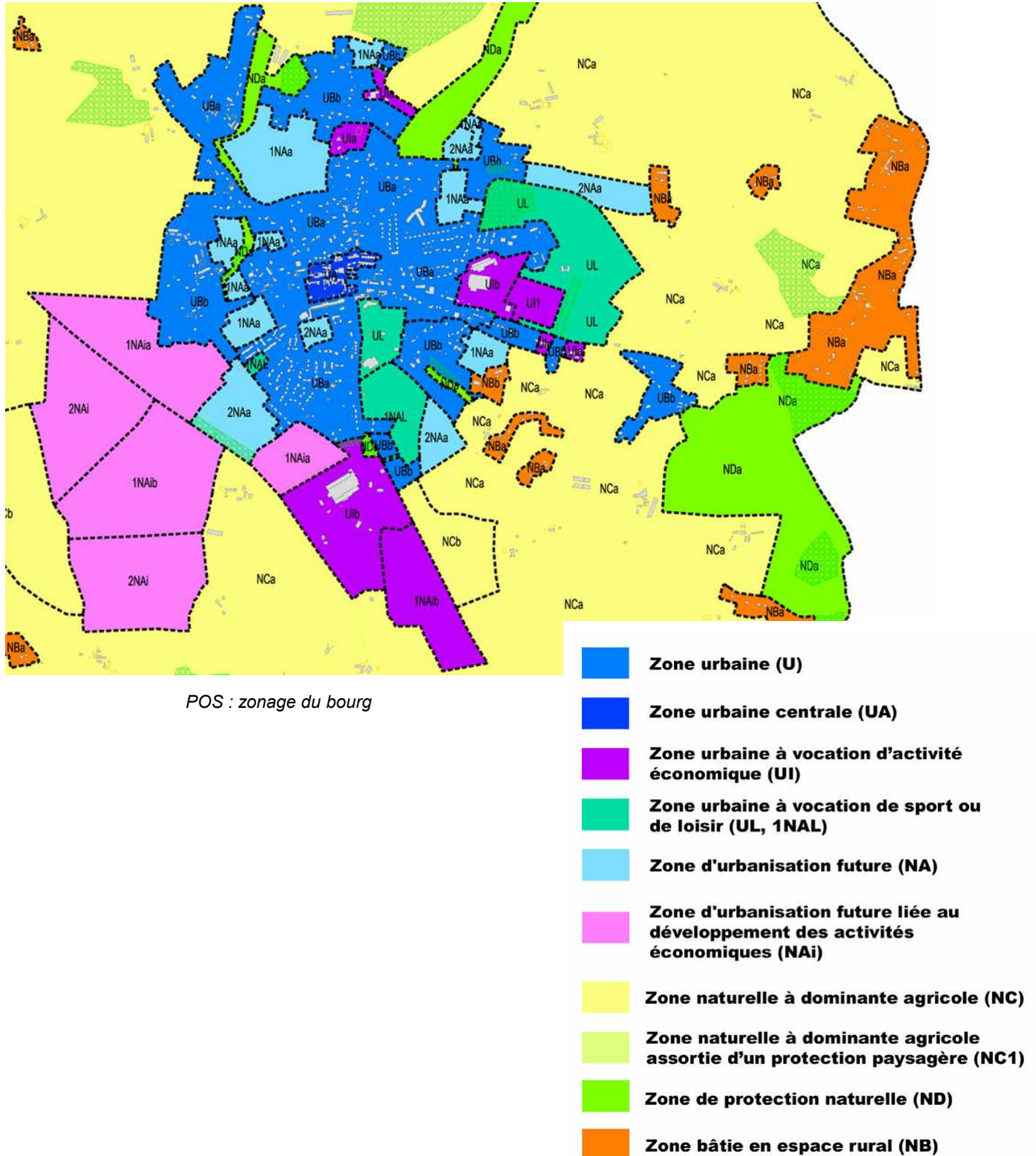
Cette procédure de révision de POS en PLU a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 7 septembre 2006.

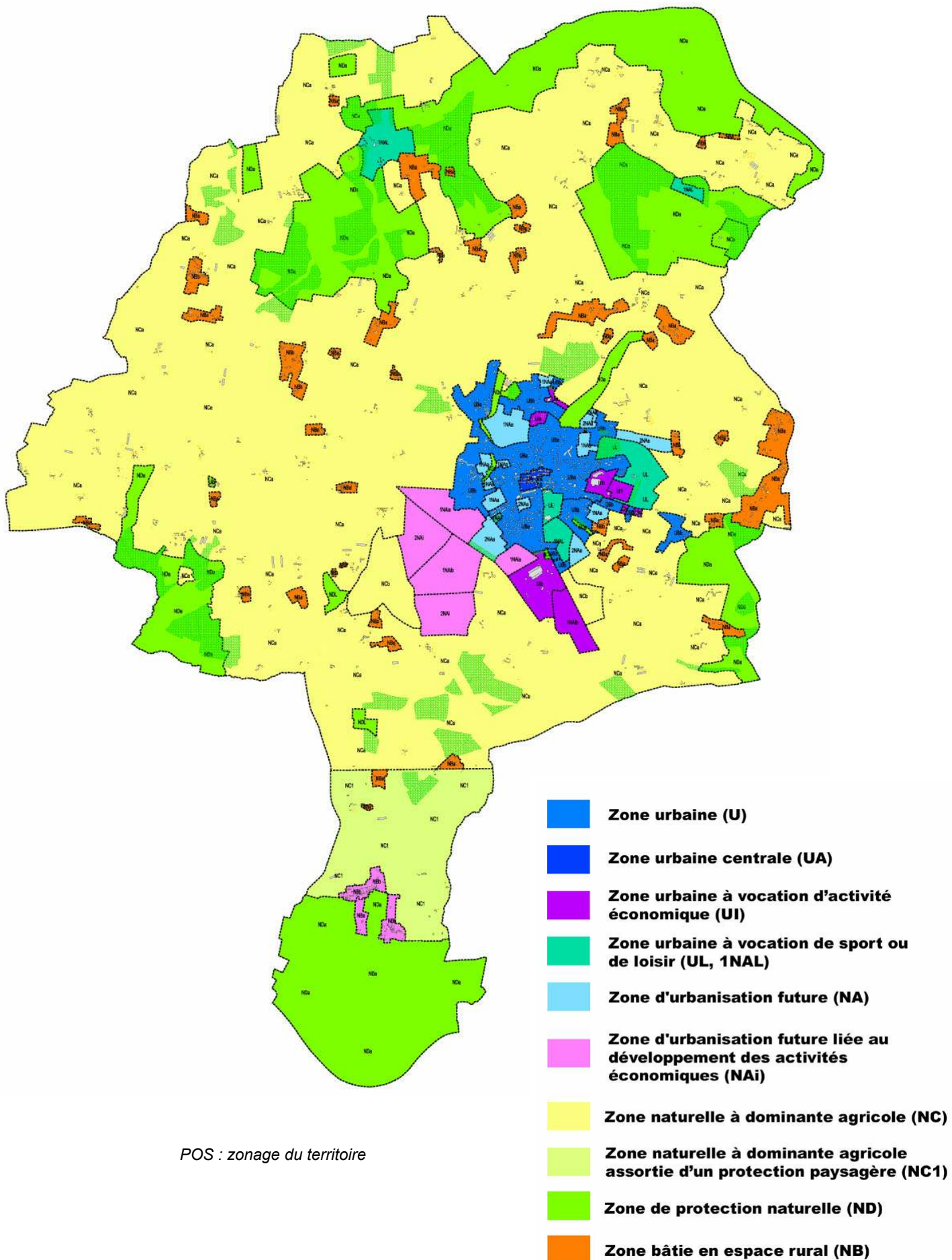
L'objectif essentiel du POS était de donner à la commune la capacité de répondre à la demande en logements tout en se donnant les moyens de la maîtriser en respectant les enjeux paysagers du territoire. En outre, il a défini les zones de développement de l'habitat autour du bourg; il a permis d'offrir 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
- ...





POS : zonage du territoire

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	
UIa	4,2
UIb	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 régit 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:

Symbole	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'isolement. 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'isolement 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).

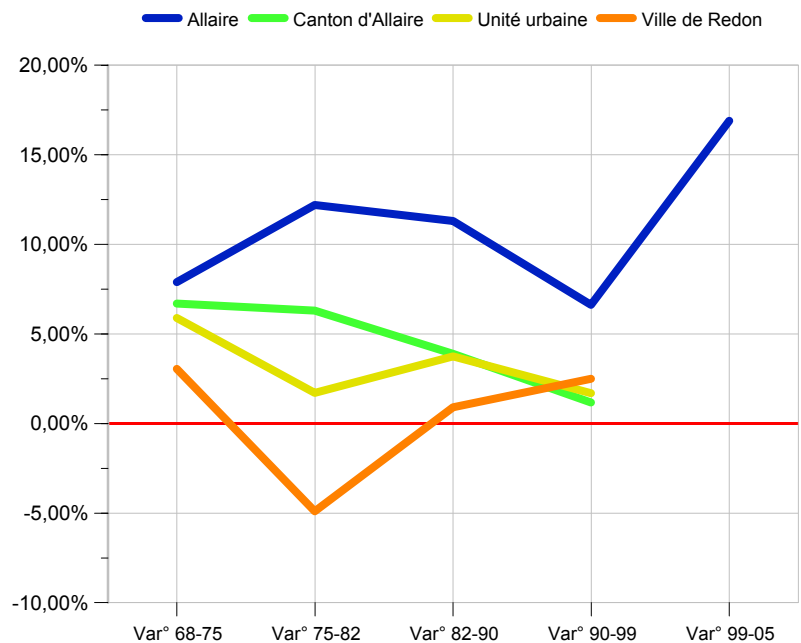
C'est le recensement complémentaire de 2005 qui fait apparaître un véritable "sursaut démographique" avec une croissance d'environ 22% en 6 ans.

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 redonnais**.

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

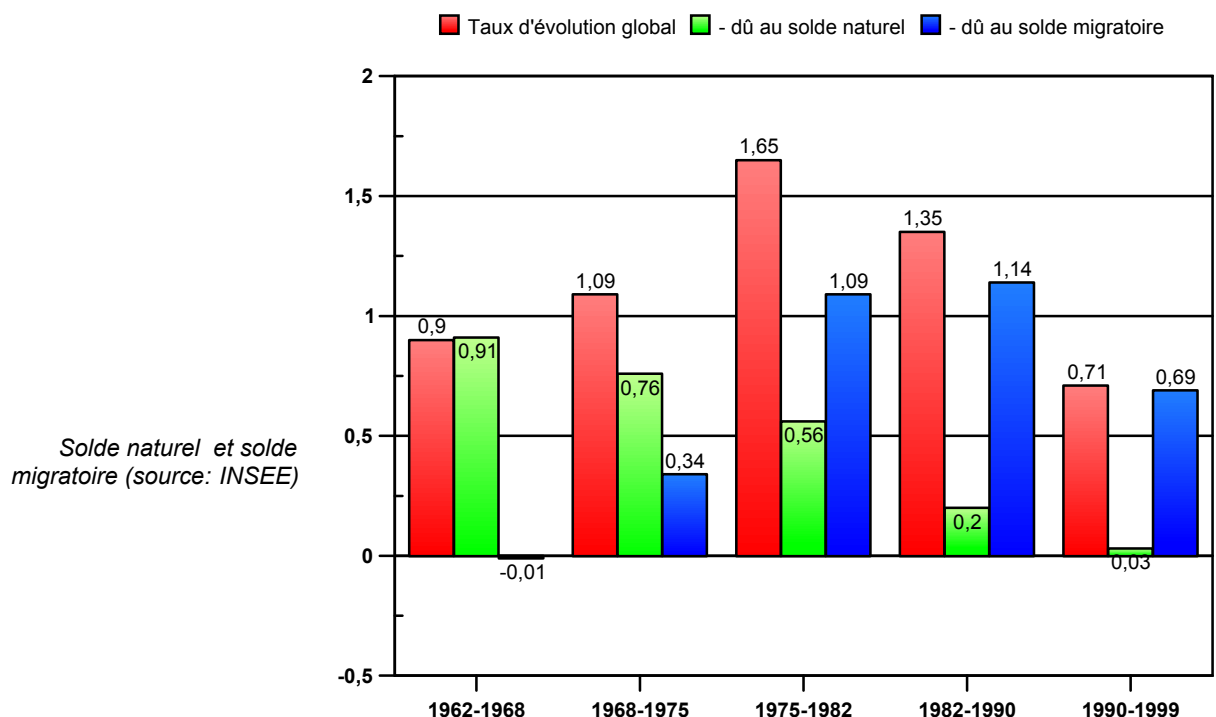
Un véritable sursaut démographique entre 1975 et 1990. Pour cette période, l'accroissement de la population est surtout dû à **un solde migratoire très positif** conjugué à un solde naturel dans la moyenne.

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)

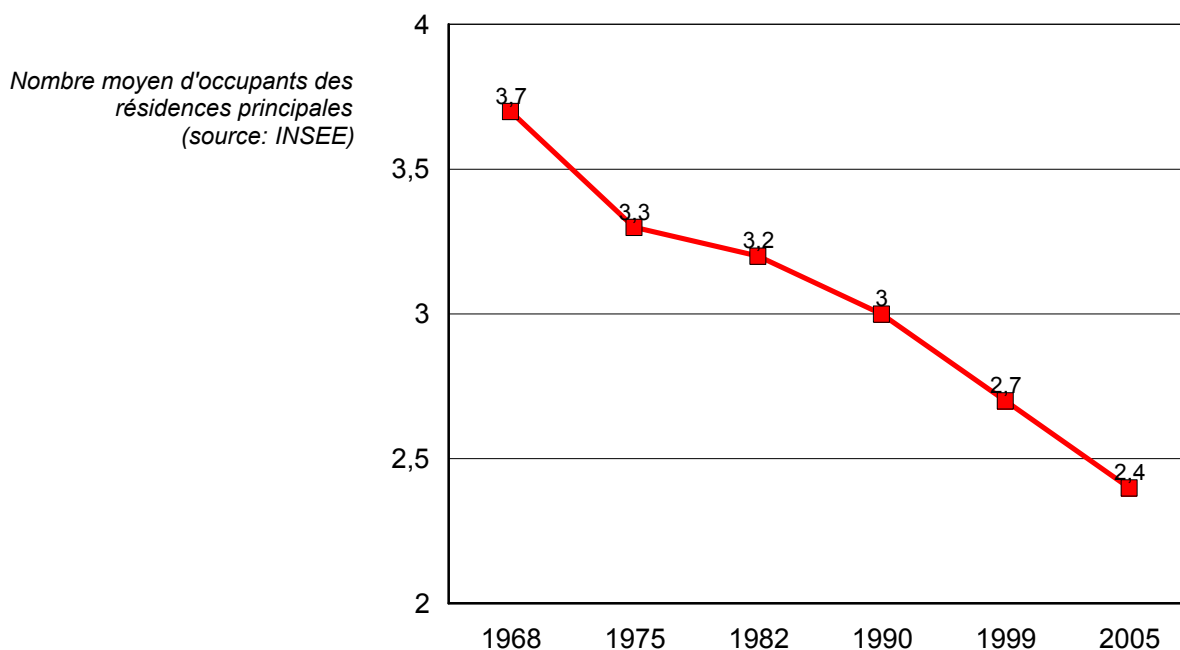
Ce taux est en baisse depuis 1968 (3.7) faisant suite à une période de relative stabilité. Cette baisse est liée en partie **au phénomène de décohabitation des ménages (ou desserrement)** observable à l'échelle de la France : à population constante, le nombre de ménages augmente car leur taille moyenne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

Les causes de ce desserrement sont dus 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 %)

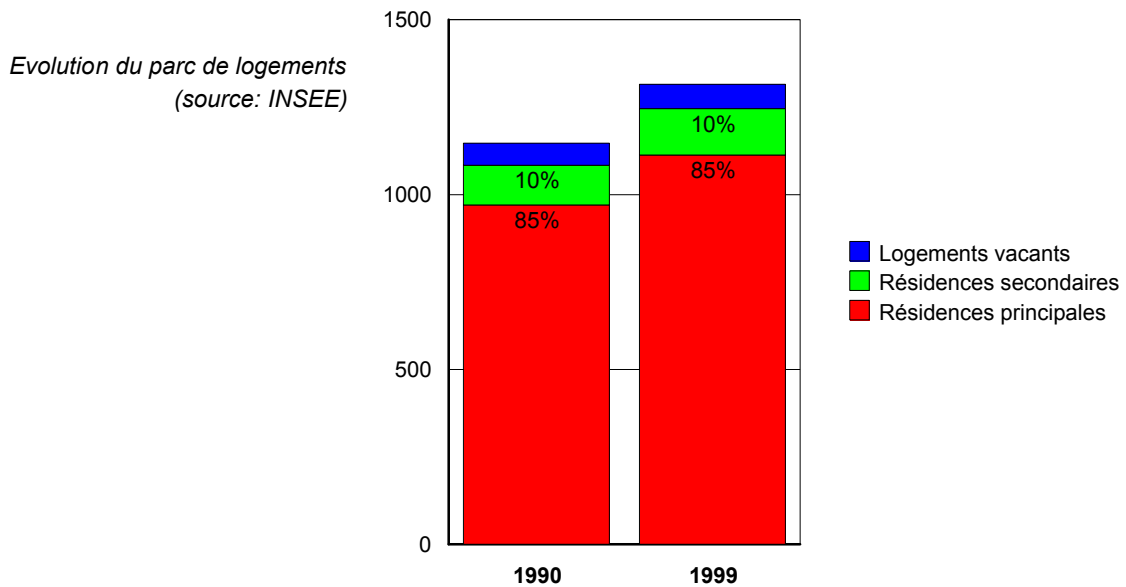
La croissance de la population s'est donc forcément accompagnée d'une forte augmentation des logements.

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

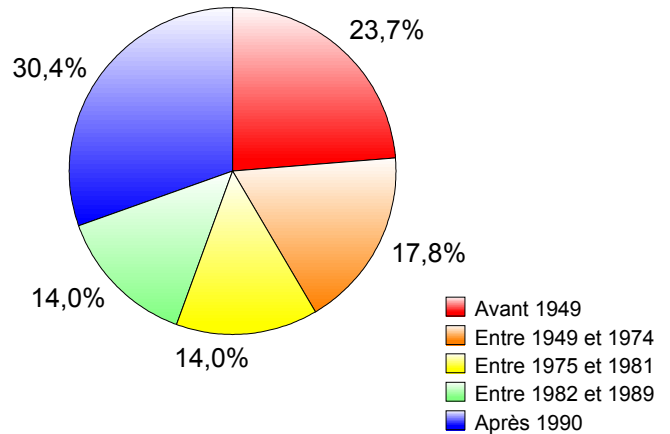


b) Un parc ancien conséquent

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%).



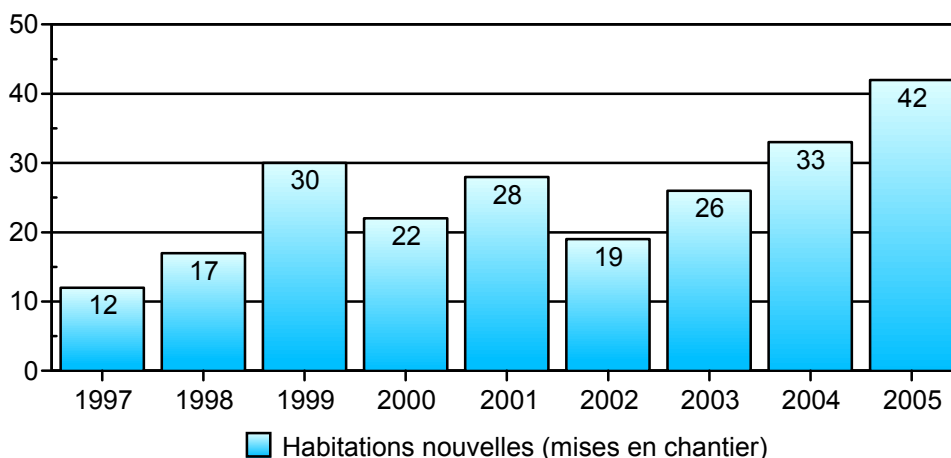
Epoques d'achèvement des logements d'Allaire jusqu'à 2007 (source: INSEE)

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

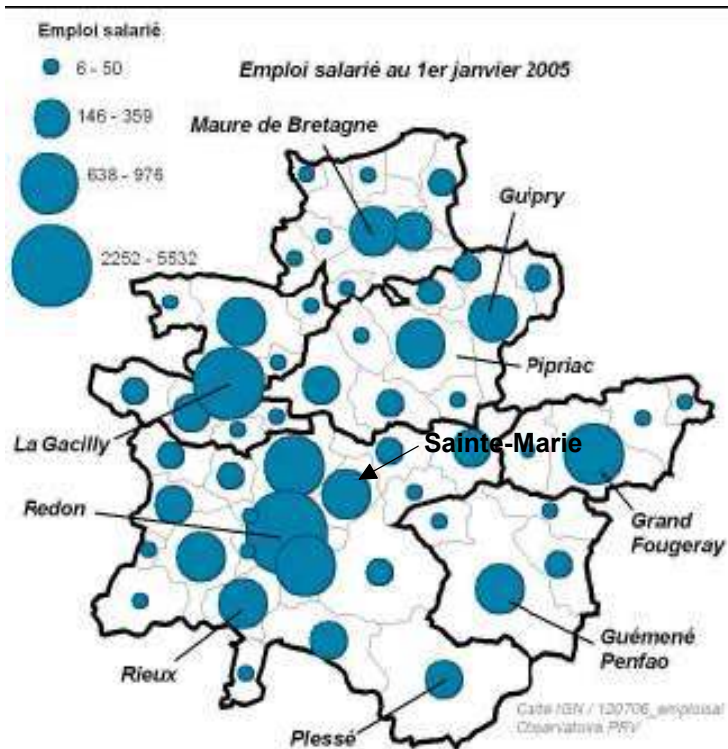
Allaire au coeur d'un bassin d'emploi à l'échelle du pays

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 l'emplois salariés du Pays.**

Allaire, chef-lieu de canton, concentrait 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 Guéméné 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 %

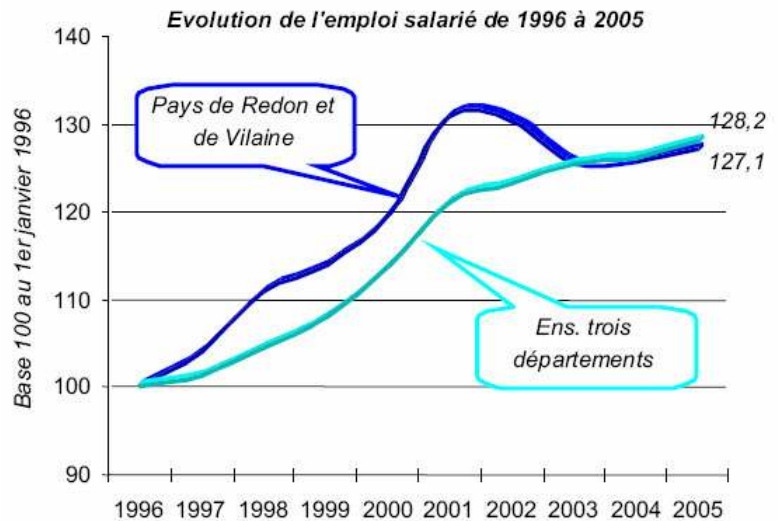
Evolutions des effectifs salariés (source ASSEDIC)



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 redonnais

	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'emplois de Redon (exclu de la commune qui en fait partie), 34 % des actifs de la commune y travaille.

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

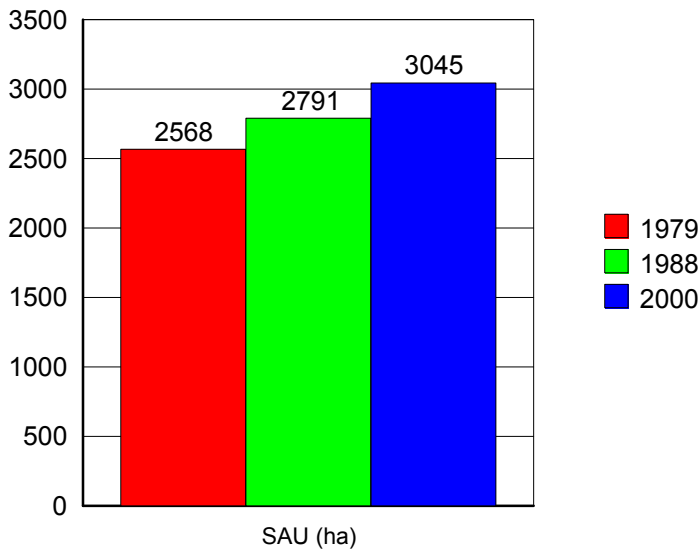
▪ *Les exploitations*

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.**

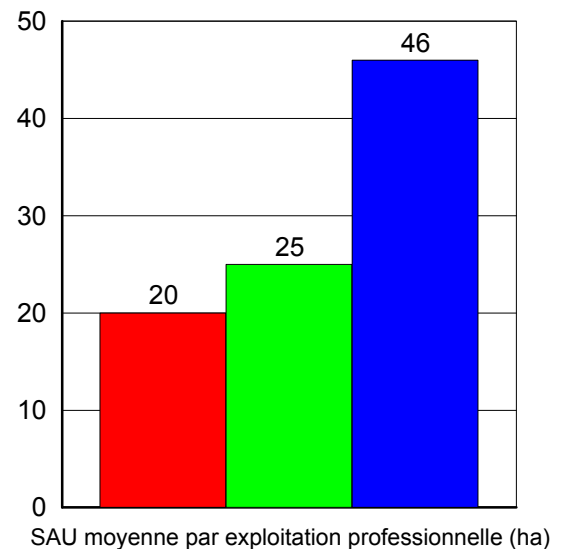
L'érosion constatée vaut aussi pour les exploitations autres que professionnelles, qui ont baissé dans les mêmes proportions que les exploitations professionnelles (94 en 1988, 56 en 2000).

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.



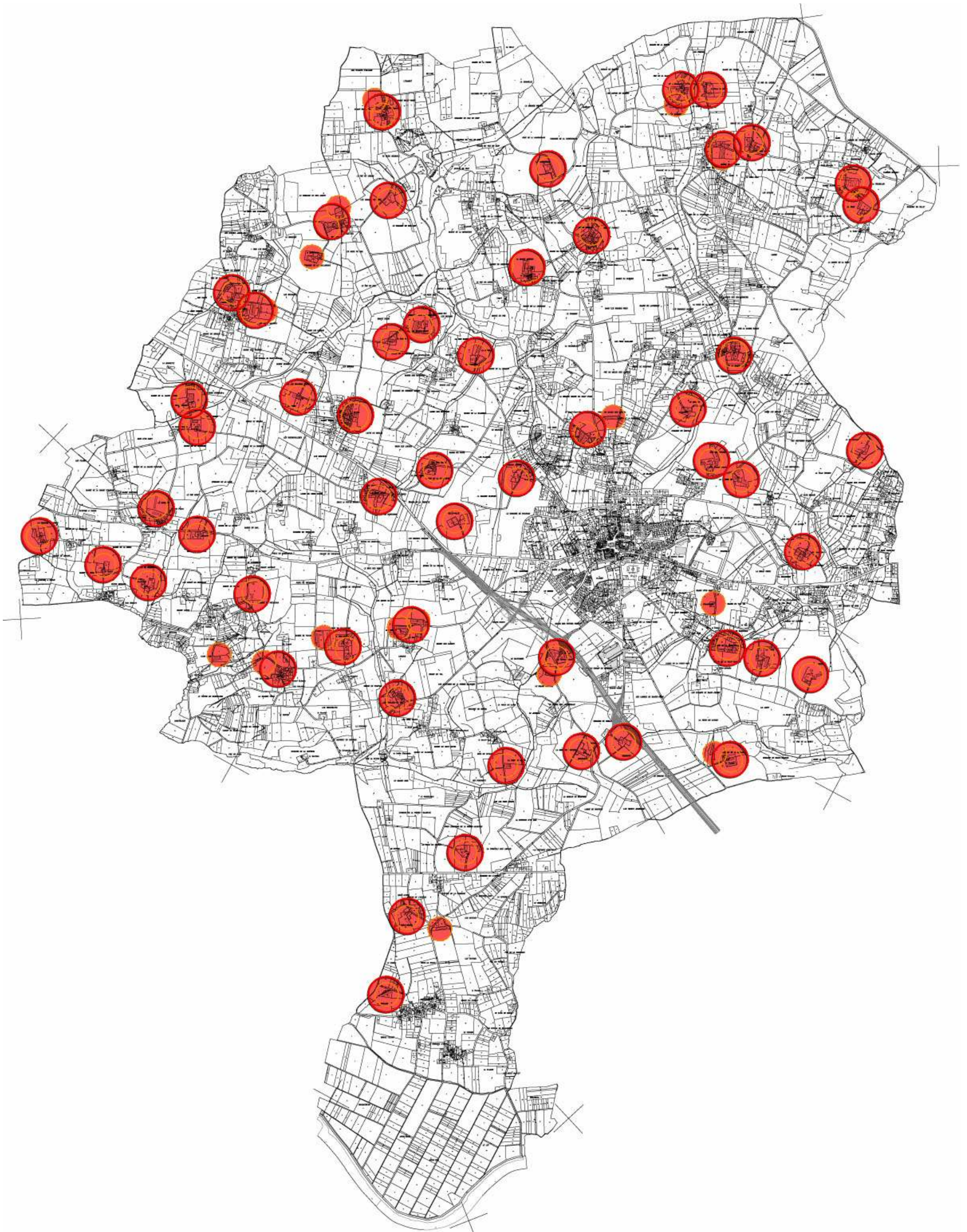
Evolution des exploitations (Source: RGA 1979-2000)

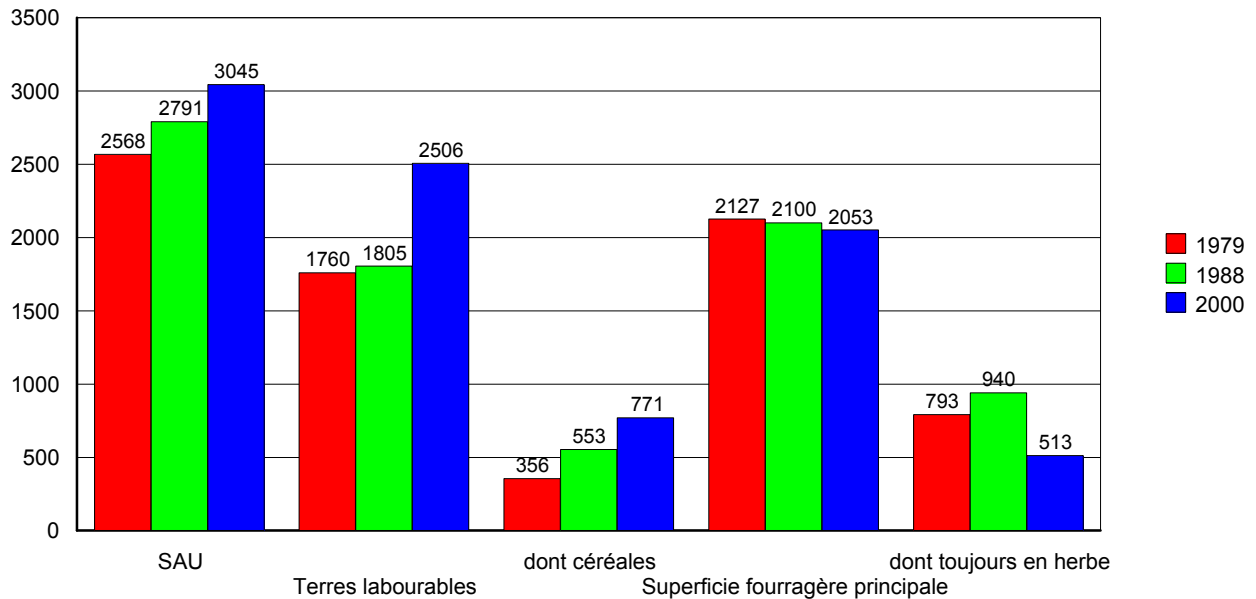


Evolution de la SAU d'Allaire, et évolution de la SAU moyenne par exploitation (Source: RGA 1979-2000)

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)

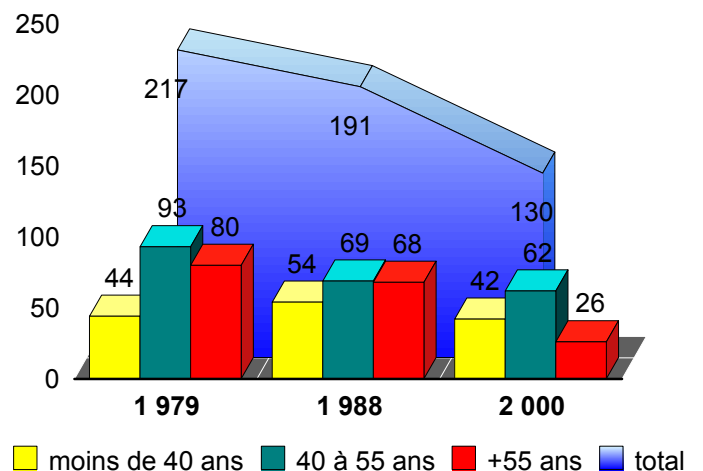
▪ Les exploitants

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**.

Evolution de la répartition par âge des exploitants et coexploitants de la commune (Source: RGA 1979-2000)

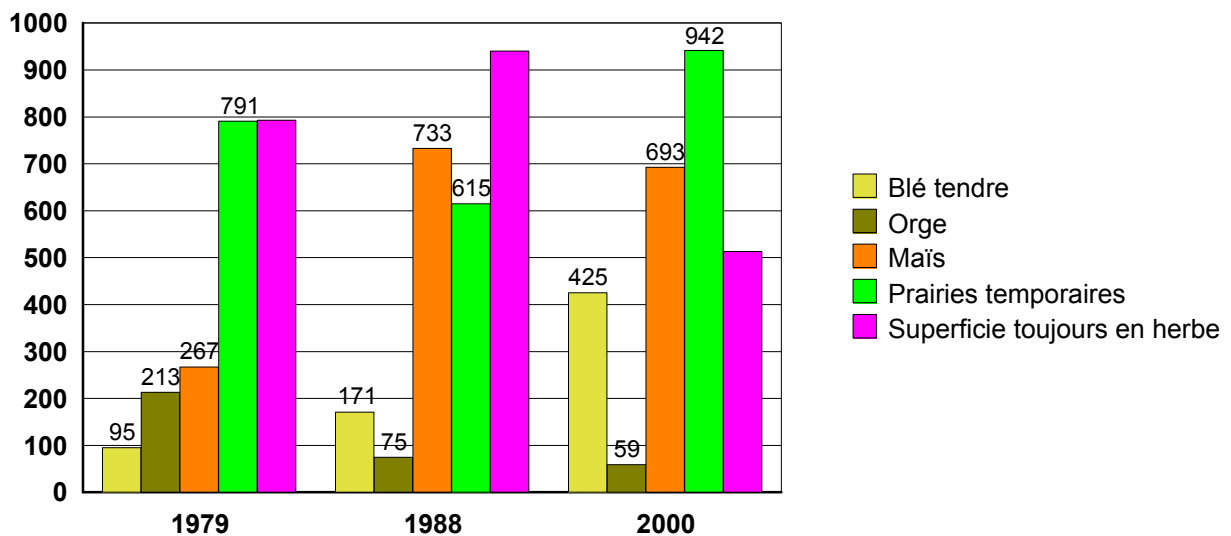


- *La production*

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.



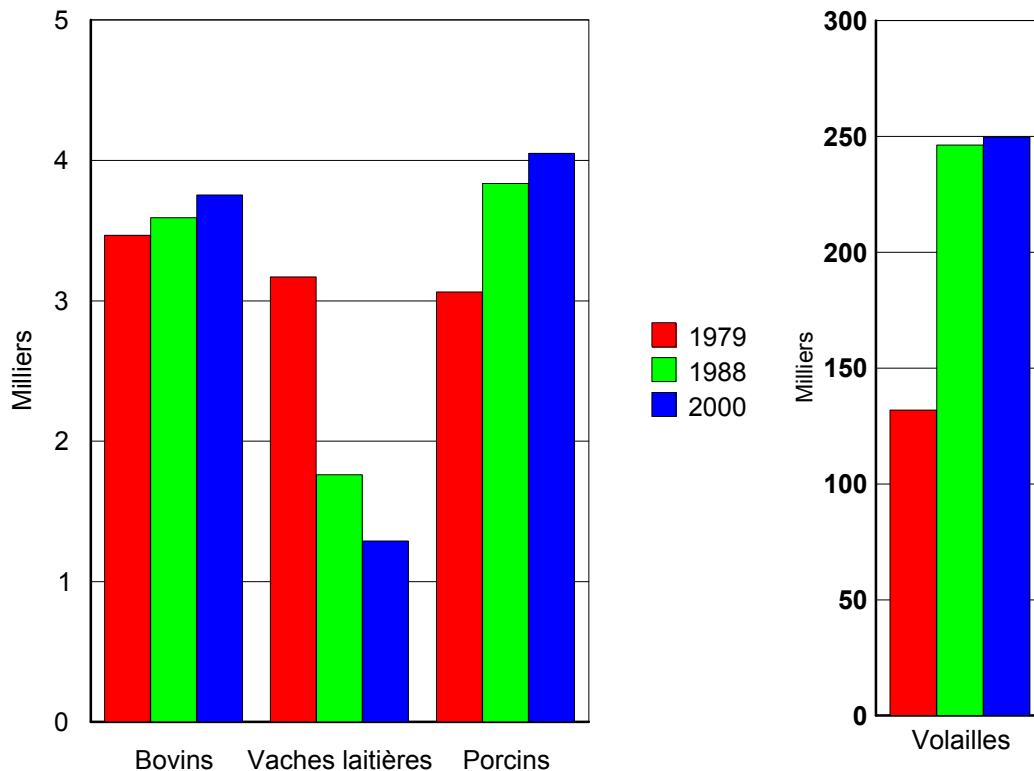
Evolution des cultures principales en hectares (Source: RGA 1979-2000)

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.



Productions animales principales (Source: RGA 1979-2000)

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.

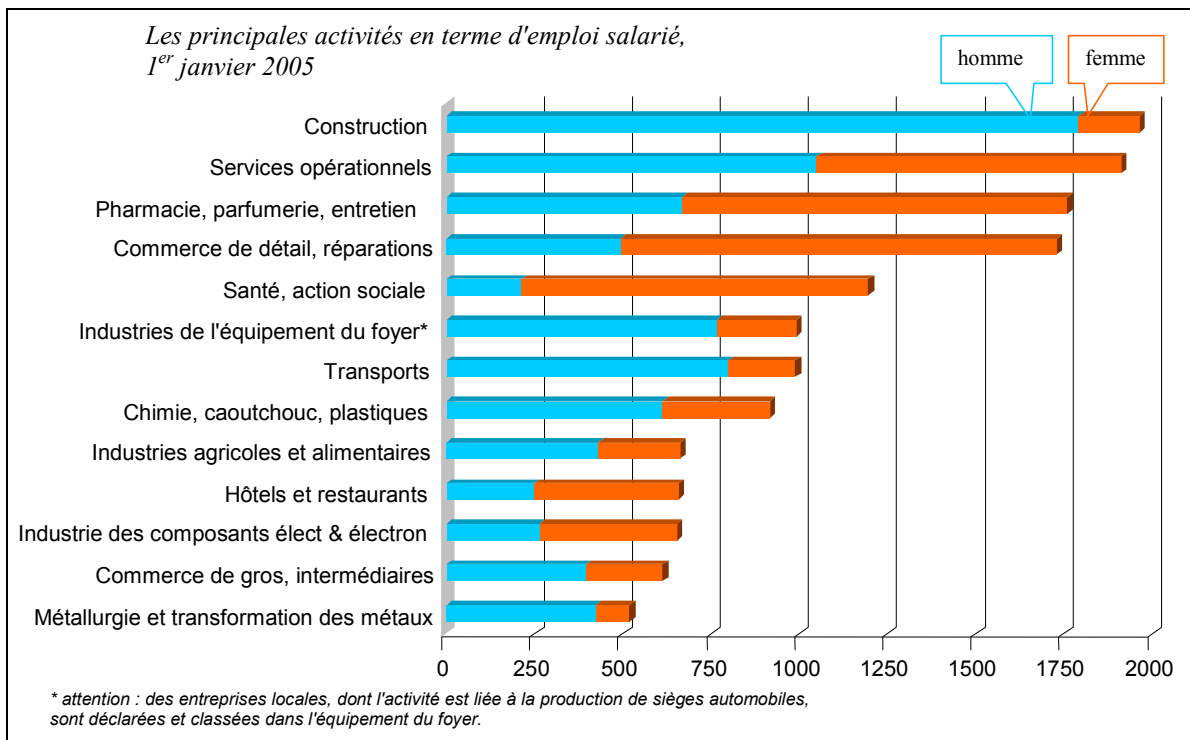
La **construction**, représentant 11% de l'emploi salarié, se démarque aussi avec un taux supérieur à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine et de la Loire-Atlantique, mais équivalent avec le taux du Morbihan.

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

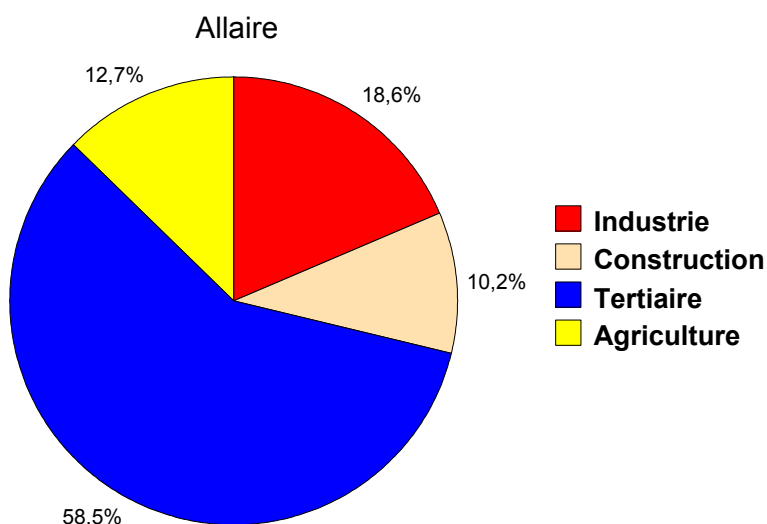
Cependant, une autre “ventilation” par secteur permet de percevoir l’importance des domaines de **la construction** (grandes entreprises de BTP et artisans), des **services opérationnels** (services aux entreprises notamment), de la **pharmacie, parfumerie, entretien** (poids des usines Yves Rocher dans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

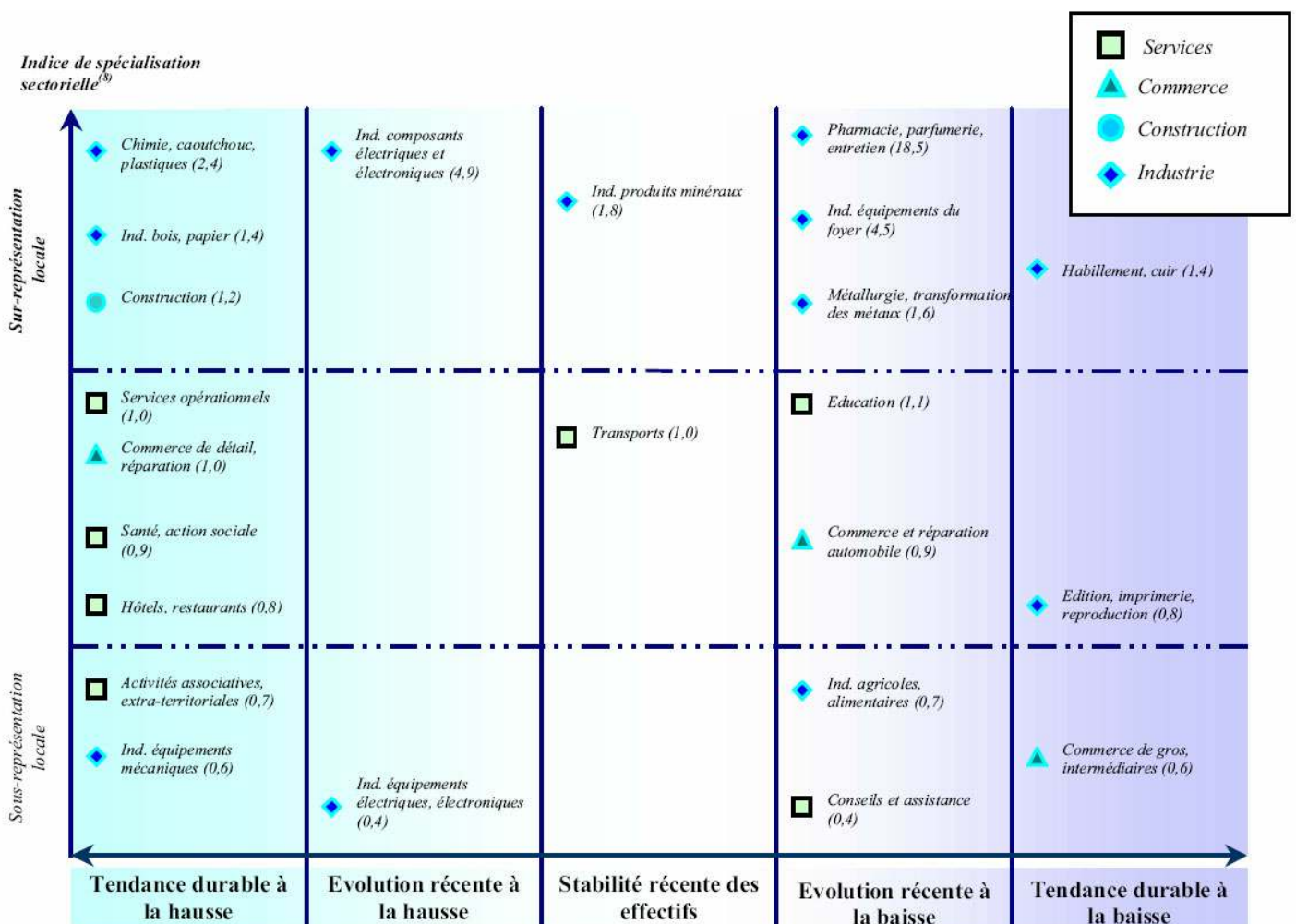
La commune peut se reconnaître dans le profil économique du Pays avec trois secteurs d'activités bien représentés:

- **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. Parmi 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 - Vitrierie - 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.

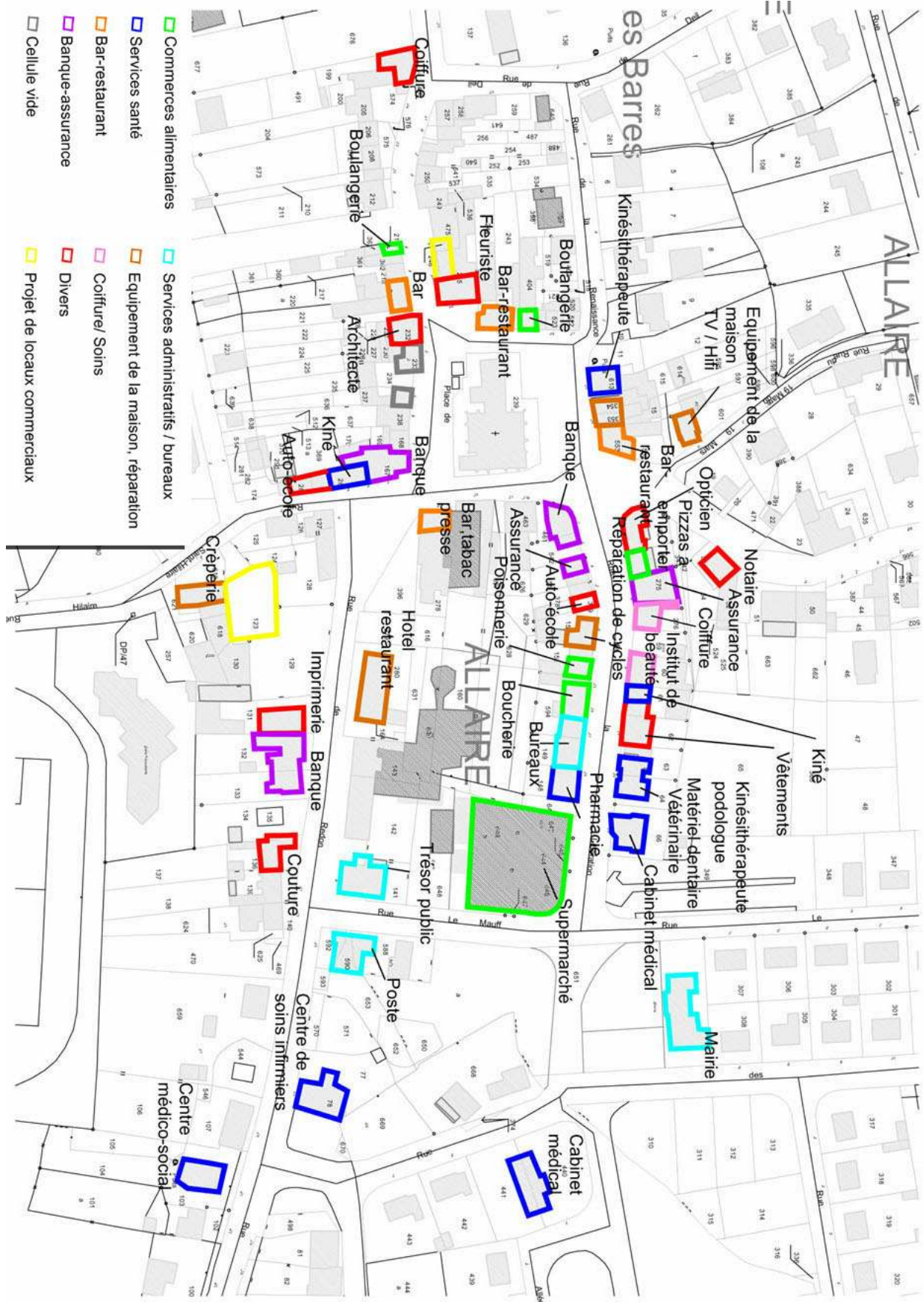
- *Les commerces et services de proximité*

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 coeur 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 coeur d'un espace naturel remarquable de la commune: la vallée encaissée de Quip: 17 hectares de bois et de forêts, 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 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.



Localisation des ZA communautaires

Description simplifiée des zones d'activités communautaires

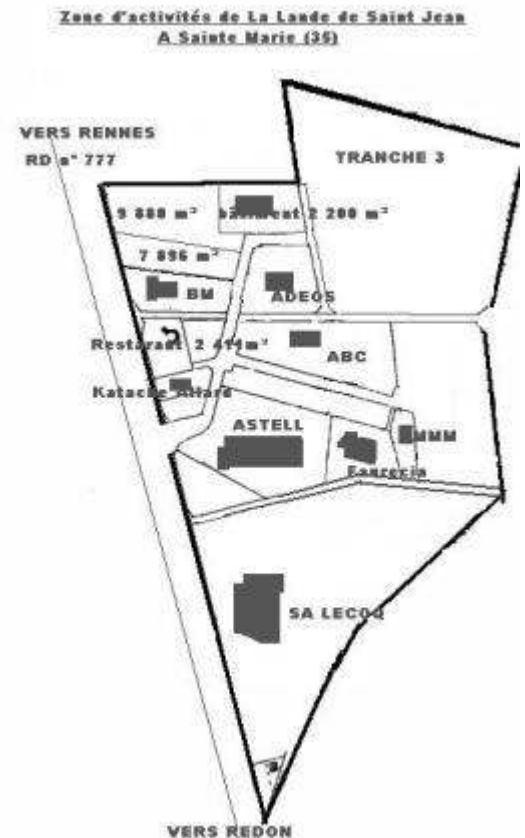
1 - La Lande de Saint Jean à Sainte Marie (35)

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.



Surfaces Totales:

- Tranche 1: 50 347 m²
- Tranche 2: 36 759 m²
- Tranche 3: 67 400 m²

Surfaces disponibles:

- Tranche 1: 0 m²
- Tranche 2: 17 776 m²
- Tranche 3: aménagement 2006

Vocation de la zone: industrie

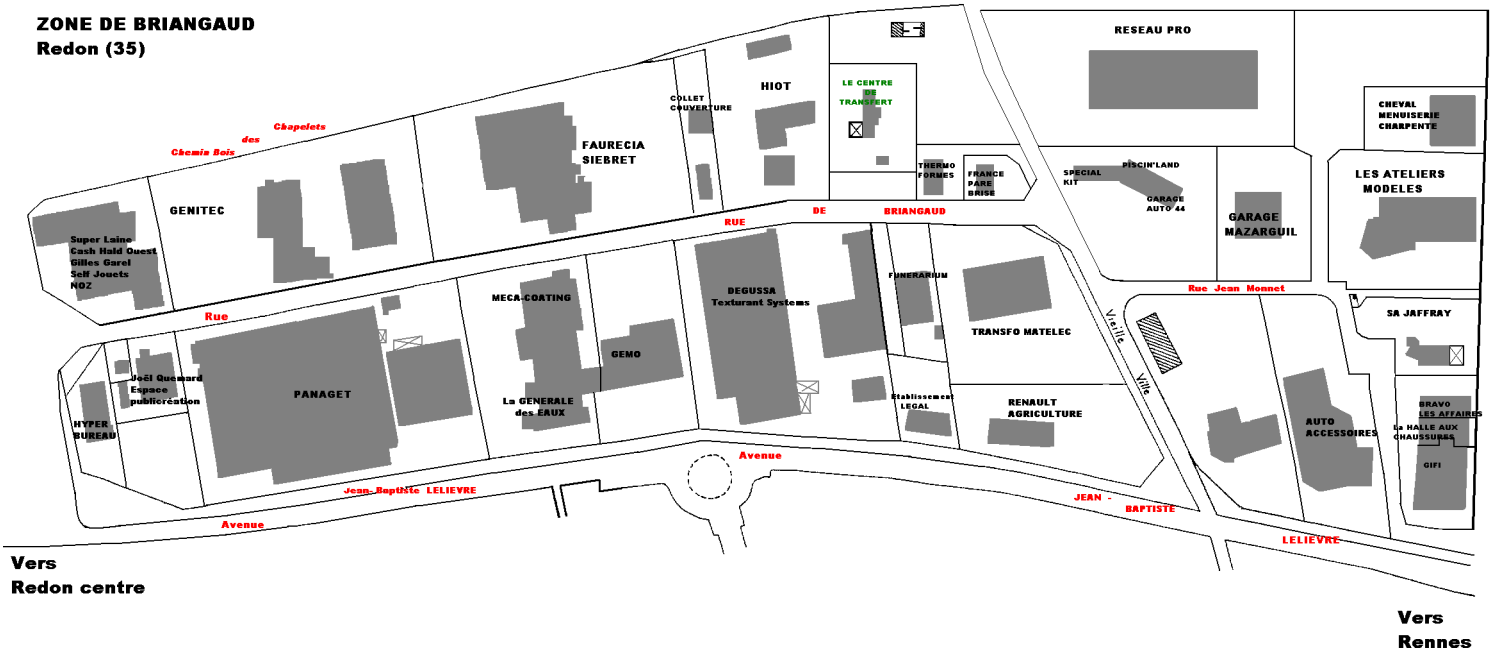
2 - La zone de Cotard (35)

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.**



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

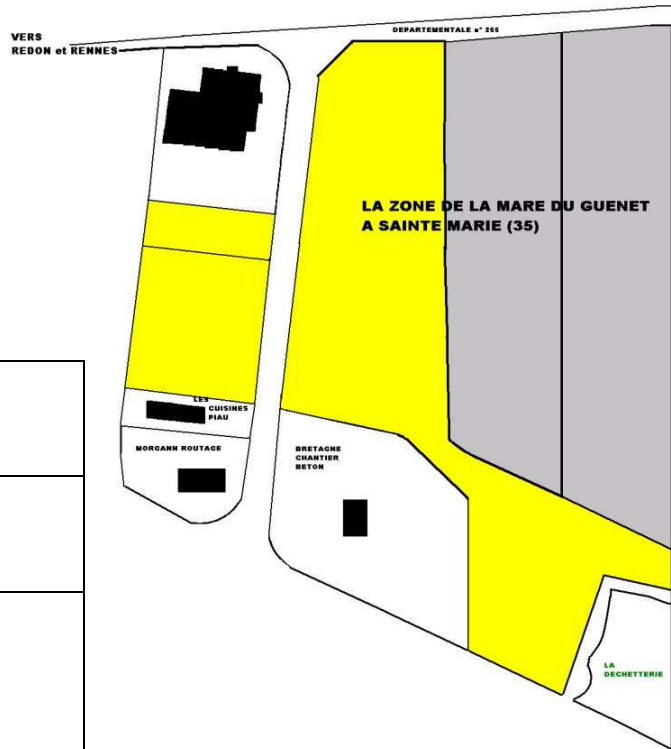
Cette zone d'activité, le long de la RD 164, est une zone principalement à vocation industrielle et artisanale. Elle a pourtant vu l'arrivée de l'enseigne "M. Bricolage" en 2003. **Il reste 15 000 m² de disponible.**

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)

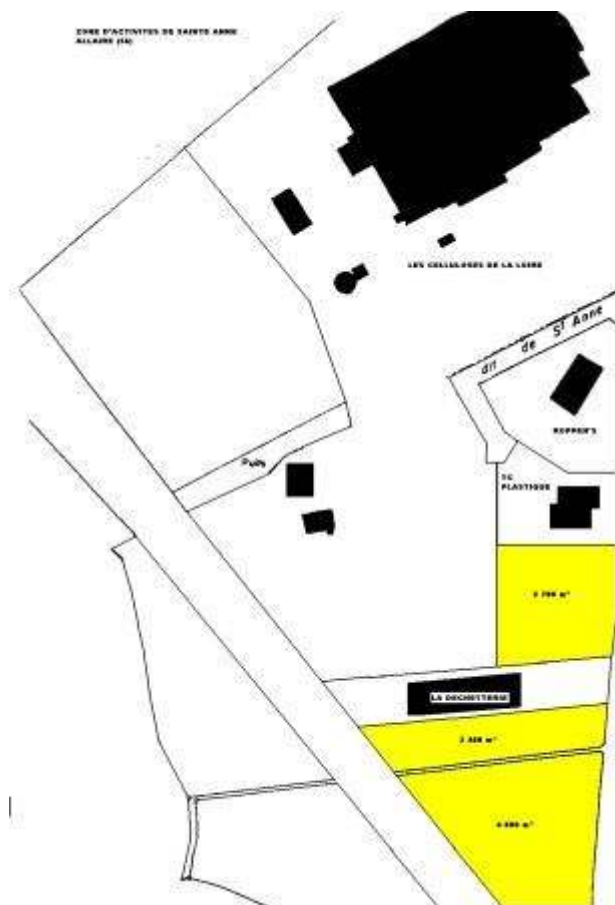
L'aménagement de cette zone a été décidé en 2004. La Communauté de Communes est actuellement en cours d'acquisition du foncier. Cette zone est destinée à accueillir **des entreprises artisanales** et développer ce secteur sur le Morbihan. Il est prévu en 2008 l'aménagement d'une station d'épuration par 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 Allaire

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 coeur de bourg: garante de lien social et de dynamisme pour la commune (commerces, associations...)

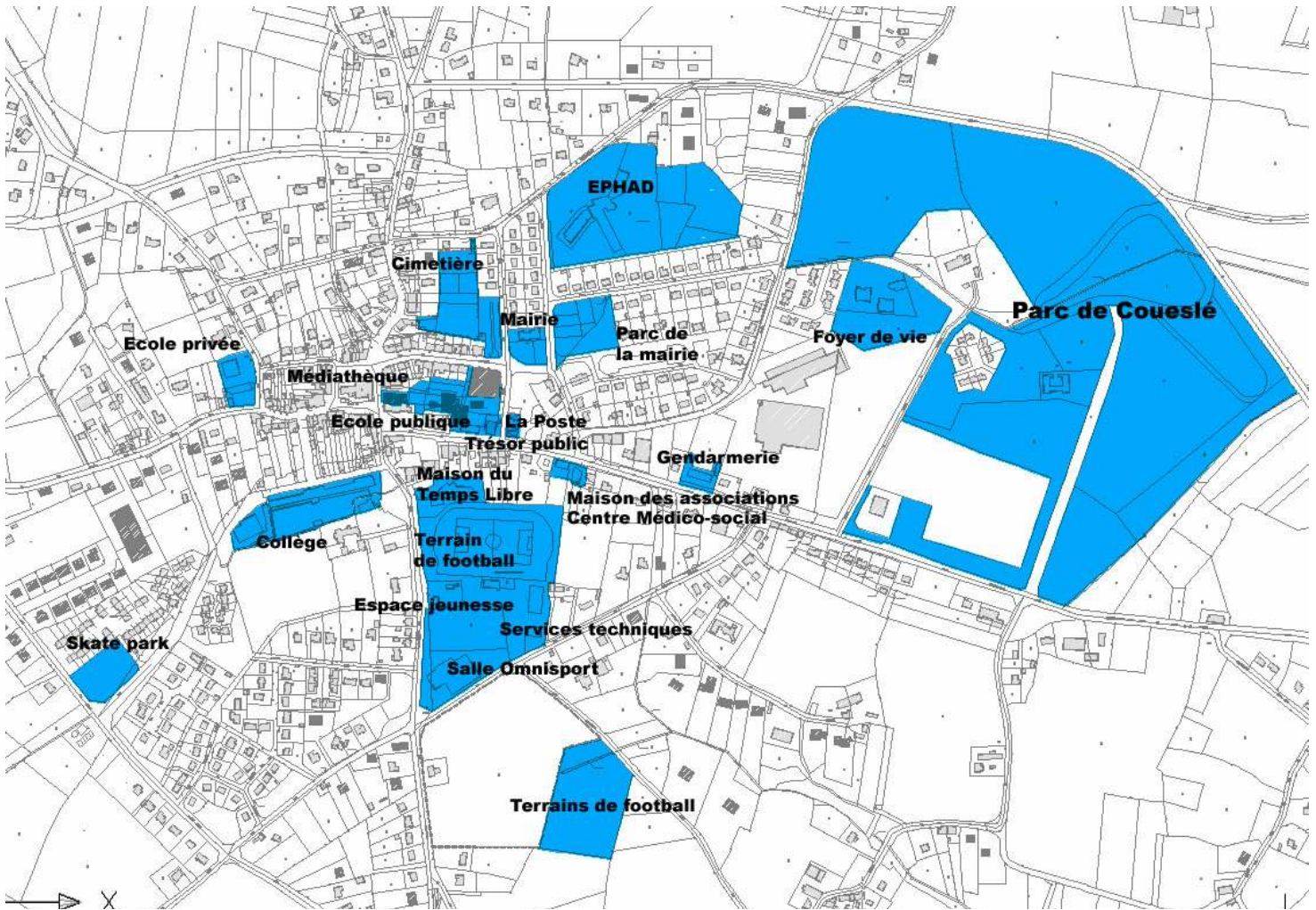
Un pôle d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs qui s'étire vers le sud, le long de la rue Saint-Hilaire (collège, terrains de football, maison du temps libre, cantine, salle omnisport,...)

- En légère déconnexion du coeur 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.



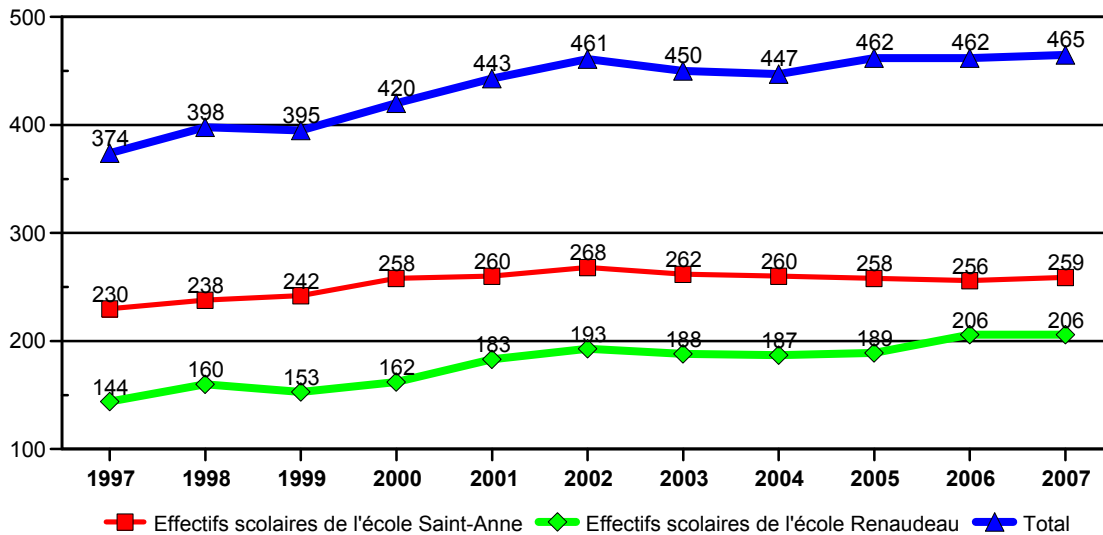


Localisation des équipements

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).




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

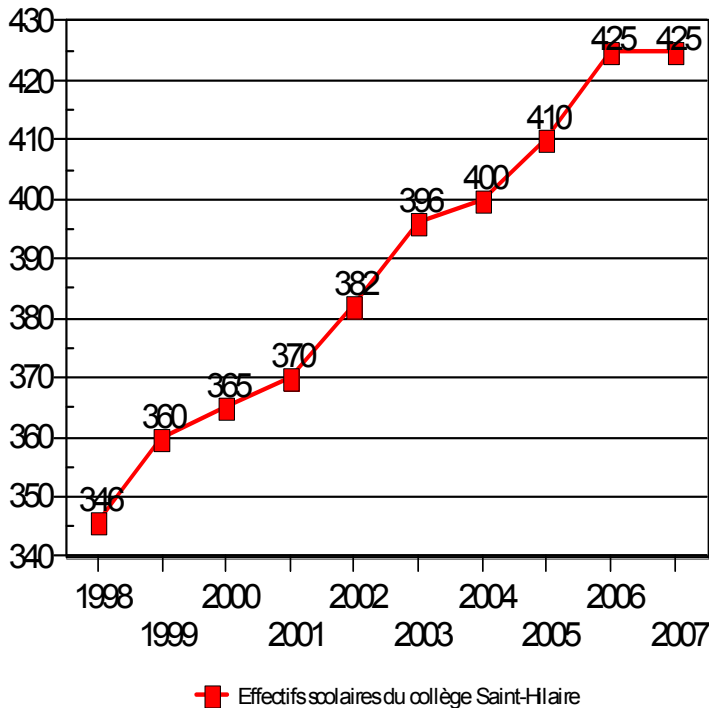
1 999			2 005		
Population	Ecoliers	%	Population	Ecoliers	%
3 188	395	12,0 %	3 902	465	12,0%

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	

<p>Ecole Renaudeau</p> 	
<p>Actuellement</p>	<p>→ 8 classes, 206 élèves en 2007 et tous les niveaux représentés</p>
<p>Dysfonctionnements/Besoins</p>	<p>→ Besoins actuels couverts, mais enjeu d'agrandissement sur le long terme à la vue de l'étude prospective</p> <p>→ Problème de sécurité pour les déplacements vers la cantine et la salle omnisport (traversée de la rue de Redon)</p>
<p>Possibilités d'évolution existantes</p>	<p>→ Extensions possibles sur parcelles déjà bâties: devenir de la Trésorerie? Devenir de la Poste? Propriété Malgogne acquise par la commune?</p>


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



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.

Evolutions des effectifs scolaires du collège (source: mairie)

<u>Collège Saint-Hilaire</u>	
	
Actuellement	→ 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?

<p>Possibilités d'évolution existantes</p>	<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,...)
---	--

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

d) La Maison du Temps Libre

<p><u>Maison du temps libre</u></p>	
<p>Actuellement</p>	<p>➔ Un équipement polyvalent: un restaurant scolaire (200 personnes), une salle complémentaire (73 personnes), une grande salle polyvalente (690 spectateurs)</p>
<p>Dysfonctionnements/Besoins</p>	<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	→ 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	→ Sur site, emprise foncière suffisante

f) Le centre associatif

<u>Centre associatif</u>	
	
Actuellement	→ Salles d'activités associatives diverses, réunions, permanences. 460 m ² 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

<p><u>Centre médico-social</u></p>	
	
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

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


i) Le cimetière

<p><u>Cimetière</u></p> 	
<p>Actuellement</p>	<p>→ Situation enfermée, en plein coeur de bourg</p>
<p>Dysfonctionnements/Besoins</p>	<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>
<p>Possibilités d'évolution existantes</p>	<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

<p><u>Mairie</u></p> 	
Dysfonctionnements/Besoins	→ Garder des possibilités d'agrandissement du bâtiment (salles, bureaux,...)
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> → 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

<p><u>Gendarmerie</u></p> 	
Dysfonctionnements/Besoins	→ Projet d'extension
Possibilités d'évolution existantes	<ul style="list-style-type: none"> → 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	→ Equipement neuf, pas de besoin identifié
Possibilités d'évolution existantes	→ Possibilités d'extensions limitées mais des aménagements peuvent être réalisés au 1er étage


m) Le Trésor Public

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


n) La Poste

<u>La Poste</u>	
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

<u>Foyer de vie</u>	
	
Actuellement	→ Foyer de vie pour handicapés (20 places)
Dysfonctionnements/Besoins	→ 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

<u>Maison de retraite</u>	
	
Actuellement	→ 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

<u>Parc de la mairie</u>	
	
Actuellement	→ 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	→ 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



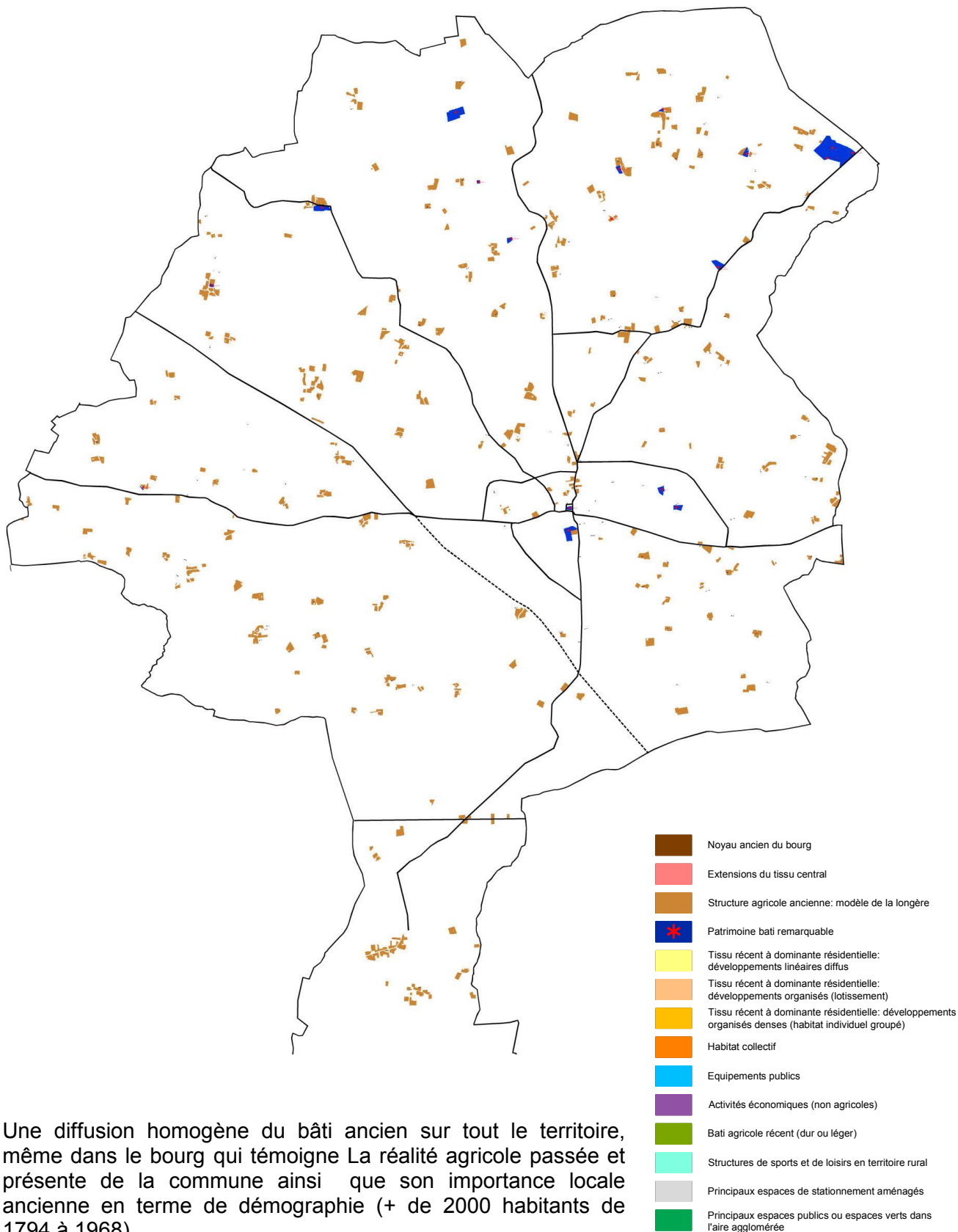
Les croix de village ou de chemin



Le Vaubily



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:

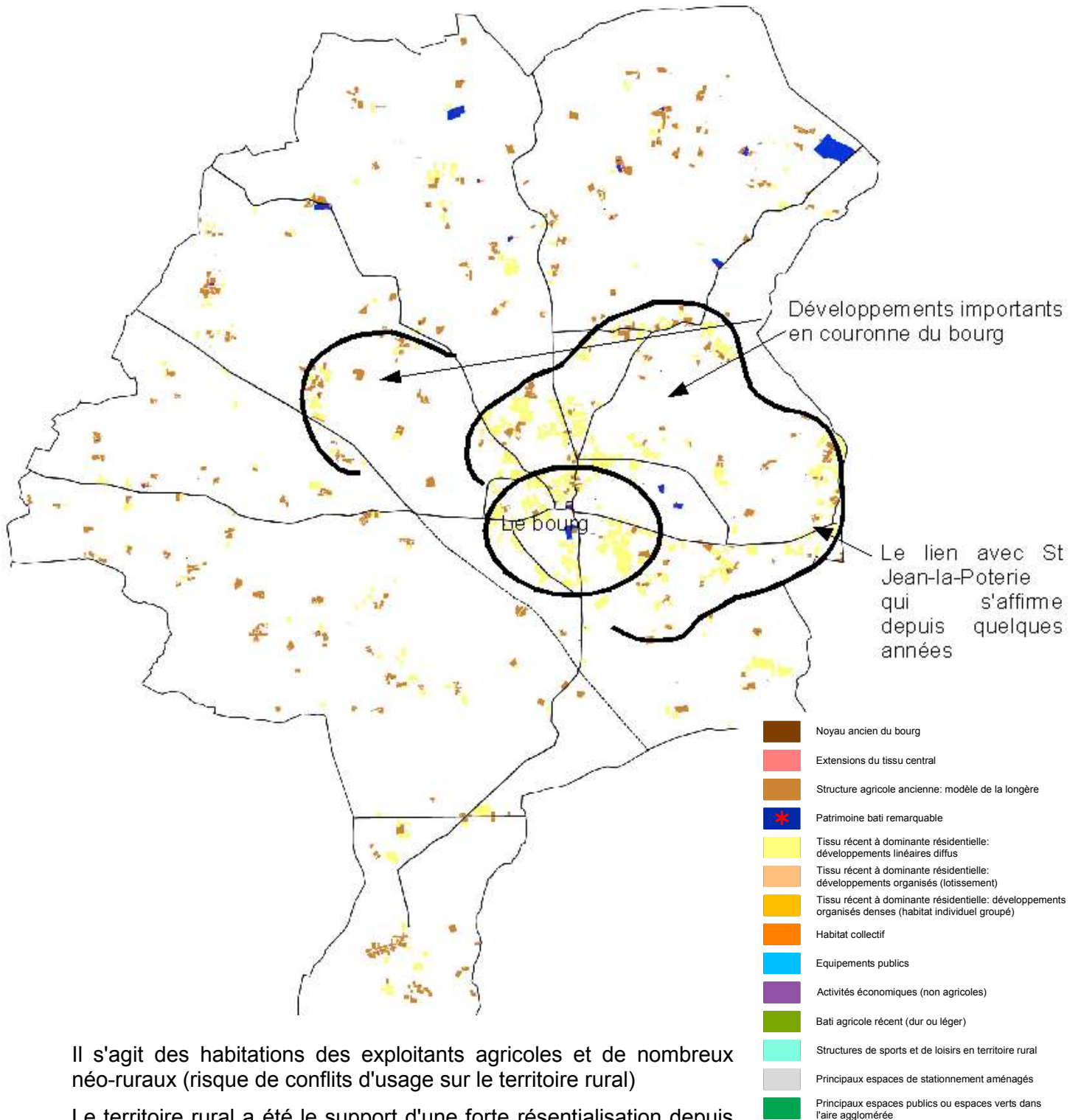
- Les parcelles sont plus grandes et moins lanierées
- L'implantation n'est plus fédérée à l'exposition nord-sud comme la longère, elle est parallèle à la voie, avec un retrait systématique du bâti, parfois au delà de 10 m.
- Le bâti ne s'accroche pas sur les limites latérales, il se pose au milieu de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



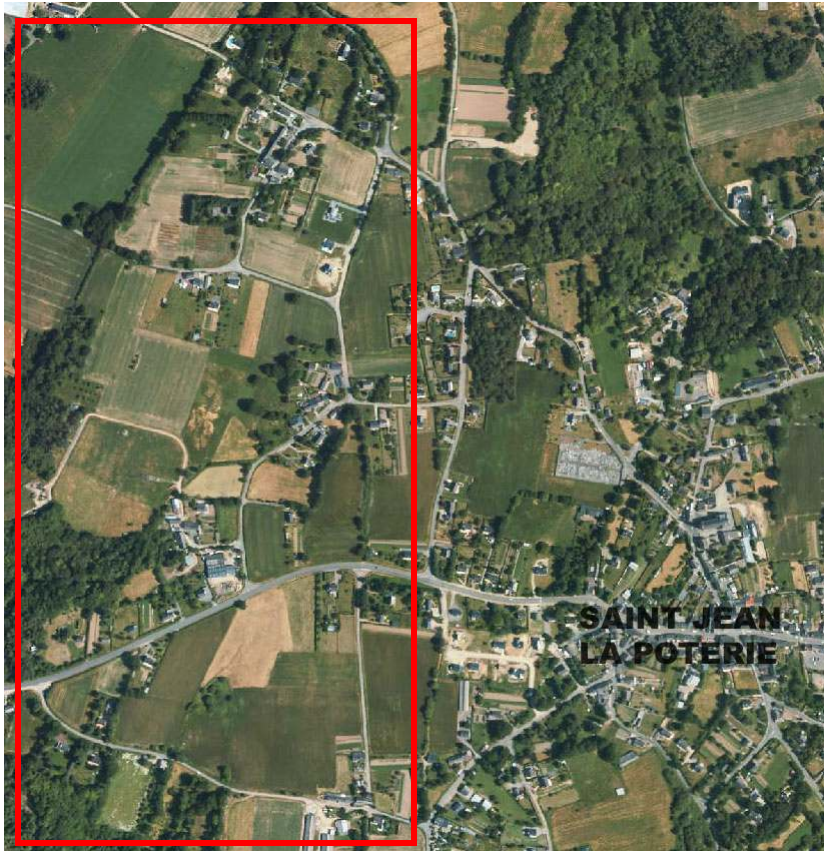
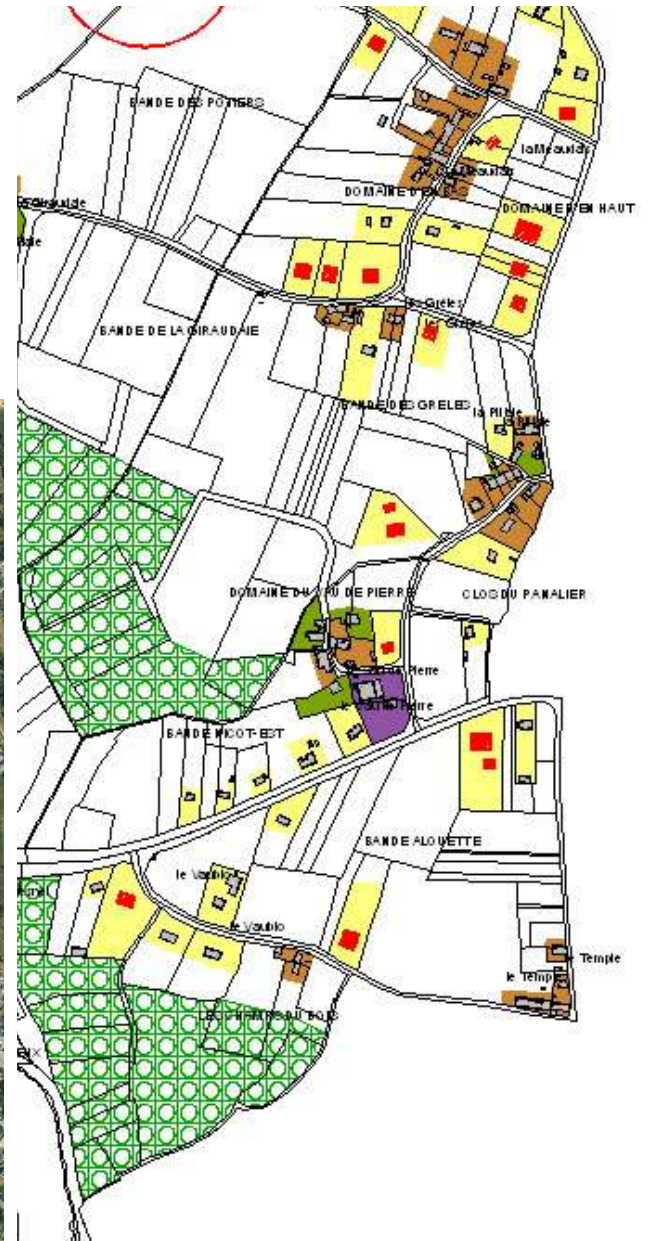
Il s'agit des habitations des exploitants agricoles et de nombreux néo-ruraux (risque de conflits d'usage sur le territoire rural)

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



- Noyau ancien du bourg
- Extensions du tissu central
- Structure agricole ancienne: modèle de la longère
- * Patrimoine bâti remarquable
- Tissu récent à dominante résidentielle: développements linéaires diffus
- Tissu récent à dominante résidentielle: développements organisés (lotissement)
- Tissu récent à dominante résidentielle: développements organisés denses (habitat individuel groupé)
- Habitat collectif
- Equipements publics
- Activités économiques (non agricoles)
- Bati agricole récent (dur ou léger)
- Structures de sports et de loisirs en territoire rural
- Principaux espaces de stationnement aménagés
- Principaux espaces publics ou espaces verts dans l'aire agglomérée



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

Il apparait 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

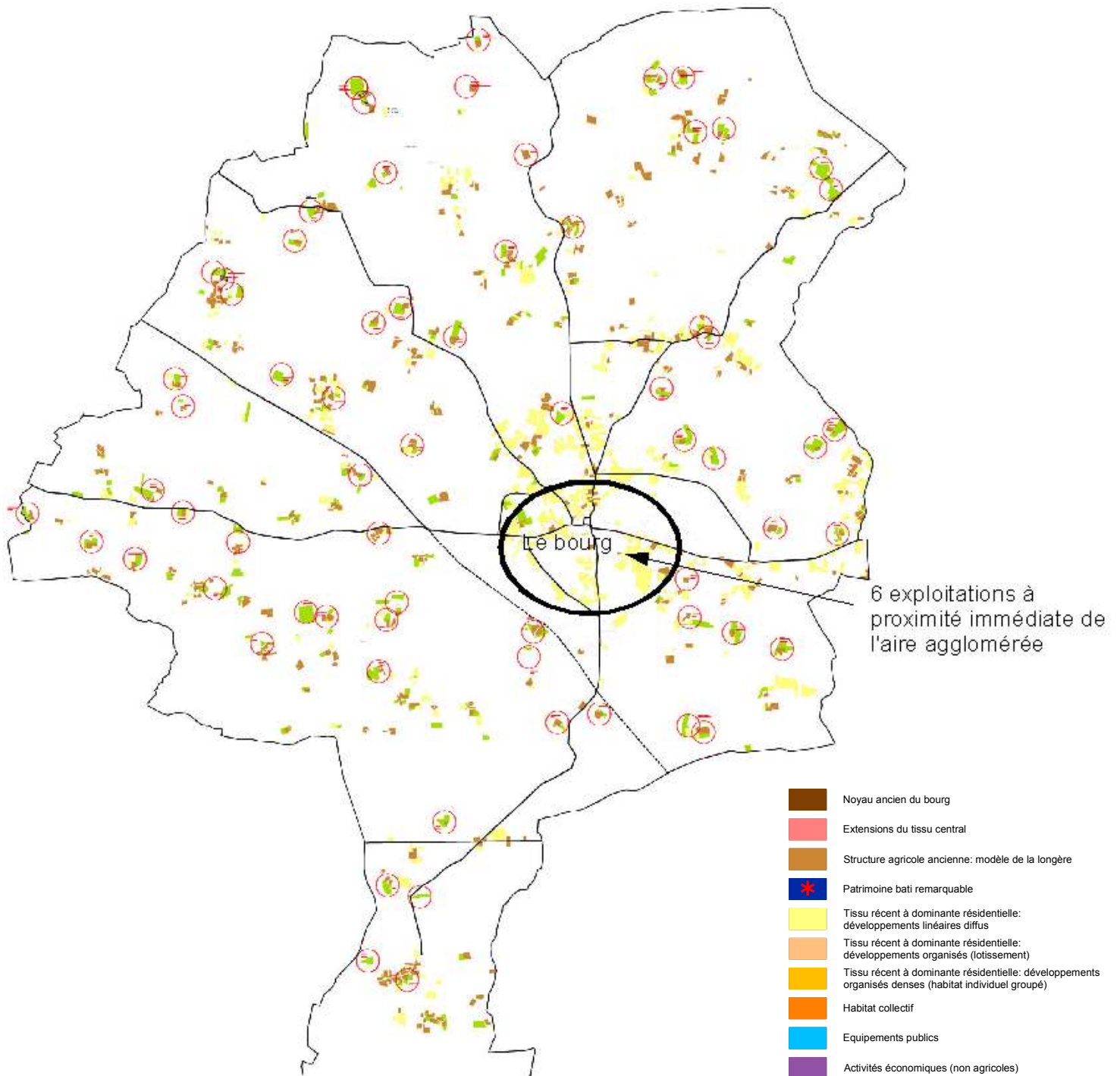
- Bâtiments imposants dans le paysage qui participent depuis les années 60 à la modernisation de l'outil agricole
- Constructions accrochées à la structure ancienne ou isolées en pleine campagne
- Le plus souvent des bâtiments de stockage de type hangar (matériels, grains, fourrage, engrais,...) ou des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

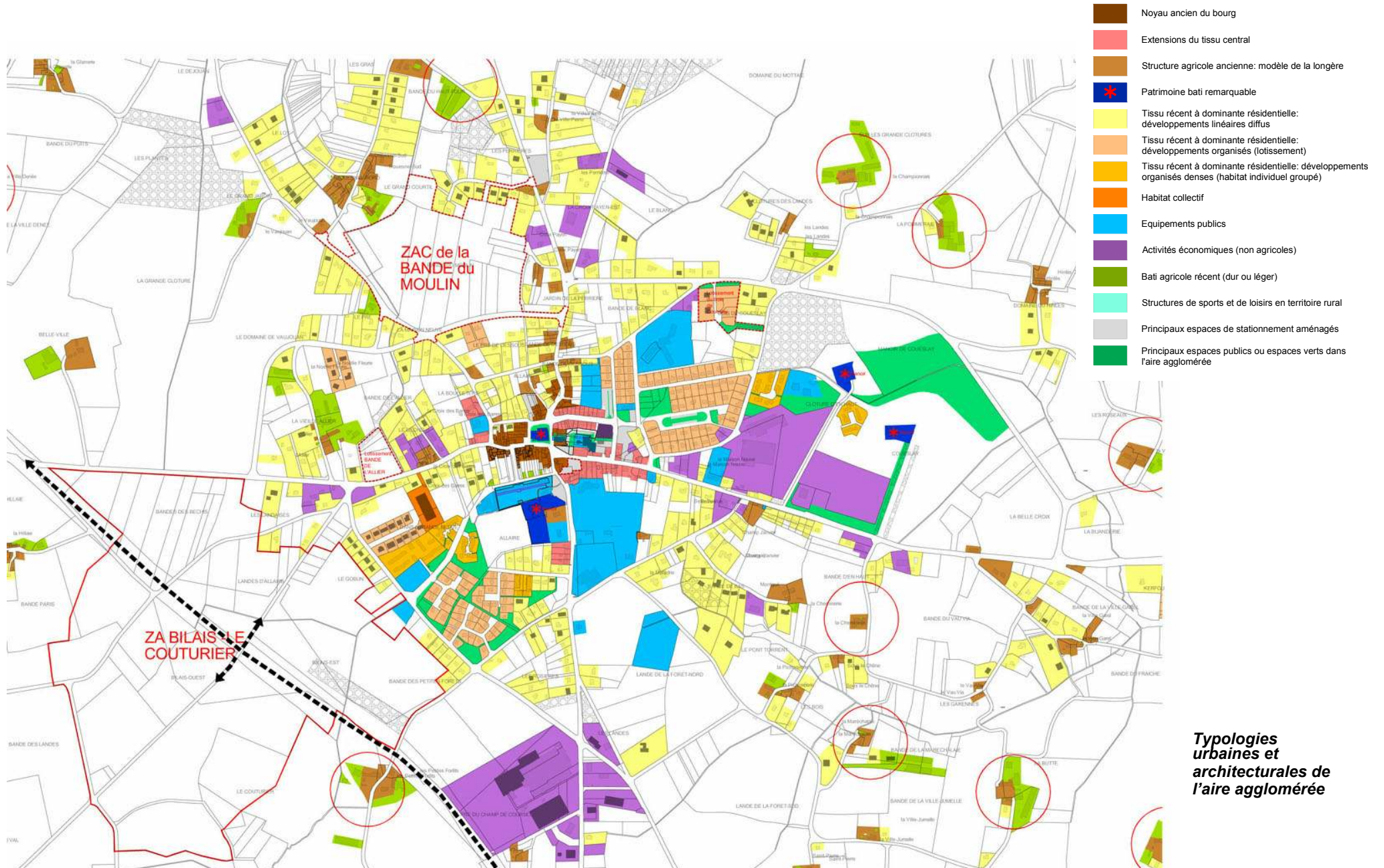
Répartition des bâtiments agricoles récents sur le territoire rural



- Les espaces bâtis 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 faîtage 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 coeur 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'enduit blanc 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 distingué 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 coeur de bourg
- le **sud-ouest**, en légère déconnexion avec le coeur 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 coeur 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 coeur 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 coeur 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 qualitatif 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 bâtis 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

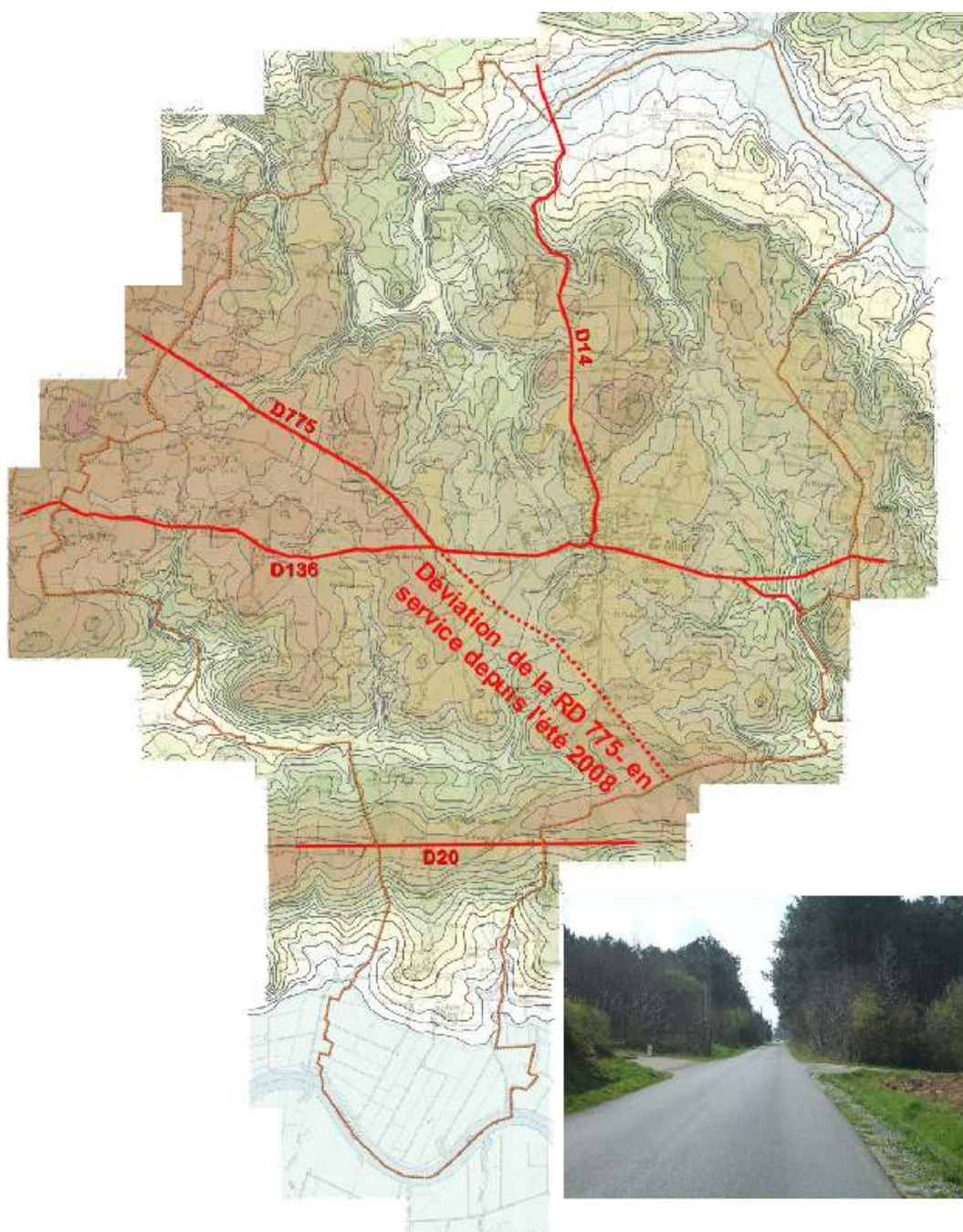
- La D 136 vers Caden / Questembert
- La D 20, axe Redon / Muzillac

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 **dévi**ation 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 modifiera 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 sinueux lorsqu'elles traversent les vallées.

Les départementales permettent aussi la découverte du paysage communal.



Le réseau de voies primaires sur le territoire communal

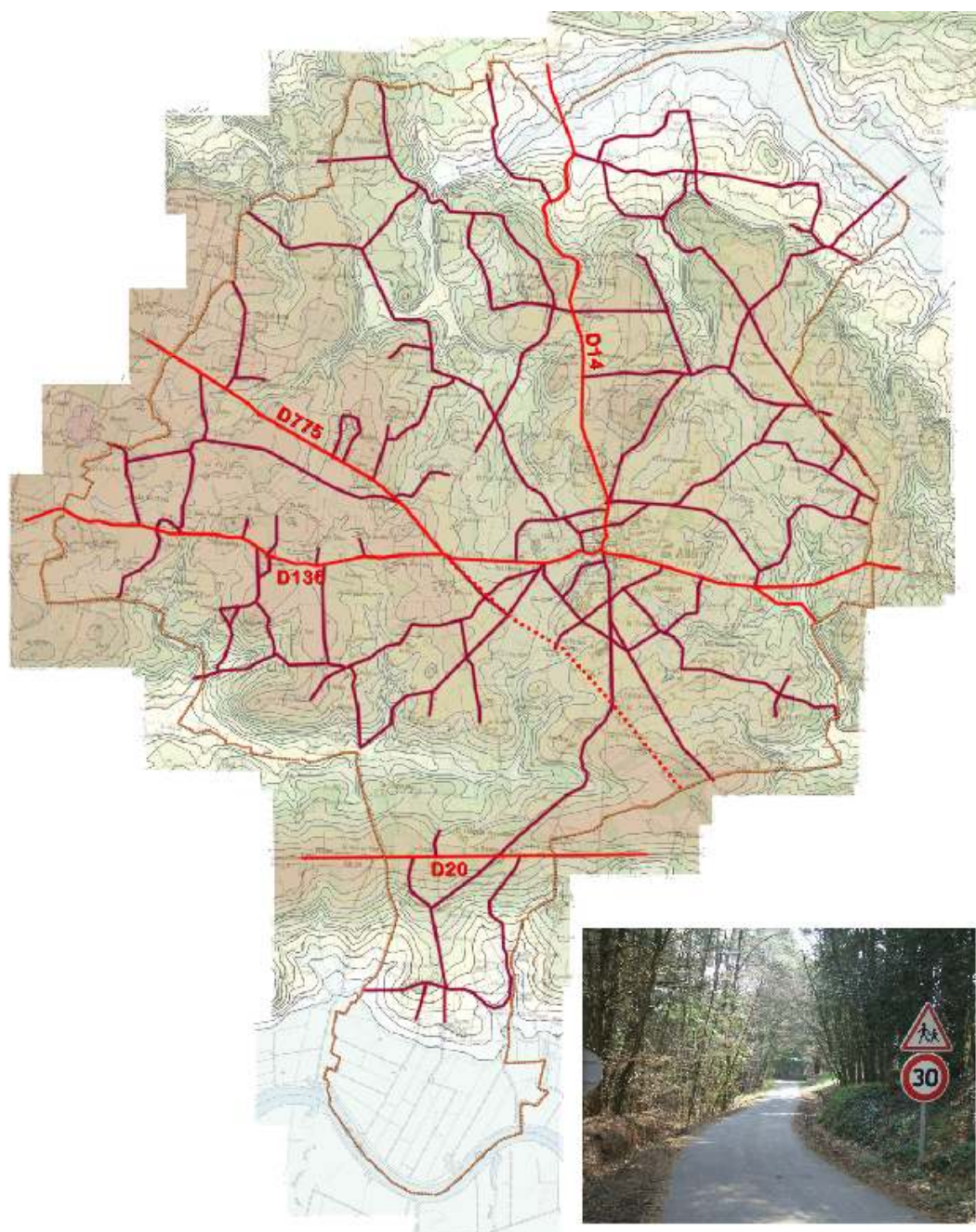
Le réseau secondaire est beaucoup plus sinueux.

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.

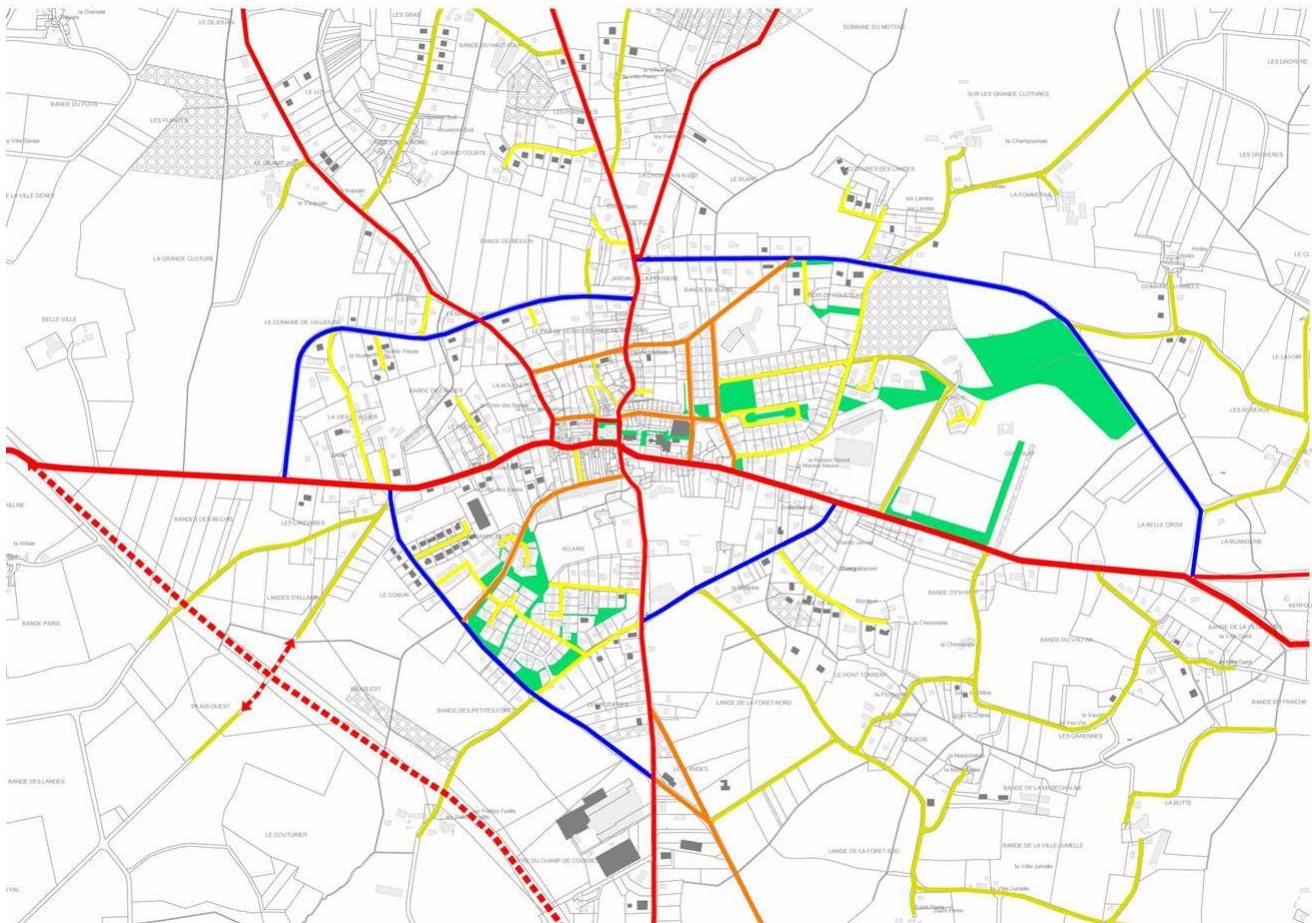
La découverte du territoire est donc rendue difficile, ce qui est accentué par le manque de hiérarchie dans le réseau secondaire, et la complexité du relief.

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

Une convergence du réseau primaire (**en rouge**) dans le coeur 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 coeur 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...

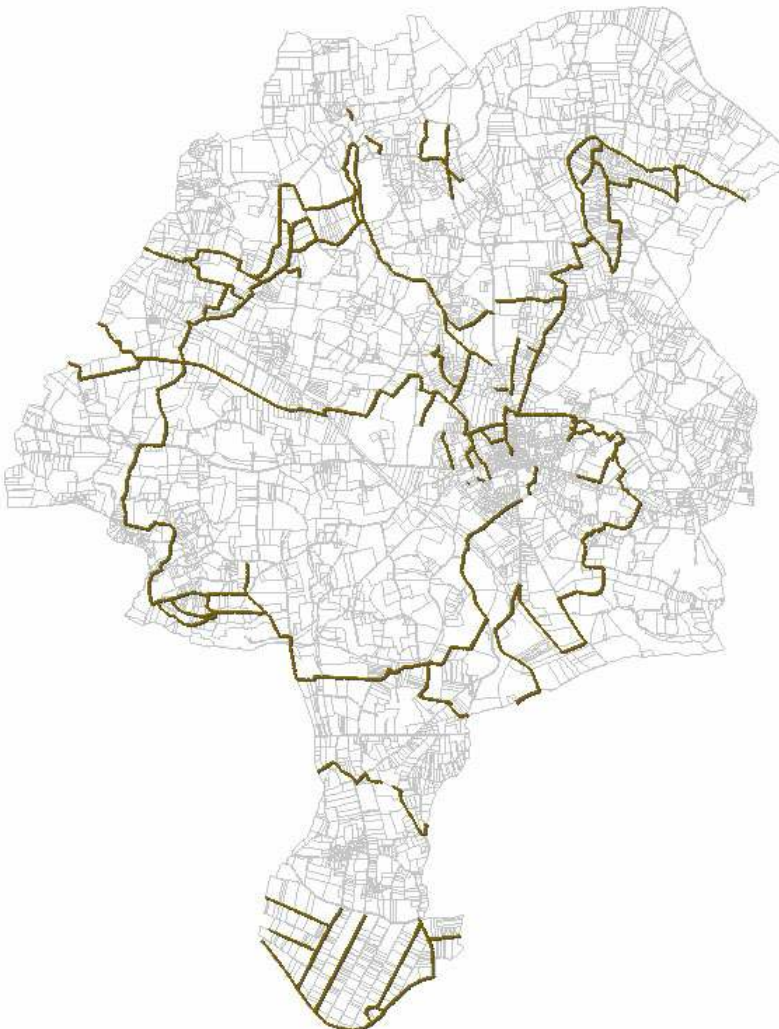
Il existe une offre de **transport en commun** sur la commune, mais celle-ci est uniquement liée au scolaire.

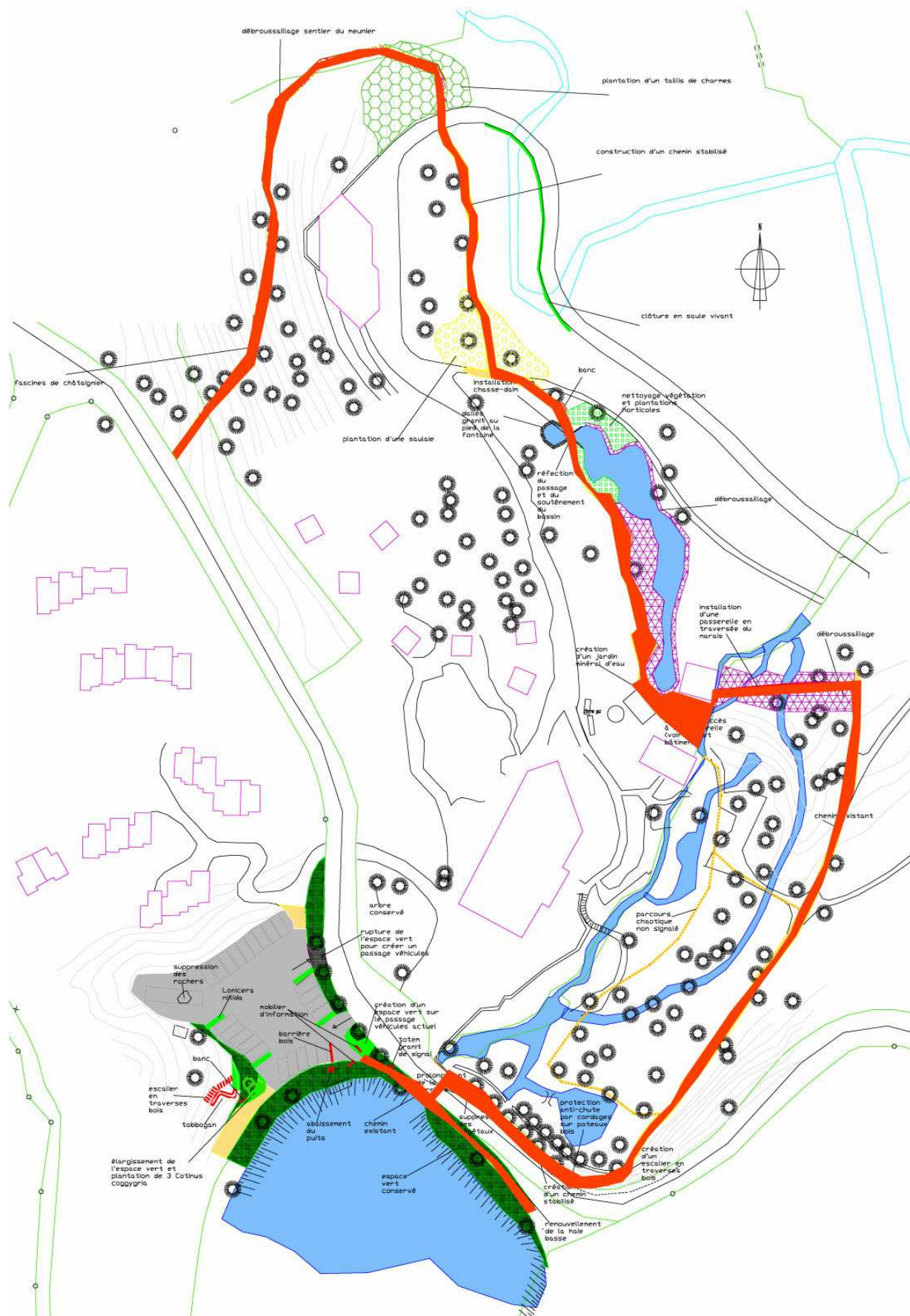
Enfin, le **réseau de chemins ruraux** à Allaire est aujourd'hui un potentiel impressionnant déjà capitalisé et intégré à divers circuits de randonnées pédestres (dont GR 39) ou VTT. Leur intérêt est très important pour découvrir le patrimoine paysager et culturel, et pour contribuer à donner une image 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.

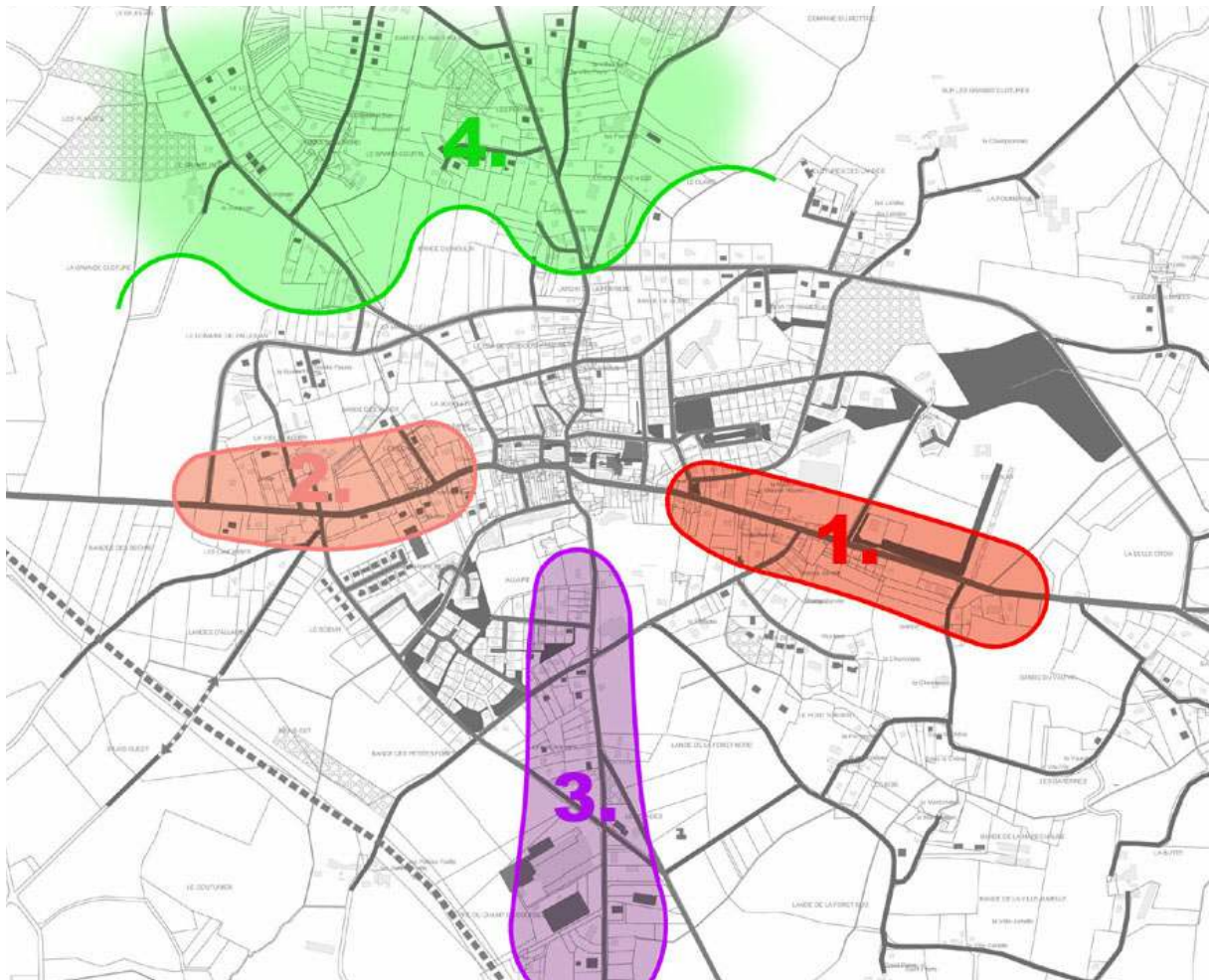
Dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale, la Commune d'Allaire, avec l'accord du propriétaire, a aménagé un parcours d'interprétation basé sur l'hydrologie et la géologie qui met en valeur les particularités de ce site, unique en Bretagne.

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.

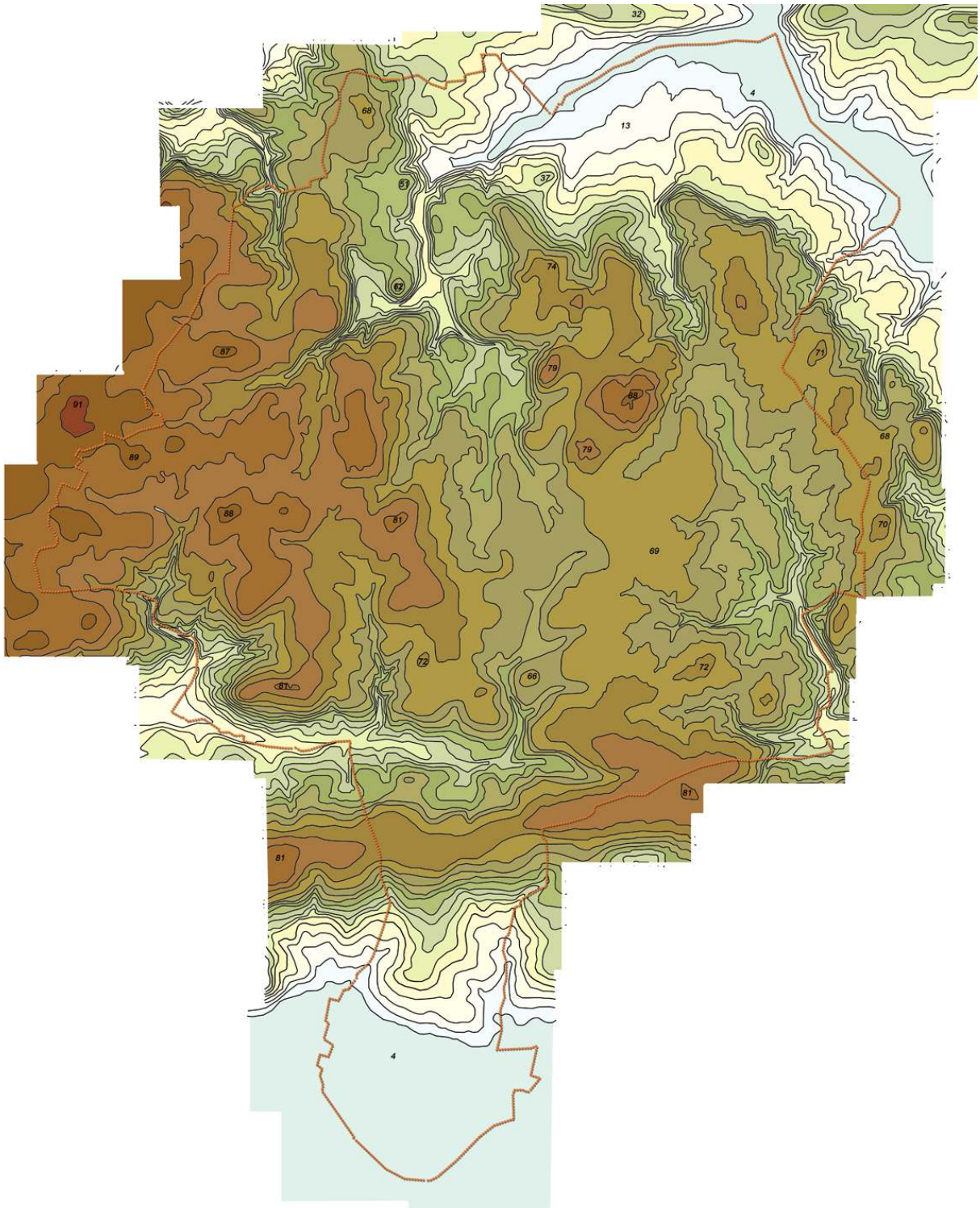
On perçoit l'importance de l'axe Est-Ouest

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 est difficile de distinguer sans pancarte la véritable limite de l'agglomération ainsi que son importance. Causes: habitat diffus et densité végétale (haies, boisements)

C) Etat initial de l'environnement

1°) Le relief



Carte topographique

Le relief d'Allaire et plus généralement de la région proche a une grande importance pour la structuration du paysage. En effet, la moindre déclivité, en regard de la densité des obstacles à la

vue, se traduit par des cônes de vues, des panoramas, des covisibilités qui font l'identité de la commune.

La commune d'Allaire est caractérisée par un relief mouvementé avec des altitudes variant entre 1 m et 89 m

Les limites communales Nord et Sud sont marquées par deux larges vallées : vallée de l'Arz et vallée de la Vilaine. Dans ces vallées, l'altitude oscille entre 1 et 10 m.

Le relief s'accroît ensuite vers le centre du territoire, d'abord en pente douce (3 à 4 % sur 1 km à 1,4 km) puis en coteau plus abrupt (5 à 20% au Sud de l'Arz)

Cinq vallons entament le plateau ondulé qui marque le cœur du territoire :

- Le vallon du Bled (secteur de la Herviais / Guéreteau)
- Le vallon de La Véneuraie/Le Vau de Pierre (Secteur du clos Giraud / Kerfouesnel)
- Le vallon de Quip
- Le vallon de la Pouenais
- Le vallon de la Rinçoire

2°) La ressource en eau

a) Description du réseau hydrographique

La commune est entièrement située sur le bassin versant de la Vilaine. Toutes les eaux de la commune s'écoulent donc vers ce fleuve, soit directement par le biais de ruisseaux soit par le biais de la rivière de l'Arz

Les vallées de l'Arz et de la Vilaine présentent des lits très larges quadrillés par de nombreux étiers rectilignes. Ceux-ci se greffent soit directement sur les rivières ou sur des ruisseaux affluents (Douve du Vau de Quip, Douve au Sud de Bocquereux et d'Ayon)

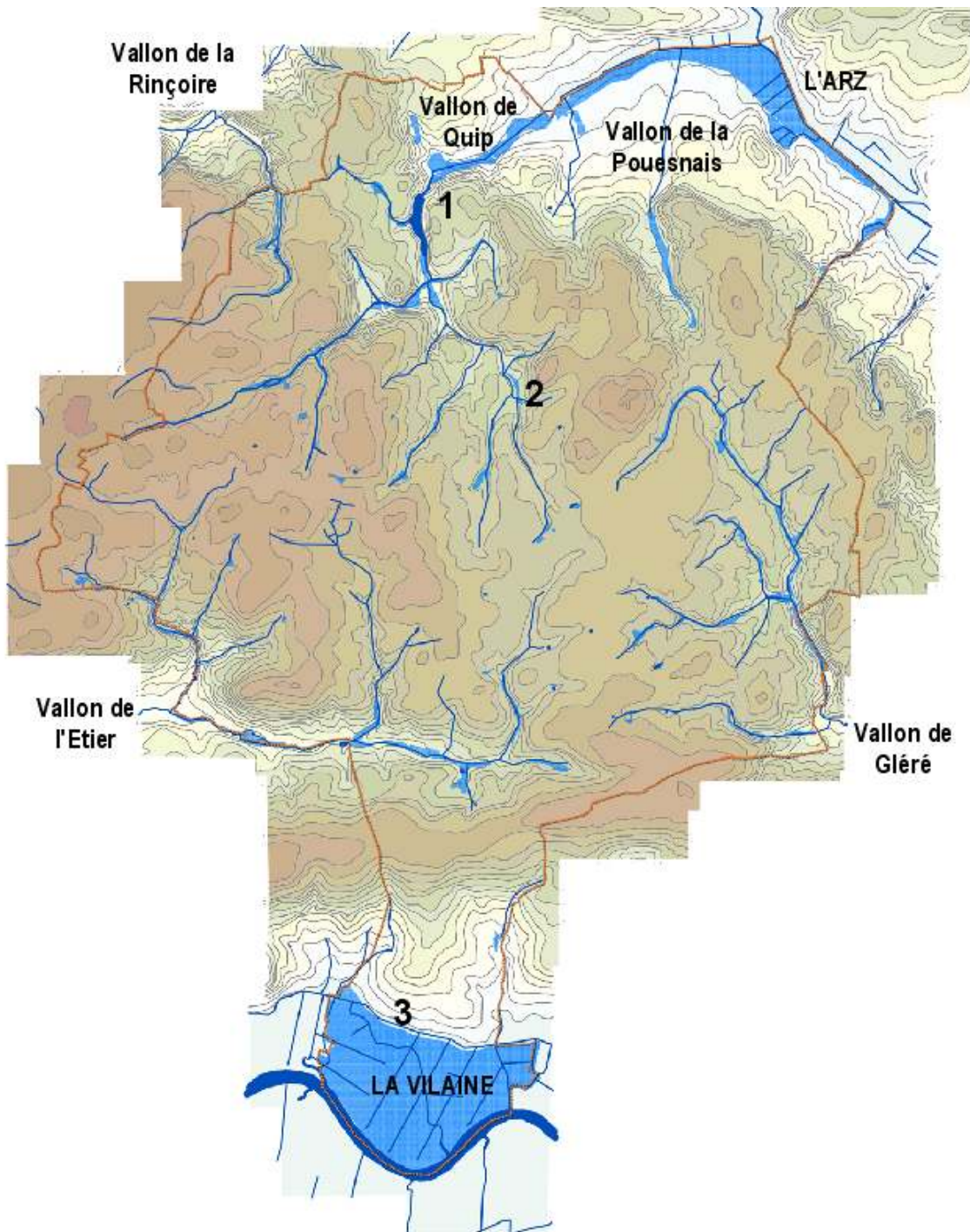
Le cœur du territoire est entaillé par des ruisseaux au niveau de la Bouselaie, du Bled, la Rinçoire et de la Pouenais. Ceux-ci sont sinueux et présentent un chevelu hydrographique important.

Des prairies humides sont réparties ponctuellement dans les cinq vallons.

La particularité de la commune est d'être située en bordure de deux marais : le marais de Bocquereux (Vilaine) au sud du territoire et le marais de l'Arz au nord.

Les ruisseaux affluents des deux cours d'eau majeurs traversent donc ces marais par le biais d'un réseau de douve. Les écoulements y sont très lents et il est souvent difficile de déterminer le cheminement exact de ces ruisseaux qui se divisent parfois en de nombreuses ramifications de douves.

Allaire est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Vilaine Aval approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002 : voir ci-après paragraphe sur les risques naturels et les annexes du PLU.



Le réseau hydrographique et les zones humides



b) Les cours d'eau et les zones humides

La commune fait donc partie du **bassin versant de la Vilaine qui est couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**.

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.

Les zones humides et les cours d'eau d'Allaire ont donc fait l'objet d'un inventaire cartographique qui a été transmis à la CLE (Commission Locale de l'Eau) après validation en Conseil Municipal. Celui-ci a été réalisé par un bureau d'études spécialisé: ARDEA. Ces zones humides doivent être protégées dans les PLU (zone naturelle, le cas échéant) et des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, d'exhaussement du sol, de drainage et de construction s'y appliqueront. L'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint dans la pièce 7 (annexes) du présent dossier de PLU.

c) Le traitement des eaux

Le bourg et ses zones urbanisables sont traités par la station d'épuration communale, le reste du territoire communal est en assainissement non collectif.

La commune d'Allaire est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, d'un linéaire total de 10 km, desservant la quasi-totalité de l'agglomération. Les effluents collectés sont par la suite dirigés vers la station d'épuration communale. La collecte s'effectue au travers de quatre bassins de collecte principaux.

La station d'épuration actuellement en fonctionnement est en service depuis juillet 2008. L'ancienne station d'épuration n'est plus en service. Elle était située au sud ouest de l'agglomération en bordure immédiate de celle-ci.

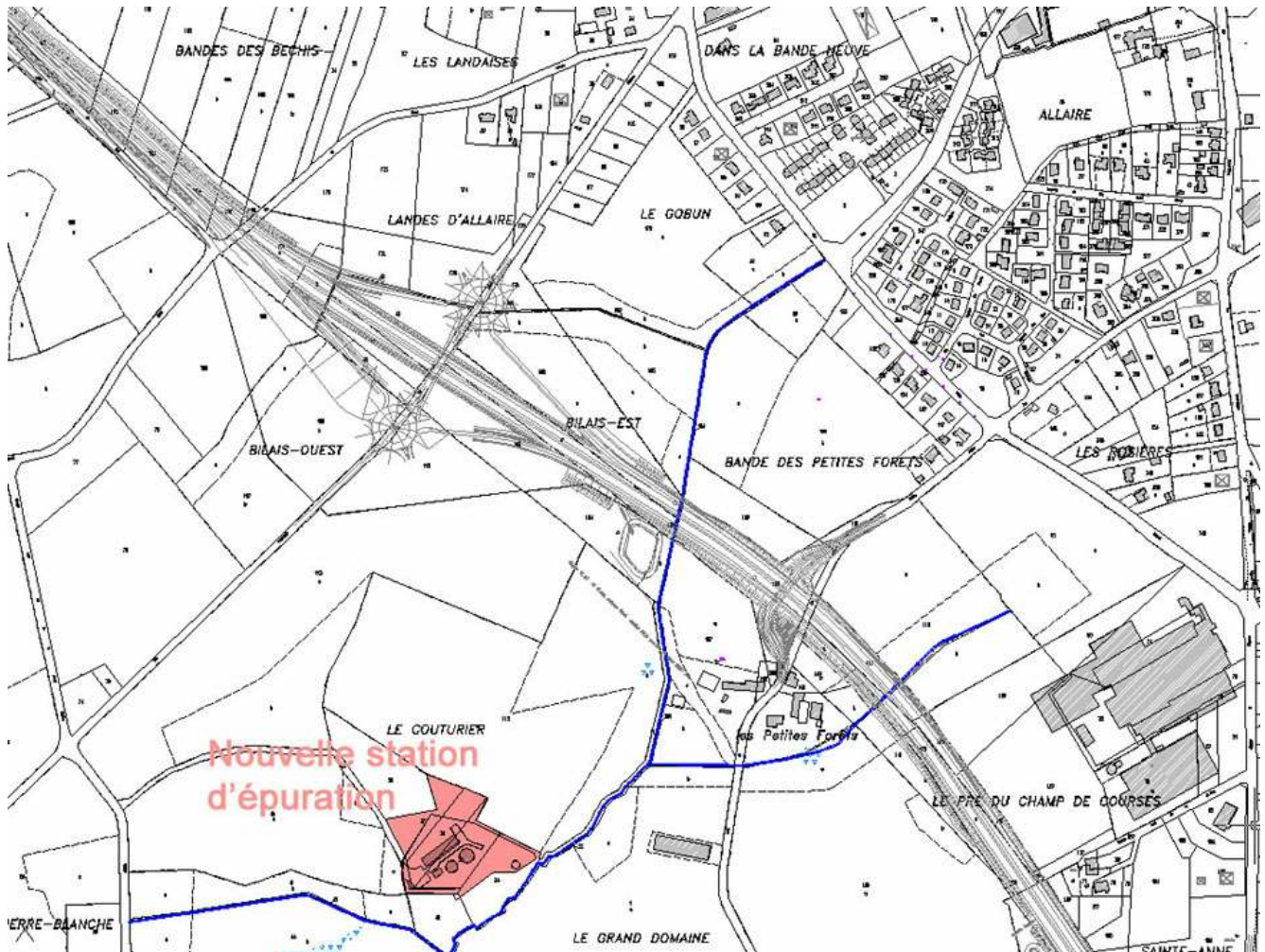
La station d'épuration est situé au lieu dit « Le Couturier » (*au sud ouest de l'agglomération, à 1000 m environ*), nettement en dehors des zones urbanisées. **La station d'épuration est dimensionnée pour 3 200 éq.hab. et la filière de traitement est de type « Boues activées en aération prolongée ».** De plus, dès sa conception, **la station d'épuration a été conçue pour pouvoir être doublée et passer ainsi d'une capacité de traitement de 3 200 éq.hab à 6 400 éq.hab.** D'un point de vue technique, il faudra doubler le bassin d'aération, le clarificateur, la serre de séchage des boues et installer divers équipements adaptés à la nouvelle capacité de 6 400 éq.hab (nouveau tamisage ou doublement; pompe de relevage dans le bassin tampon).

Voir les Caractéristiques de la station d'épuration dans l'étude d'assainissement menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé CALLIGEE jointe dans la partie 7. du dossier de PLU (annexes).

Le rejet s'effectue dans le ruisseau « Le Couturier » qui prend sa source dans l'agglomération d'Allaire. Ce ruisseau se jette dans la rivière du Trévelo. Il a une longueur de 12,5 km.

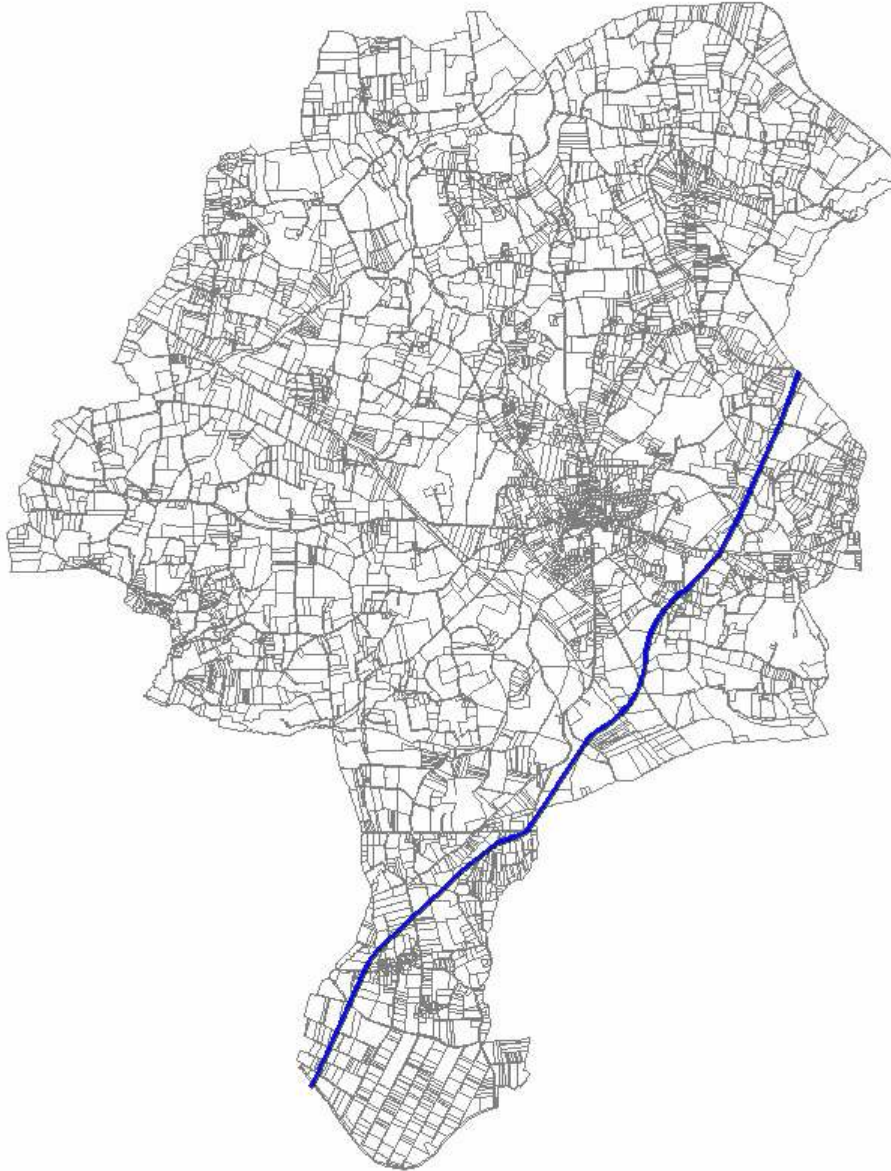
La commune a réalisé son étude de zonage d'assainissement (*joint dans la partie 7. du dossier de PLU (annexes)*). Cette étude, a permis de délimiter sur le territoire communal et après enquête publique, les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif. Dans le cadre du zonage, un état des lieux de l'assainissement non

collectif a été réalisé. C'est le SPANC du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Saint Jacut Les Pins, qui assure les différentes missions de contrôle des filières d'assainissement non collectif.



Localisation de la station de traitement des eaux usées

d) Eau potable: la réalisation d'une canalisation d'importance entre Férel et Rennes par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine



Projet de tracé de canalisation d'eau potable Férel-Rennes (source: Institut d'Aménagement de la Vilaine)

3°) La structure végétale

La structure végétale est tout aussi importante que la topographie pour la structuration des paysages d'Allaire. Elle détermine l'ouverture ou la fermeture de ces derniers, les couleurs, la luminosité, les ambiances,...

Comme la majorité des communes bretonnes, elle présente un couvert végétal organisé sous forme de bocage. Principalement constitué de haies, il a en partie disparu avec les évolutions des pratiques agricoles (grandes parcelles) et un remembrement pratiqué dans les années 80, créant ainsi un paysage plus ouvert.

La commune présente une trame verte importante :

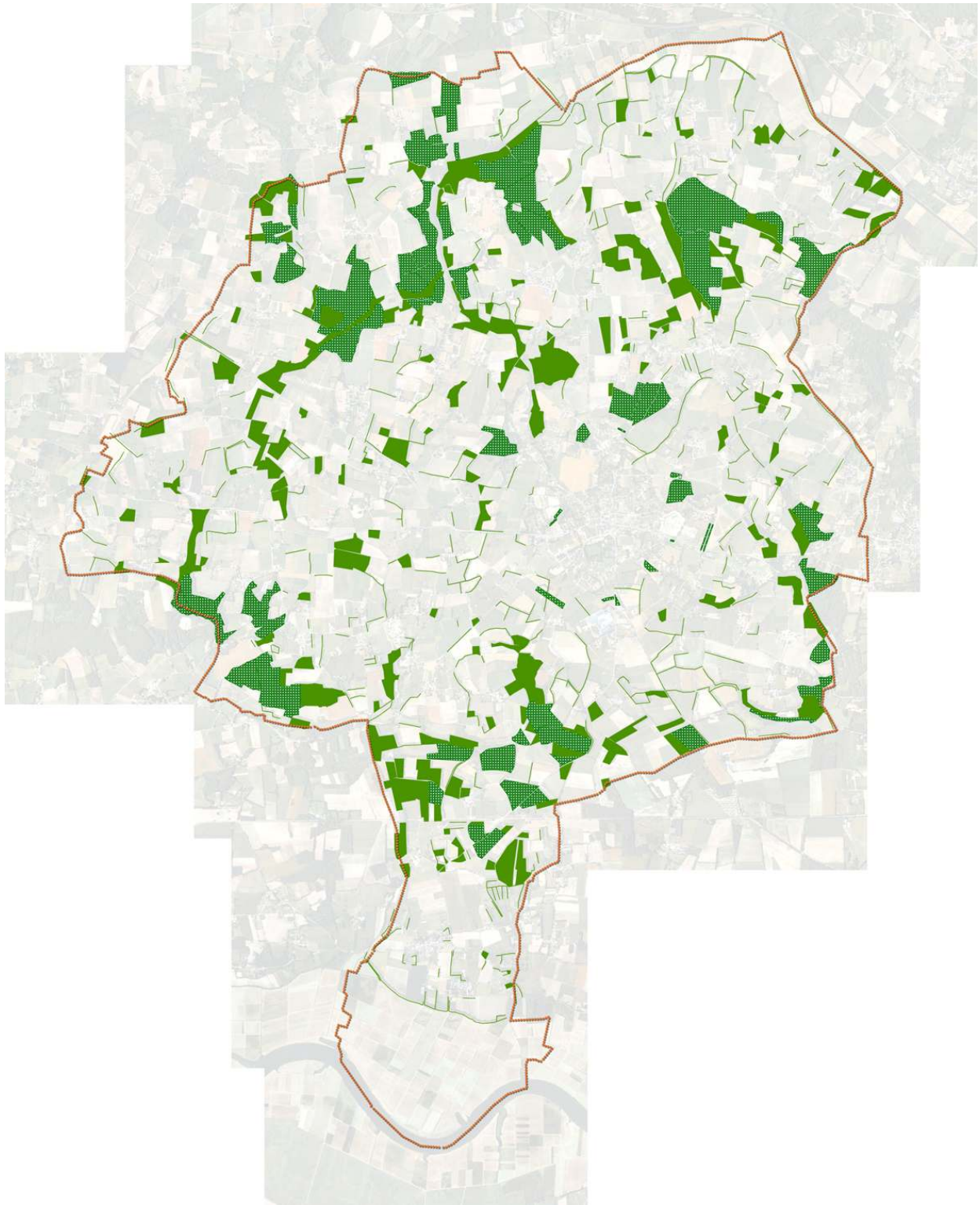
- De **boisements de feuillus (majorité de chênes) ou de résineux (majorité de pins)** plus ou moins importants qui "coiffent" les coteaux pentus ou les plateaux du territoire en particulier de part et d'autre de la RD 20 et sur le versant abrupt au Sud de l'Arz. La végétation y est étagée : pins sur les points hauts et feuillus en pied de coteau.
- De **haies bocagères** dont le maillage est par endroit très altéré. Les parcelles ne sont aujourd'hui que partiellement closes et les haies de bords de voies ont souvent disparu.
- Les autres espaces boisés, moins importants, prennent la forme de **peupleraies ou de vergers**.
- Les cours d'eau sont visibles grâce au "ruban vert" qui les accompagnent: **ripisylve (végétation de bords de cours d'eau)** composée de saules et de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères.
- Quelques **landes** subsistent ici et là en limite de boisement.

Les coteaux en pente douce de l'Arz et de la Vilaine sont caractérisés par la présence de haies bocagères mais aussi par des haies de saules aux points les plus bas.

Le plateau central est ponctué par de petits bois et bosquets et par des haies bocagères plus ou moins présentes selon les secteurs.



Le PLU devra préserver cette trame végétale pour les raisons suivantes : rôle de ces grandes entités paysagères dans le paysage (rôle de cloisonnement, d'ouvertures, de perspectives) et prise en compte des potentialités écologiques (corridor biologique et écologique permettant l'accueil et le déplacement de la faune, protection de biotopes particuliers comme les petits bois par exemple).



Structure végétale de la commune

4°) Les espaces naturels sensibles

a) Les Marais de Vilaine: site NATURA 2000

La commune de Allaire est concernée par le **site NATURA 2000 des marais de Vilaine**. 500 hectares du marais se trouvent sur le territoire communal.

Les Marais de Redon et de Vilaine ont été désignés **Zone Spéciale de Conservation (Z.S.C.)** par arrêté préfectoral en date du 4 mai 2007, en application de la **Directive « Habitats – Faune-Flore » de 1992**. Ces marais appartiennent donc au réseau de site européen « **Natura 2000** » qui vise à préserver la biodiversité menacée de disparition en Europe.

Le site des **Marais de Redon et de Vilaine** s'étend sur près de 10 000 ha et recèle une soixantaine de milieux d'intérêt patrimonial dont 23 sont rares en Europe (des boisements humides, des tourbières, des prairies humides, des milieux aquatiques et landes humides). Il est important de préciser que le marais, autrefois sous influence maritime, est aujourd'hui déconnecté de l'océan par le barrage d'Arzal qui empêche la remontée d'eau saumâtre. La conséquence est une profonde modification des cortèges floristiques avec la disparition des communautés halophiles et sub-halophiles.

Tous ces milieux sont des lieux indispensables pour de multiples espèces animales et végétales. 18 espèces répertoriées dans les marais sont d'ailleurs menacées en Europe comme la loutre, des poissons migrateurs, des chauves-souris, des libellules, des coléoptères...

L'I.A.V. (Institut d'Aménagement de la Vilaine) est l'opérateur local du site NATURA 2000 des Marais de Redon et de Vilaine depuis février 2004. Elle a réalisé le document d'objectifs du site qui constitue le guide de gestion de ce territoire pour les 6 prochaines années. Ce document a été validé par le Comité de Pilotage le 9 octobre 2007 et l'arrêté préfectoral d'approbation daté du 5 juin 2008.

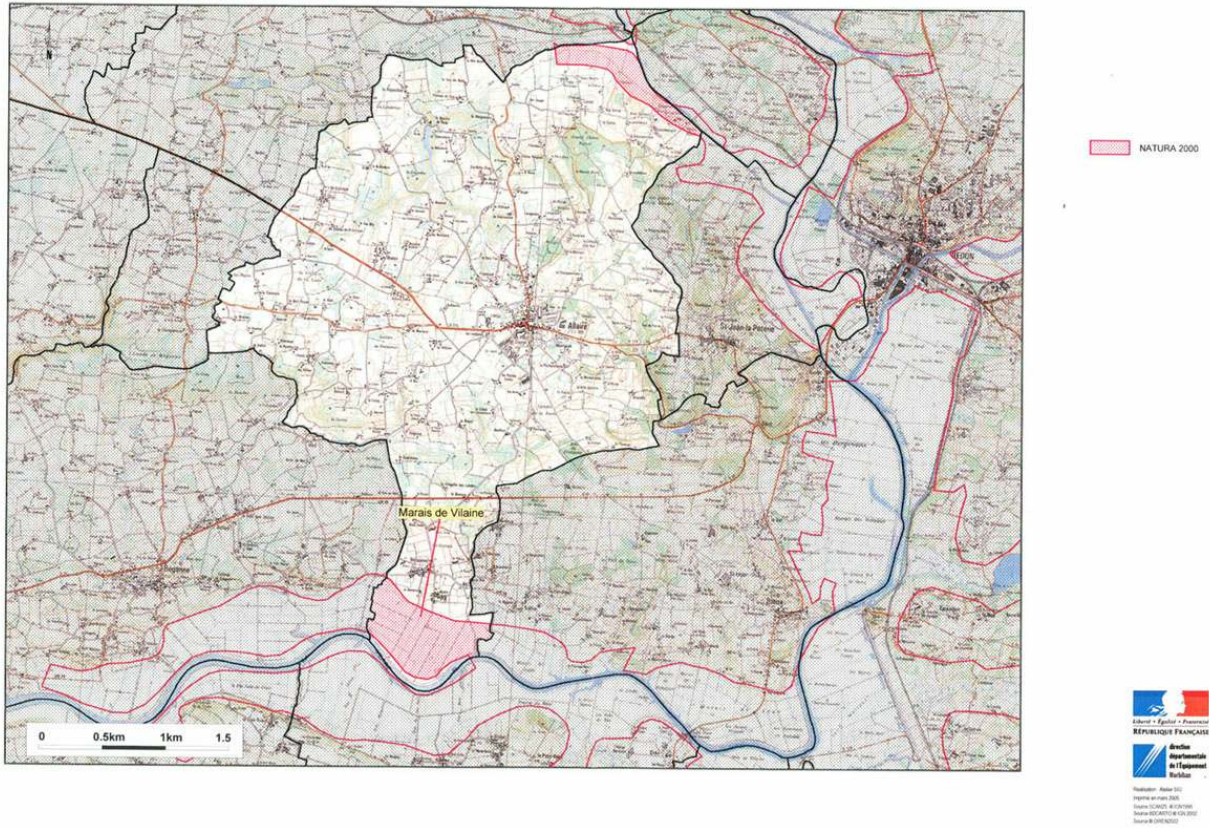
Le **SAGE** Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003 affiche en particulier la nécessité de préserver les zones humides des marais de Redon et de Vilaine. Les mesures 105 à 111 du SAGE Vilaine sont spécifiques à ces marais. Elles servent de cadre général aux orientations des actions prévues dans ce document d'objectifs NATURA 2000, particulièrement pour ce qui concerne la gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

Localement, la démarche locale NATURA 2000 été baptisée « **Vivre les Marais** ». Cet intitulé évocateur permet d'afficher clairement que l'homme doit continuer à gérer ce territoire. Dès 2004, l'I.A.V a invité les acteurs locaux (agriculteurs, élus, pêcheurs, chasseurs, naturalistes) à s'exprimer, lors de réunions, sur leurs attentes et inquiétudes vis-à-vis de l'avenir des marais. Une importante démarche de concertation locale a été mise en place par secteurs géographiques (9 au total) pour réaliser le document d'objectifs. Elle se poursuit aujourd'hui pour la mise en œuvre des actions. L'appropriation de ces actions par les usagers locaux est garante de la réussite du projet global de préservation de la biodiversité dans la mesure où la politique nationale «NATURA 2000 » repose sur l'engagement volontaire des personnes concernées par le site.

L'I.A.V. est l'opérateur agro-environnemental pour le site des Marais de Redon et de la Vilaine depuis fin 2007. Il est ainsi proposé des mesures contractuelles sur 5 ans aux agriculteurs qui gèrent des prairies humides dans les marais. Ces **mesures agro-environnementales (MAE)** permettent de rémunérer des pratiques agricoles compatibles avec la préservation du patrimoine naturel, à savoir la fauche après le 1er juin et le pâturage extensif ainsi que le non usage de pesticides et d'intrants.

En outre, une campagne d'information du public sur la valeur patrimoniale du site et sur les mesures proposées pour la préserver, est également prévue.

Commune d'ALLAIRE
ESPACES PROTEGES : NATURA 2000



Le site NATURA 2000 "Marais de Vilaine" à Allaire (source: DIREN Bretagne)

Les enjeux et objectifs généraux qui ont prévalu au classement de la zone NATURA 2000

Les **enjeux patrimoniaux** sont les suivants:

- La fonctionnalité du réseau hydrographique ;
- Le maintien des prairies humides ;
- Le maintien des micro-milieus d'intérêt communautaire ;
- La préservation des espèces d'intérêt communautaire.

De ces enjeux sont ressortis les **objectifs généraux** suivants:

- La préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique ;
- La préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues ;
- la préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire.

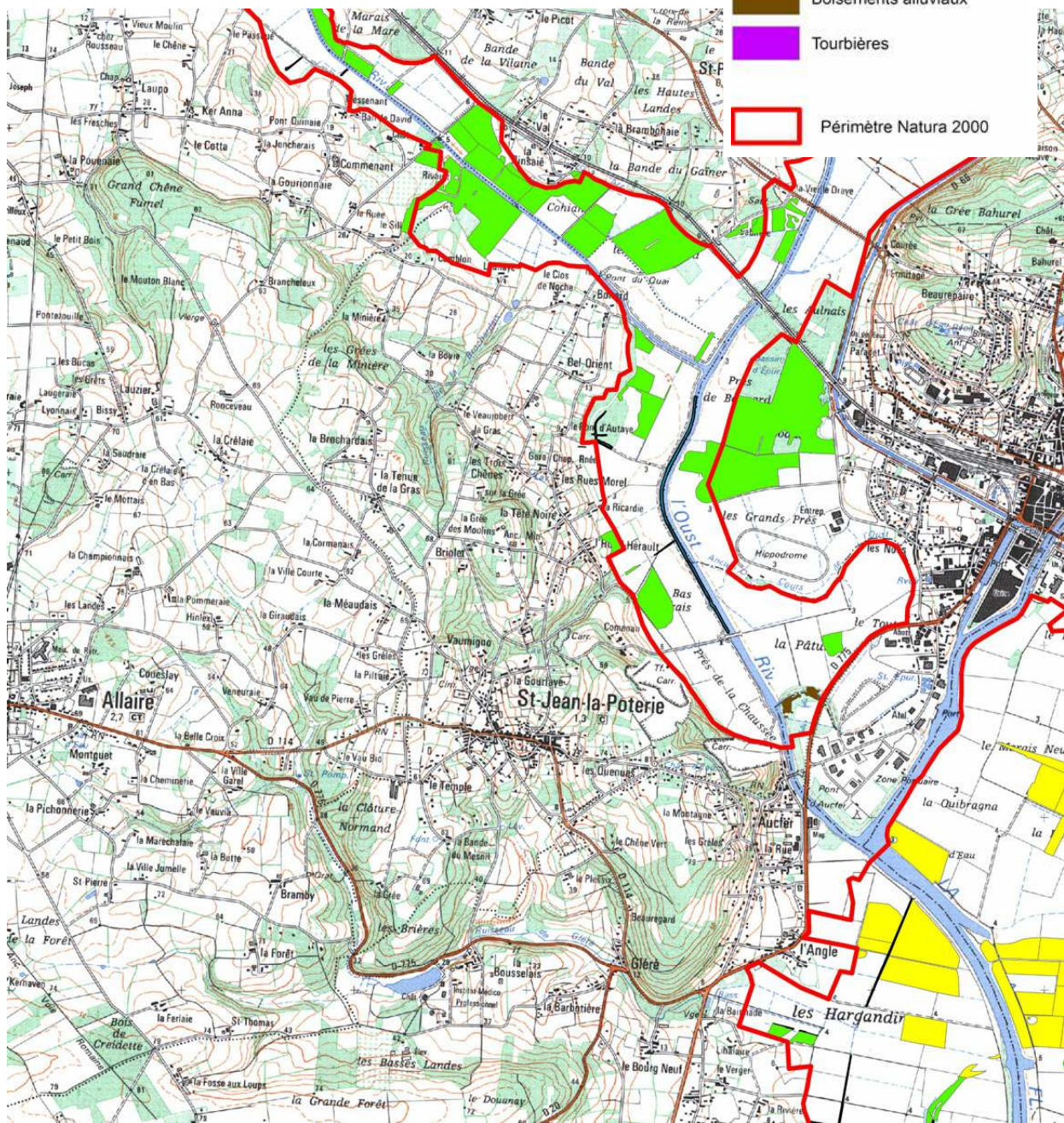
Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence les espèces et habitats visés dans ces différents objectifs :

OBJECTIFS GENERAUX	HABITATS DIRECTEMENT CONCERNES (et codes Natura 2000 correspondant)	ESPECES CONCERNEES
Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique	Milieus aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer et libellules
Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues	Prairies humides arrière-littorales (1410-3) ; Prairies humides oligotrophes (6410-6 ; 6410-7 ; 6410-8 ; 6410-8 ; 6410-9) et Prairies humides eutrophes à hautes herbes (6430-1 ; 6430-4 ; 6430-7)	Loutre et chauves-souris
Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire	Milieus aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3) ; Boisements humides (91EO-1 ; 91EO-8 ; 91EO-11) ; Tourbières (7110-1 ; 7120-1 ; 7140-1) ; Lande humide (4020-1) ; Prairies humides eutrophes à hautes herbes en formation linéaire (6430-4)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer, libellules, coléoptères

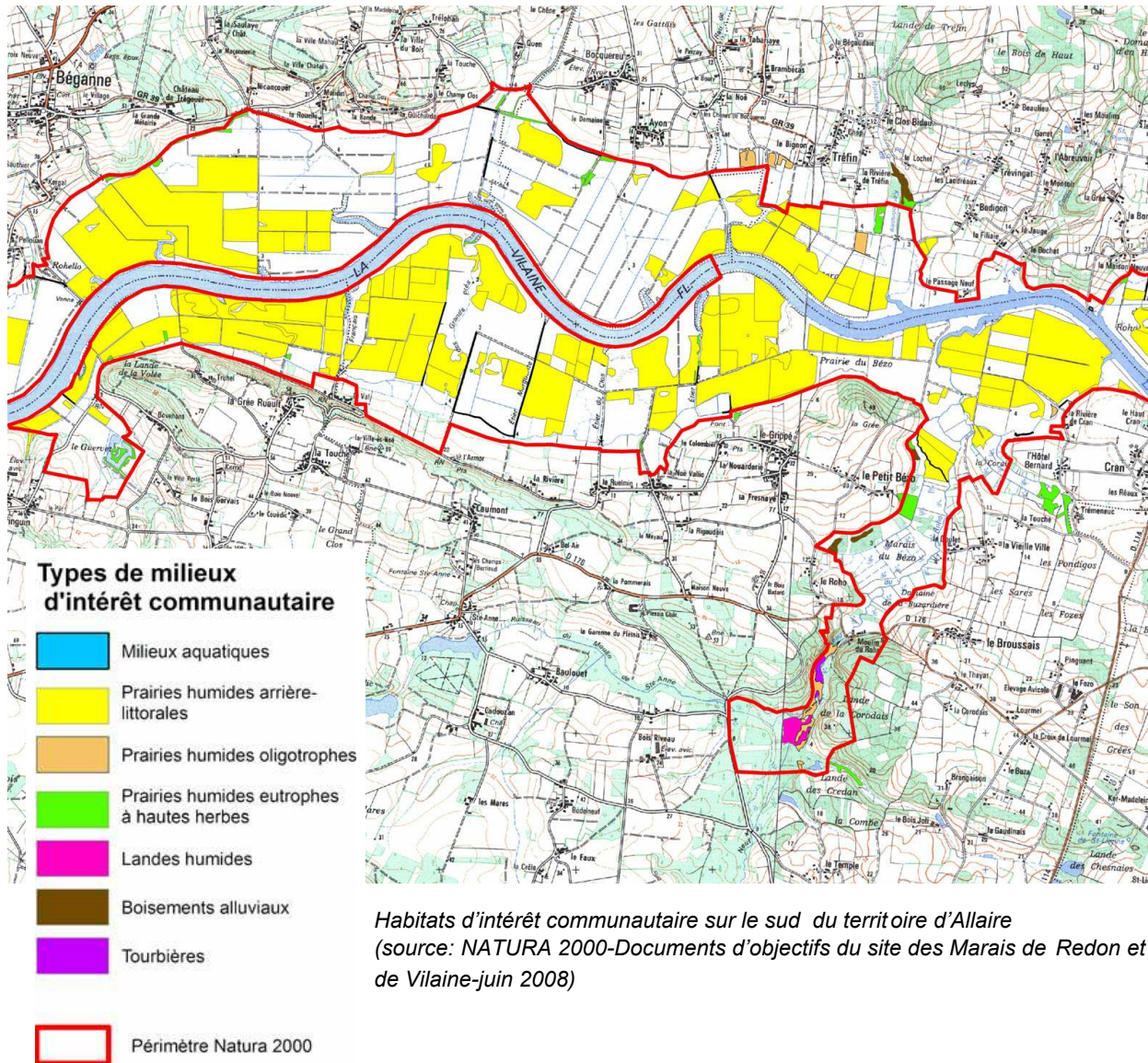
source: NATURA 2000 - Documents d'objectifs du site des Marais de Redon et de Vilaine (juin 2008)

Types de milieux d'intérêt communautaire

- Milieux aquatiques
- Prairies humides arrière-littorales
- Prairies humides oligotrophes
- Prairies humides eutrophes à hautes herbes
- Landes humides
- Boisements alluviaux
- Tourbières
- Périmètre Natura 2000



*Habitats d'intérêt communautaire sur le nord du territoire d'Allaire
(source: NATURA 2000-Documents d'objectifs du site des Marais de Redon et de Vilaine-juin 2008)*



Les principaux enjeux socio-économiques sur les marais de Vilaine sont liés d'une part aux pratiques agricoles et d'autre part aux loisirs

Les enjeux liés aux pratiques agricoles :

- **Enjeux concernant les prairies:** les agriculteurs sont les garants de la pérennité du système prairial et de leurs pratiques dépendent, pour une grande part, le maintien de la biodiversité sur le site. La préservation des prairies humides nécessite de conserver un régime minimal des crues, ce qui est conforme au SAGE Vilaine. Il est donc primordial de soutenir et conforter les pratiques agricoles les mieux adaptées pour préserver le patrimoine naturel à savoir : la fauche et le pâturage extensif.

Ce schéma doit cependant prendre en compte les réalités hydrauliques. Les niveaux d'eau sont sous l'emprise de phénomènes naturels (crues et sécheresses), mais sont également contraints par la gestion du bief de la Vilaine opérée à partir du barrage d'Arzal. Pour simplifier, cette gestion vise à anticiper les événements pour les atténuer. Ainsi, en cas de menace de crues, les niveaux sont abaissés pour retarder les inondations de Redon. A l'inverse, des sécheresses estivales ou printanières amènent le gestionnaire du plan d'eau à relever ce dernier pour garantir la réserve d'eau potable.

- **Enjeux concernant les parcelles cultivées en céréales :** Des exploitants ont besoin de cultiver des céréales (maïs essentiellement) pour fournir du fourrage à leur bétail. Compte tenu de l'emplacement du siège d'exploitation et de la localisation des parcelles exploitées, ces cultures s'effectuent parfois pour des raisons économiques sur les zones humides. Malgré la surface limitée en culture (à peine 10% de la surface totale exploitée sur les marais en 2005), l'enjeu est d'inciter les exploitants à diminuer les surfaces cultivées et de produire en réduisant l'usage de produits phytosanitaires. La mise en place de la bande enherbée d'au moins 5 mètres de larges, le long des douves, cours d'eau, mares et plans d'eau est une mesure, dans la mise en oeuvre de la démarche « Vivre les marais », qui semble satisfaire tous les exploitants concernés. La reconversion de cultures en prairies sera cependant encouragée ainsi que le classement en prairie permanente des parcelles reconverties.

Précisons que dans le cadre de la conditionnalité des aides PAC, la destruction d'habitats d'intérêt communautaire et d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire est interdite, par conséquent le retournement de prairies temporaires identifiées comme milieux remarquables (prairies arrière-littorales, prairies eutrophes...) et la mise en culture des prairies (habitat de la loutre et des chauves-souris) ne sont pas, à priori, autorisés. Afin de préserver la biodiversité sur le site, la culture de céréales génétiquement modifiées est particulièrement déconseillée.

- **Enjeu concernant les peupleraies :** Dans une démarche globale de reconquête des champs d' crues dans le bassin de la Vilaine, il semble inapproprié que de nouvelles peupleraies soient implantées sur le site. Les peupleraies contribuent également à appauvrir la biodiversité. La reconversion de ces milieux en prairies est donc également souhaitable.
- **Les enjeux liés aux loisirs:**

Le site des marais de Redon et de Vilaine est de plus en plus prisé pour des activités de loisirs. Pour définir les enjeux qui y sont liés sur le site, il convient de distinguer 3 types de loisirs, classés suivant leur impact sur la biodiversité, en terme de gain : la chasse et la pêche, les autres loisirs non motorisés et les loisirs motorisés.

Certains loisirs sont ancrés dans la culture locale comme la chasse et la pêche. Si certaines pratiques perdurent, les mentalités changent et on assiste, en général, à une plus grande prise en compte du patrimoine naturel. Les chasseurs et pêcheurs étant des gestionnaires du territoire, en effectif de plus en plus réduit, il semble nécessaire de les impliquer dans la mise en oeuvre du document d'objectifs, dont les effets devraient être bénéfiques pour eux, comme pour la biodiversité.

Les loisirs nautiques et autres loisirs non motorisés attirent de plus en plus d'acteurs locaux et de touristes de passage. Par méconnaissance, ces usagers peuvent déranger des espèces d'intérêt communautaire, c'est pourquoi il est important de communiquer sur elles, au moins, au niveau des points de départ de circuits de randonnées (des lieux d'accès aux rivières et canaux, départs de circuits de randonnées pédestres et VTT...) et dans les sites d'accueils touristiques.

Les autres loisirs motorisés rencontrent un certain succès auprès des acteurs locaux et des touristes de passage. Cependant ces activités, que l'on peut qualifier « à risque » pour la biodiversité, méritent d'être canalisées sur le site pour éviter les impacts négatifs sur le patrimoine naturel remarquable. La mise en conformité des ports vis-à-vis de la récupération des eaux noires et l'information des usagers des voies d'eau sur la réglementation existante, les points de dépôts des batteries, fusées usagées et les enjeux patrimoniaux du site « Natura 2000 » devraient contribuer à la préservation des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

Les objectifs généraux et opérationnels de la gestion des Marais de Vilaine (extrait du DOCOB, juin 2008)

“ Pour satisfaire les enjeux du site, 3 **objectifs généraux** spatialisés ont été définis et présentés dans la seconde partie du document d'objectifs. Dans le cadre de la démarche Vivre les Marais, des objectifs généraux transversaux doivent cependant être pris en compte, comme l'animation de réunions d'échanges avec les acteurs locaux pour conserver la dynamique locale, le suivi scientifique du patrimoine naturel remarquable, l'information du public...

Ainsi, au total **7 objectifs généraux** ont été définis sur le site. A chacun d'eux, un symbole a été attribué afin de faciliter la lecture du document :

Objectif 1 : Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique

Objectif 2 : Préservation, restauration et gestion des zones humides situées dans le champ d'expansion des crues

Objectif 3 : Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces d'intérêt communautaire

Objectif 4 : Gestion et communication autour du programme d'actions du document d'objectifs

Objectif 5 : Mise en place des mesures de protection du patrimoine naturel remarquable du site

Objectif 6 : Suivis et évaluations de mesures de gestion, du patrimoine naturel et des activités humaines

Objectif 7 : Demande de modification du périmètre officiel Natura 2000 et étendre le périmètre d'actions de la démarche « Vivre les Marais »

Afin de définir des mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs de conservation et de gestion définis dans la seconde partie du document, des **objectifs opérationnels** ont été établis. 21 objectifs opérationnels ont été dressés pour le site des marais de Redon et de Vilaine. A chaque objectif, un code a été attribué pour permettre d'identifier l'objectif général auquel il est rattaché :

- Le code RH correspond à l'objectif opérationnel lié à la préservation, restauration et gestion du Réseau Hydrographique

- Le code CC correspond à l'objectif opérationnel lié à la préservation, restauration et gestion des zones humides situées dans le Champ d'expansion des Crues

- Le code C correspond à l'objectif opérationnel lié à la préservation, restauration et gestion des Corridors écologiques comme habitats d'espèces d'intérêt communautaire

- Le code GC correspond à l'objectif opérationnel lié à la Gestion et la Communication autour du programme d'actions du document d'objectifs

- Le code MP correspond à l'objectif opérationnel lié à la mise en place des Mesures de Protection du patrimoine naturel remarquable du site

- Le code SE correspond à l'objectif opérationnel lié aux Suivis et aux Evaluations de mesures de gestion, du patrimoine naturel et des activités humaines

- Le code P correspond à l'objectif opérationnel lié à la demande de modification du Périmètre officiel Natura 2000

L'ensemble des mesures et objectifs opérationnels définis dans le document d'objectif est énuméré dans le tableau ci-après :

Codes objectifs	OBJECTIFS OPERATIONNELS	INTITULE DES ACTIONS CORRESPONDANTES
RH1	Restaurer et gérer le réseau hydrographique	Elaborer un programme global d'interventions
		Engager des travaux ponctuels de restauration et d'entretien des douves et des annexes hydrauliques, en respectant un cahier des charges
RH2	Optimiser la gestion des niveaux d'eau sur les zones soumises aux fluctuations de niveaux d'eau de la Vilaine	Engagement de l'IAV dans une meilleure prise en compte de la biodiversité dans la gestion des niveaux d'eau
RH3	Optimiser la gestion des niveaux d'eau sur les zones soumises aux fluctuations des niveaux d'eau du Canal de Nantes à Brest	Engagement des gestionnaires du Canal dans une meilleure prise en compte de la biodiversité dans la gestion des niveaux d'eau
RH4	Optimiser la gestion des niveaux d'eau sur les zones qui peuvent bénéficier d'une gestion hydraulique propre	Etablir un protocole de gestion par unité de gestion
RH5	Restaurer et entretenir les mares et plans d'eau	Conserver et entretenir les points d'eau
		Réhabiliter les points d'eau
RH6	Restaurer et entretenir les berges	Mettre en place un programme global de protection et de réhabilitation des berges de la Vilaine et de ses affluents
		Réduire les effets du batillage
		Protéger les berges du piétinement
		Contrôler la prolifération des populations de ragondins et de rats musqués
		Proscrire les sols nus en bordure de cours d'eau et douves
		Eviter les variations brutales des niveaux d'eau provoquant une fragilisation et des effondrements de berges
RH7	Restaurer et entretenir la ripisylve	Entretien la ripisylve
		Restaurer la ripisylve
		Assurer des interventions particulières sur les zones boisées contaminées par des maladies pathogènes
RH8	Gérer les espèces invasives	Dresser un plan de gestion visant à contenir la prolifération des espèces végétales envahissantes
		Intervenir ponctuellement en vue de contenir le développement des espèces envahissantes
		Dresser un programme de lutte contre la prolifération des espèces faunistiques susceptibles de provoquer des déséquilibres biologiques
		Pérenniser des actions de régulation des espèces faunistiques susceptibles de provoquer des déséquilibres biologiques

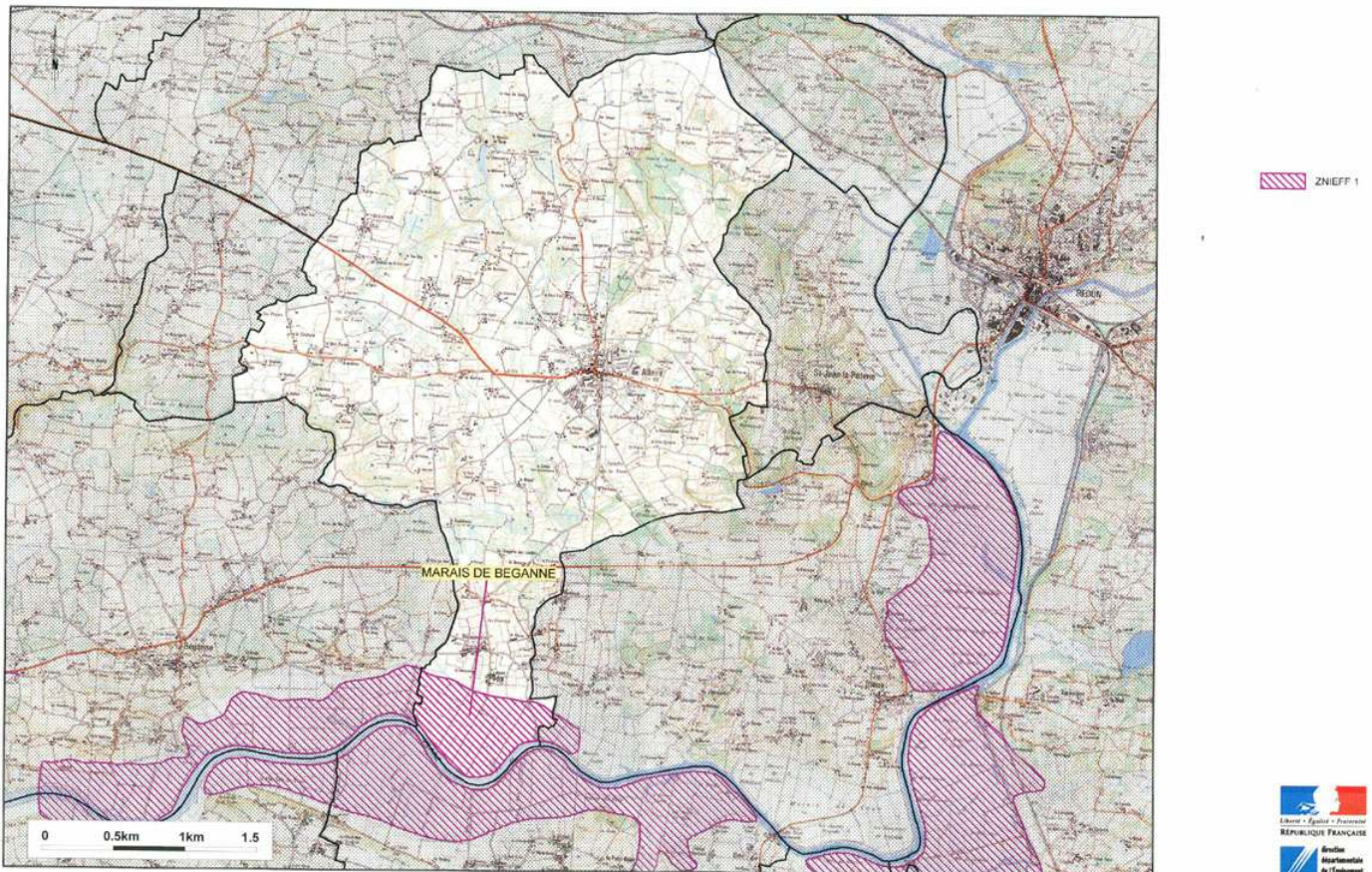
Codes objectifs	OBJECTIFS OPERATIONNELS	INTITULE DES ACTIONS CORRESPONDANTES
CC1	Réhabiliter des milieux en cours d'enfrichement	Ouvrir un milieu fortement embroussaillé
CC2	Assurer une gestion agricole extensive des prairies humides	Exploiter les prairies par un système de fauche et de pâturage extensif
		Entretien des roselières en favorisant la préservation de la biodiversité
		Utiliser des vermifuges adaptés à la conservation des insectes coprophages
CC3	Gérer les cultures en optimisant la préservation de la biodiversité	Mettre en place une bande enherbée le long des douves, canaux, rivières et plans d'eau
		Adopter des pratiques culturales plus respectueuses de la biodiversité
		Restaurer et entretenir des prairies après cultures
		Reconvertir des peupleraies en prairies humides
CC4	Préserver et gérer les boisements humides	Gérer les boisements humides
C1	Préserver, restaurer et gérer les micro-milieux d'intérêt communautaire : landes et tourbières	Entretien la lande humide
		Entretien des tourbières
C2	Préserver, restaurer et gérer les formations bocagères et arbres isolés	Entretien des formations bocagères
		Restaurer les formations bocagères
		Conservation des arbres isolés
C3	Préserver, restaurer et gérer le réseau hydrographique comme habitat d'espèces d'intérêt communautaire	Cœuvrer pour une meilleure qualité de l'eau
		Réhabiliter et entretenir le réseau hydrographique selon des techniques respectant la biodiversité
		Préserver et gérer la ripisylve
		Aménager des bandes enherbées bordant l'ensemble du réseau hydrographique afin d'assurer la connexion des corridors biologiques
		Protéger et réhabiliter les frayères à poissons d'intérêt patrimonial
		Assurer la libre circulation des poissons migrateurs
		Aménager un site pour l'hibernation ou la parturition des chauves-souris
Créer ou aménager un passage à loutre		
GC1	Créer ou désigner une structure animatrice et coordinatrice du programme d'actions du document d'objectifs	Créer ou désigner une structure porteuse du document d'objectifs
		Disposer de moyens humains et matériel adaptés
GC 2	Dresser un plan de communication sur la démarche "Vivre les Marais"	Porter à connaissance le Doob et les moyens de sa mise en œuvre
		Engager des actions de sensibilisation du grand public
MP	Définir des mesures de protection applicables sur le site	Mettre en place de nouvelles mesures de préservation du patrimoine naturel en concertation avec des acteurs locaux
		Assurer une veille foncière des parcelles présentant un fort intérêt patrimonial
		Assurer un suivi des opérations soumises à études d'incidences
P	Solliciter une modification de périmètre Natura 2000 auprès des services de l'Etat	Définir et proposer un nouveau périmètre

b) Les Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées **ZNIEFF**, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle

Les **ZNIEFF de type I** sont d'une superficie en général limitée, et sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.

Commune d'ALLAIRE ESPACES PROTEGES : ZNIEFF 1



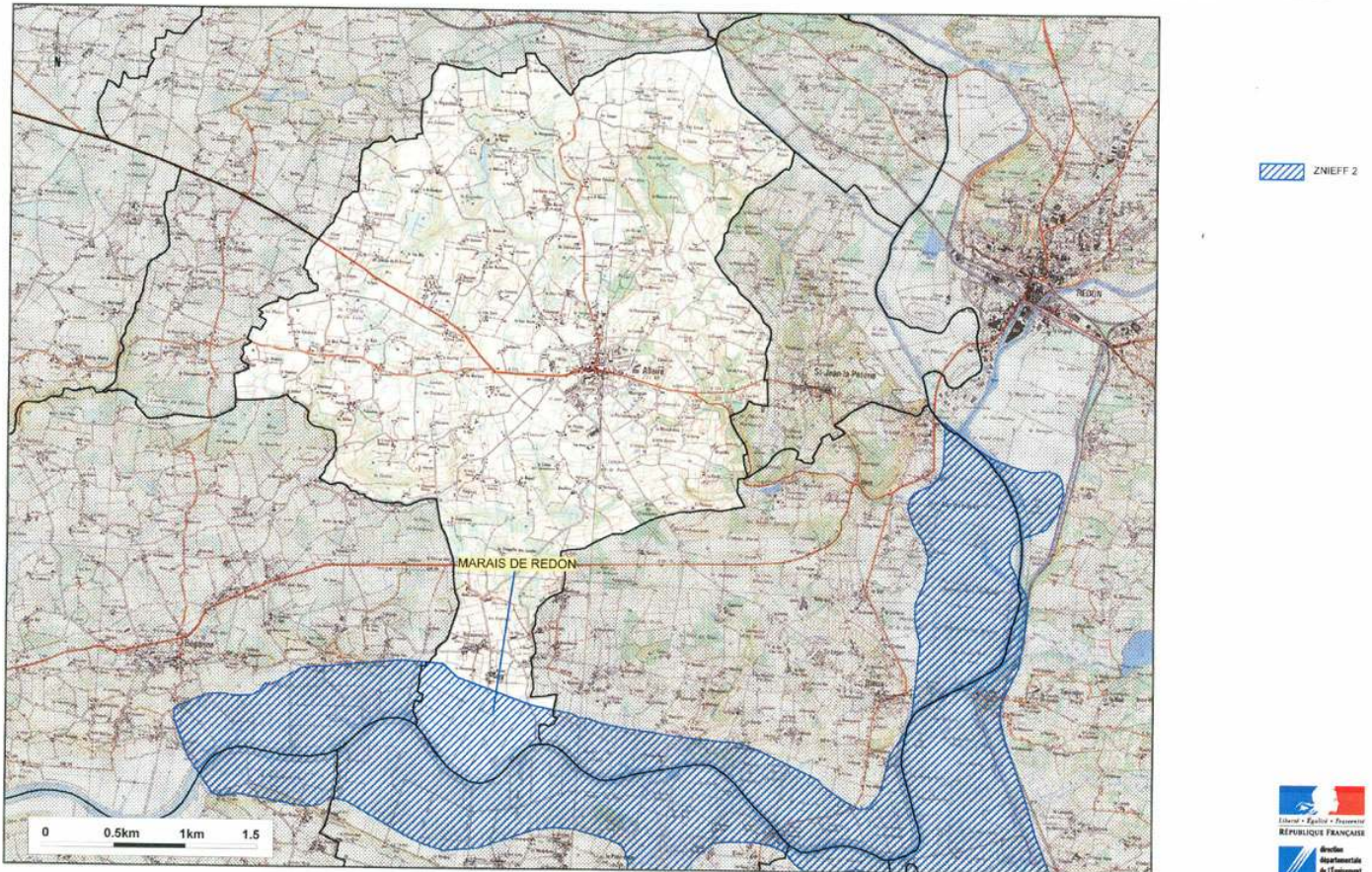
La commune est concernée par la ZNIEFF de type 1 du “Marais de Béganne”

Périmètre de la ZNIEFF de type 1 “Marais de Béganne” (source: DIREN Bretagne)

Les **ZNIEFF de type 2** sont de grands ensembles naturels (massifs forestiers, dunes, zones humides...), peu modifiés, qui offrent de grands potentiels biologiques.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 2 du “Marais de Redon”

Commune d'ALLAIRE
ESPACES PROTEGES : ZNIEFF 2



Périmètre de la ZNIEFF de type 2 “Marais de Redon” (source: DIREN Bretagne)

6°) Le paysage

a) Le fonctionnement visuel de la commune

Le relief permet de comprendre le fonctionnement visuel de la commune. La carte suivante illustre cela de manière simplifiée.

Des vues lointaines sont d'abord offertes depuis les coteaux Nord et Sud, elles sont cadrées par les masses boisées :

- Vues vers Redon depuis la D14 et depuis le Moulin de Brancheleux
- Vue dans l'axe de la vallée de l'Arz depuis la Ville Bezier et la Rigaudaie
- Vue panoramique sur la Vallée de la Vilaine depuis Beau Soleil et la route vers « la Brousse »

Au coeur du territoire, les vues sont plus limitées en raison des légères ondulations du relief.

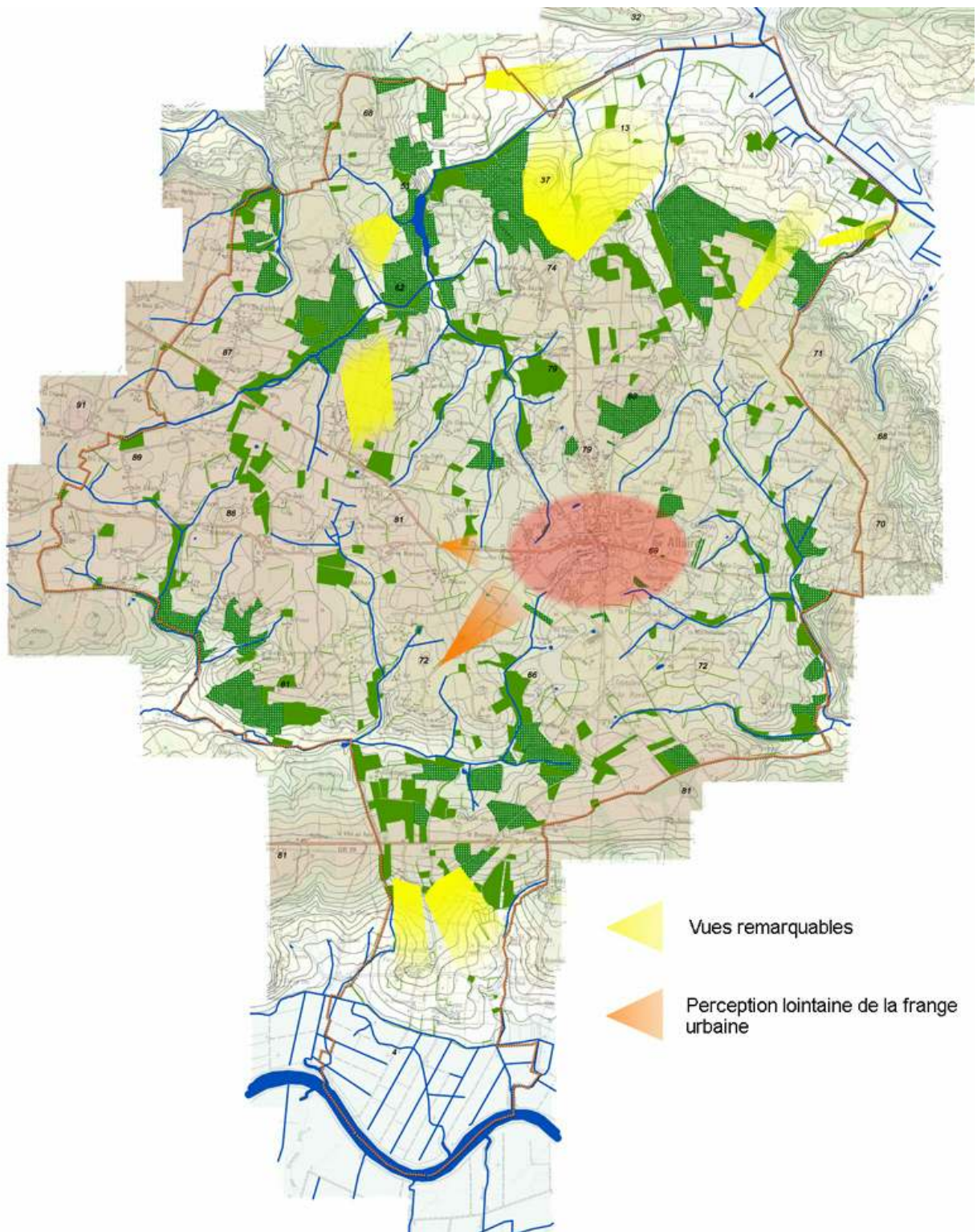
Le bourg se laisse découvrir assez tard (faisceaux oranges). **Les vues les plus lointaines sur l'aire agglomérée sont depuis le Sud mais n'ont pas de caractère remarquable.** Néanmoins, la **qualité du traitement de la frange urbaine** est importante en terme de perception de l'image de la commune, depuis la 2x2 voies notamment. Le bourg apparaît aussi visible depuis le Gros Chêne et depuis le Buisson Guérin.

Enfin, dès lors que l'on se trouve dans le marais, on a des vues rasantes et lointaines fortement cadrées par les coteaux.

Ces secteurs de vues posent l'enjeu des covisibilités car il s'agit d'endroits d'où l'on voit mais aussi qui sont vus plus facilement. L'implantation d'un nouveau bâtiment y a donc un impact visuel beaucoup plus fort.



Exemples de vues panoramiques

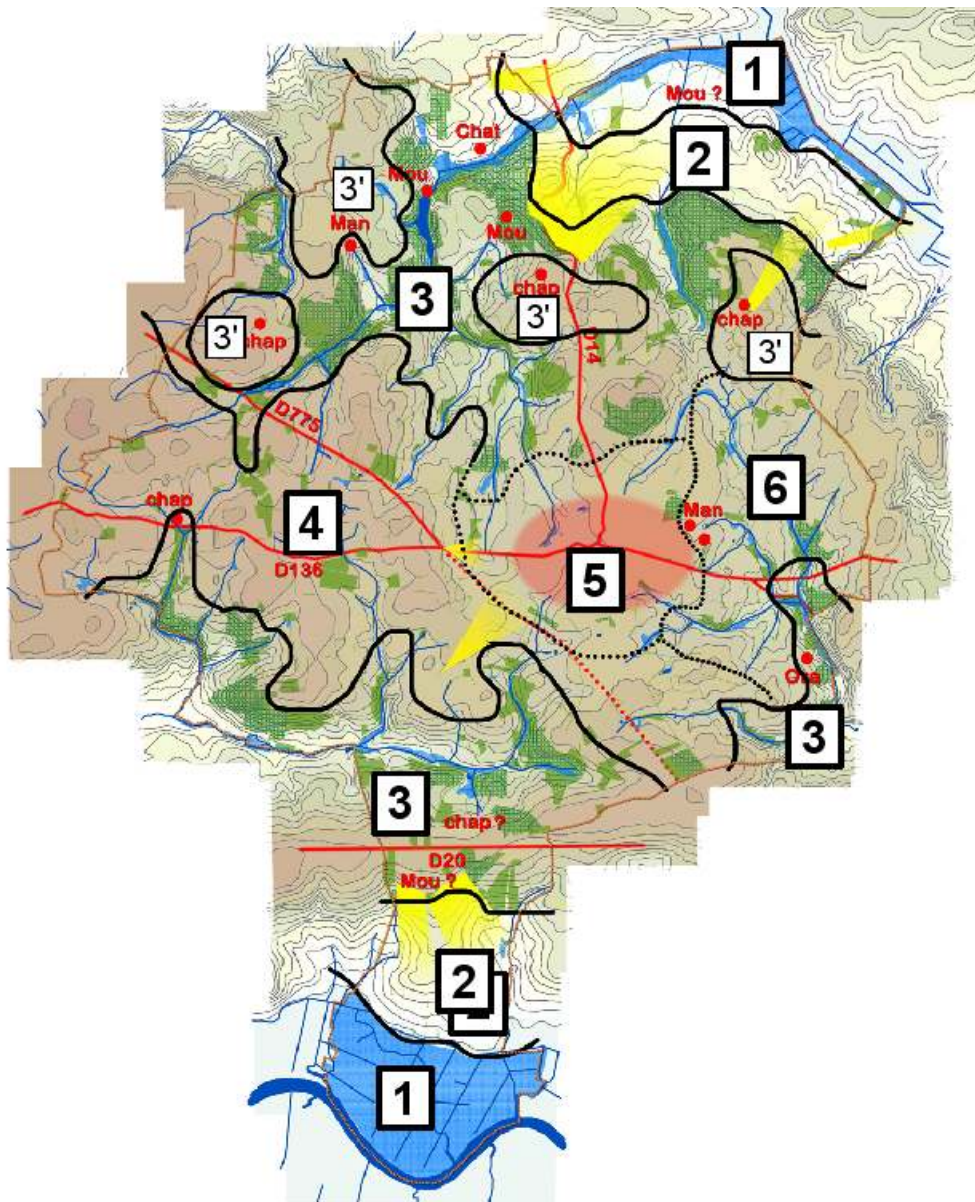


Les vues importantes du territoire

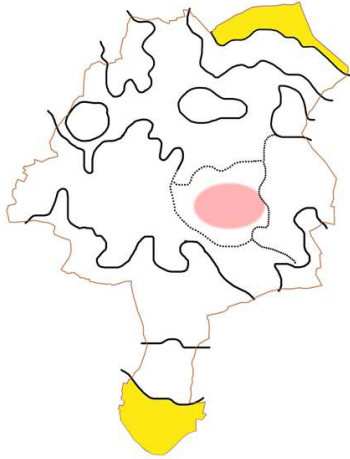
b) Les unités paysagères et environnementales

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage (*topographie, trame verte, trame bâtie, réseau viaire ...*) répondent à une certaine homogénéité, à une logique propre.

- 1 : Paysage des marais et prairies humides de l'Arz et de la Vilaine**
- 2 : Paysage de coteau cultivé en pente douce**
- 3 : Verrous boisés autour des affluents encaissés de l'Arz et de la Vilaine**
- 3' : Clairières et chapelles**
- 4 : Plateau ondulé Ouest**
- 5 : Paysage urbain du bourg et de ses zones d'extensions**
- 6 : Large vallon urbanisé de la Véneuraie/le Vau de Pierre**



Les unités paysagères et environnementales d'Allaire

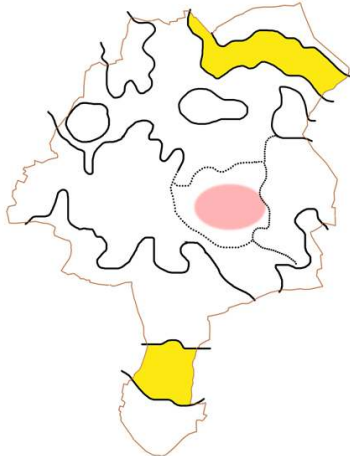
<p>1 - PAYSAGE DES MARAIS ET PRAIRIES HUMIDES DE L'ARZ ET DE LA VILAINE</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : Horizontalité</p> <p>RESEAU VIAIRE : Chemins</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : L'Arz, la Vilaine, prairies humides et marais</p> <p>PATRIMOINE BATI : Néant</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Zones naturelles non bâties</p> <p>TRAME VERTE : Haies de saules, fossés, étiers avec végétation hygrophile</p> <p>AGRICULTURE : Elevage (pâturage en saison sèche)</p> <p>VUES : Panoramique dans les vallées</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Qualité de l'eau, biodiversité (Natura 2000)...</p>



Marais de l'Arz

Marais de la Vilaine



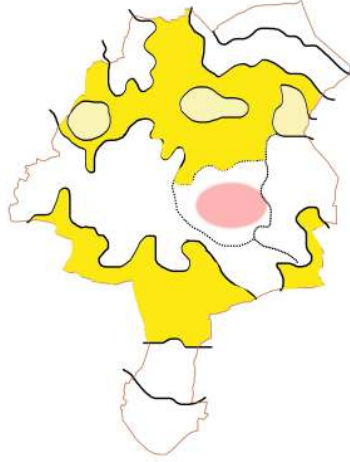
<p>2 - PAYSAGE DE COTEAU CULTIVE EN PENTE DOUCE</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : Pentes douces vers l'Arz et la Vilaine</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires sinueuses</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Néant</p> <p>PATRIMOINE BATI : Néant</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Hameaux importants et bien structurés, implantation à mi-pente</p> <p>TRAME VERTE : Quelques haies bocagères – Paysage ouvert</p> <p>AGRICULTURE : Cultures</p> <p>VUES : Panoramique vers les vallées</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Intégration des constructions (déjà une préoccupation du POS (1997-2000) sur le coteau de la Vilaine), maintien des pratiques agricoles, Limiter le mitage ...</p>



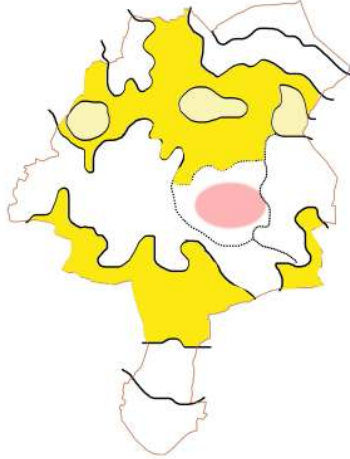
Les coteaux de la Vilaine



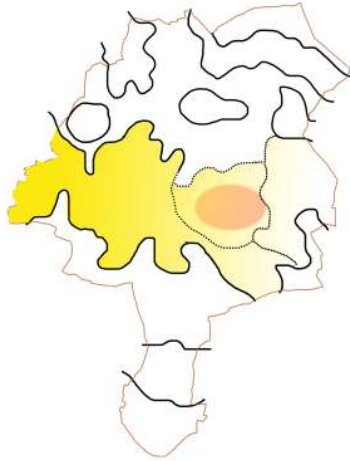
Les coteaux de l'Arz

<p>3 – VERROUS BOISES AUTOUR DES AFFLUENTS ENCAISSES DE L'ARZ ET DE LA VILAINE</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF :Coteaux abrupts, vallons assez encaissés et étroits</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires en lacets, très sinueuses</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Ruisseaux et zones humides</p> <p>PATRIMOINE BATI : Moulins, chapelles, manoirs, château</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Proche du réseau hydrographique ou sur les points hauts</p> <p>TRAME VERTE : Bois de feuillus et pins – Paysage très fermé , allées plantées</p> <p>AGRICULTURE : Mosaïque de prairies et boisements sur les zones les moins pentues</p> <p>VUES : Cadrées par les masses boisées vers les vallées ou inexistantes dans les secteurs boisés</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Préservation des zones humides, des boisements, préservation du patrimoine, limitation du mitage...</p>

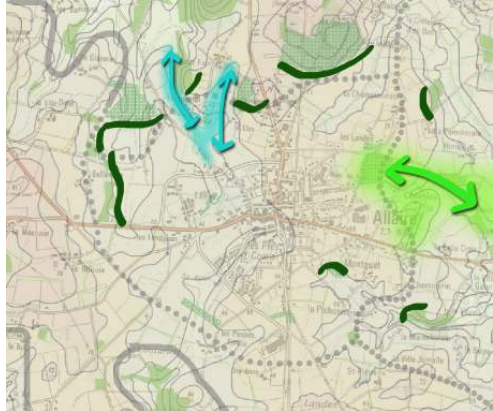


<p>3' – CLAIRIERES ET CHAPELLES</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : en buttes</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires sinueuses</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Néant</p> <p>PATRIMOINE BATI : Chapelles, moulins</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Eléments repères implantés au centre de « clairières »</p> <p>TRAME VERTE : Paysage ouvert (clairière)</p> <p>AGRICULTURE : Cultures</p> <p>VUES : Limitées par les masses boisées périphériques</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Préservation du patrimoine, maintien des pratiques agricoles, intégration des nouvelles constructions, limitation du mitage ...</p>

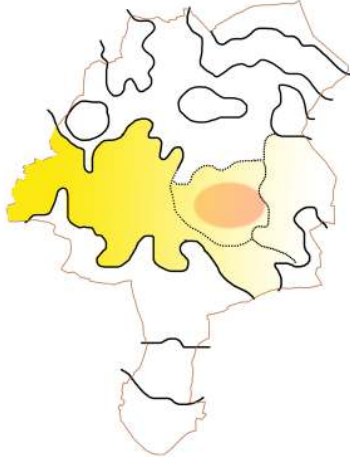


<p>4 – PLATEAU ONDULE OUEST</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : plateau ondulé (tissu froissé)</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires sinueuses, voies principales rectilignes, nombreuses impasses desservant des écarts</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Zones humides ponctuelles dans les points bas, mares...</p> <p>PATRIMOINE BATI : Hameau ancien et quelques constructions contemporaines</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Ecart, souvent en impasses autour de cours de fermes</p> <p>TRAME VERTE : Paysage assez ouvert</p> <p>AGRICULTURE : Polyculture, élevages (en particulier avicoles)</p> <p>VUES : limitées par les ondulations douces du relief</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Maintien des pratiques agricoles, préservation des haies bocagères, limitation du mitage, intégration des bâtiments d'activités</p>



<p>5 – PAYSAGE URBAIN DU BOURG ET DE SES ZONES D'EXTENSIONS</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : plateau ondulé (tissu froissé)</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires convergeant vers le bourg, voies principales rectilignes</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Quelques plans d'eau, vallon humide secteur « Le Haut Four / Trouesnel »</p> <p>PATRIMOINE BATI : Bourg ancien, manoir de Coueslé</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Implantation propre au centre bourg, urbanisation diffuse au niveau des zones d'extension avec implantations et typologies bâties s'éloignant des constructions traditionnelles – Couleurs claires bien visibles dans le paysage</p> <p>TRAME VERTE : Paysage ouvert au Sud Ouest, plus fermé au Nord et à l'Est , quelques haies bocagères en périphérie du bourg</p> <p>AGRICULTURE : Polyculture, élevages autour du bourg</p> <p>VUES : Quelques vues sur l'aire agglomérée depuis le Sud Ouest et le nord. Difficulté de se repérer à l'approche du bourg</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Prendre en compte les vues sur le bourg depuis la future voie, intégrer les franges urbaines, privilégier un développement concentrique</p>



<p>6 – LARGE VALLON URBANISE DE LA VENEURAIE/LE VAU DE PIERRE</p>	
<p>LES COMPOSANTES PAYSAGERES</p>	<p>RELIEF : large vallon aux pentes douces avec un encaissement plus prononcé vers le sud</p> <p>RESEAU VIAIRE : Voies secondaires convergeant vers le bourg</p> <p>RESEAU HYDRO. / ZONES HUMIDES : Zones humides en fond de vallon</p> <p>PATRIMOINE BATI : Coueslay, hameaux anciens</p> <p>IMPLANTATION DU BATI : Urbanisation diffuse (la Ville Garel, la Méaudais). Couleurs claires visibles dans le paysage, végétation horticole autour des nouvelles constructions</p> <p>TRAME VERTE : Nombreuses haies bocagères favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans certains secteurs (Sous le Chêne, la Pichonnerie...), paysage ouvert au Nord Est de Coueslay</p> <p>AGRICULTURE : Polyculture, élevages près du bourg</p> <p>VUES : Limitées au Sud de la D 114 Vues plus dégagées en amont, au Nord de la D114</p>
<p>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>Préserver les zones humides et la trame bocagère qui facilite l'intégration des constructions, développement de l'habitat entre Allaire et Saint-Jean-la-Poterie</p>



7°) Les vestiges archéologiques

Six sites de vestiges ont été repérés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne s'étageant du néolithique au époques gallo-romaines et dont le plus remarquable est une ancienne voie romaine en partie site classé. Ce site a un niveau de protection indicé "2" le soumettant à l'application de la loi n°2001-44, relative à l'archéologie préventive et au classement en zone de protection (N) au PLU. Les autres sites figurent soit à titre d'information soit pour une protection indicée "1" (pas de zone N systématique).

Ces sites se concentrent au sud de l'aire agglomérée, autour de la voie romaine.

Les sols concernés par la présence de ces vestiges sont soumis à des dispositions réglementaires particulières rappelées dans le règlement du PLU. Ces vestiges sont localisés sur le zonage et détaillés dans les annexes.



Localisation des sites archéologiques

8°) Les contraintes sanitaires des exploitations agricoles

Suivant le type d'activités exercées par les exploitations agricoles, certains bâtiments (*stabulations, stockages de fourrages, ...*) ou installations (*fumières, fosses, ...*) peuvent générer des périmètres sanitaires.

La distance de ces périmètres sera fixée soit selon le régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou bien selon le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) suivant l'importance et le type d'exploitation.

Ces périmètres sanitaires conditionnent l'implantation des constructions nouvelles et le changement de destination suivant leur usage et selon un principe de réciprocité.

(Cf. L'article L.111-3 du Code rural, modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 JORF du 6 janvier 2006) : " Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. (...)."

9°) Les nuisances

a) Le bruit

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, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est pour la RD 775 de type 3 et de type 4 : voir détail dans la partie 7e, "Autres annexes" qui recueille l'arrêté préfectoral ainsi qu'une carte des secteurs affectés par le bruit. Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement. 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'isolement acoustique dans le cadre du code de la construction.

La zone affectée par le bruit est pour la majorité de la route classée de type 3, une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie définie à partir de ses bords. Pour un petit secteur classé en type 4, la bande est de 30 mètres.

10°) Les risques

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet 1987 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.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a visé ensuite à compléter les dispositifs législatifs existants notamment en introduisant les principes de la directive européenne Seveso II du 30 décembre 1996 : prévention à la source, maîtrise de l'urbanisation, plans de secours, information. Cette loi est directement inspirée des « retours d'expérience » qui ont suivi les catastrophes technologiques et naturelles récentes tel que l'explosion de l'usine AZF de Toulouse ou les inondations de la Somme.

Cet ensemble législatif demande, entre autres, que les documents d'urbanisme prennent en compte en amont les risques naturels et technologiques.

a) Les risques naturels

→ **Allaire est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Vilaine Aval (l'Arz) approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002. Ses dispositions sont à reprendre en tant que servitude d'utilité publique.**

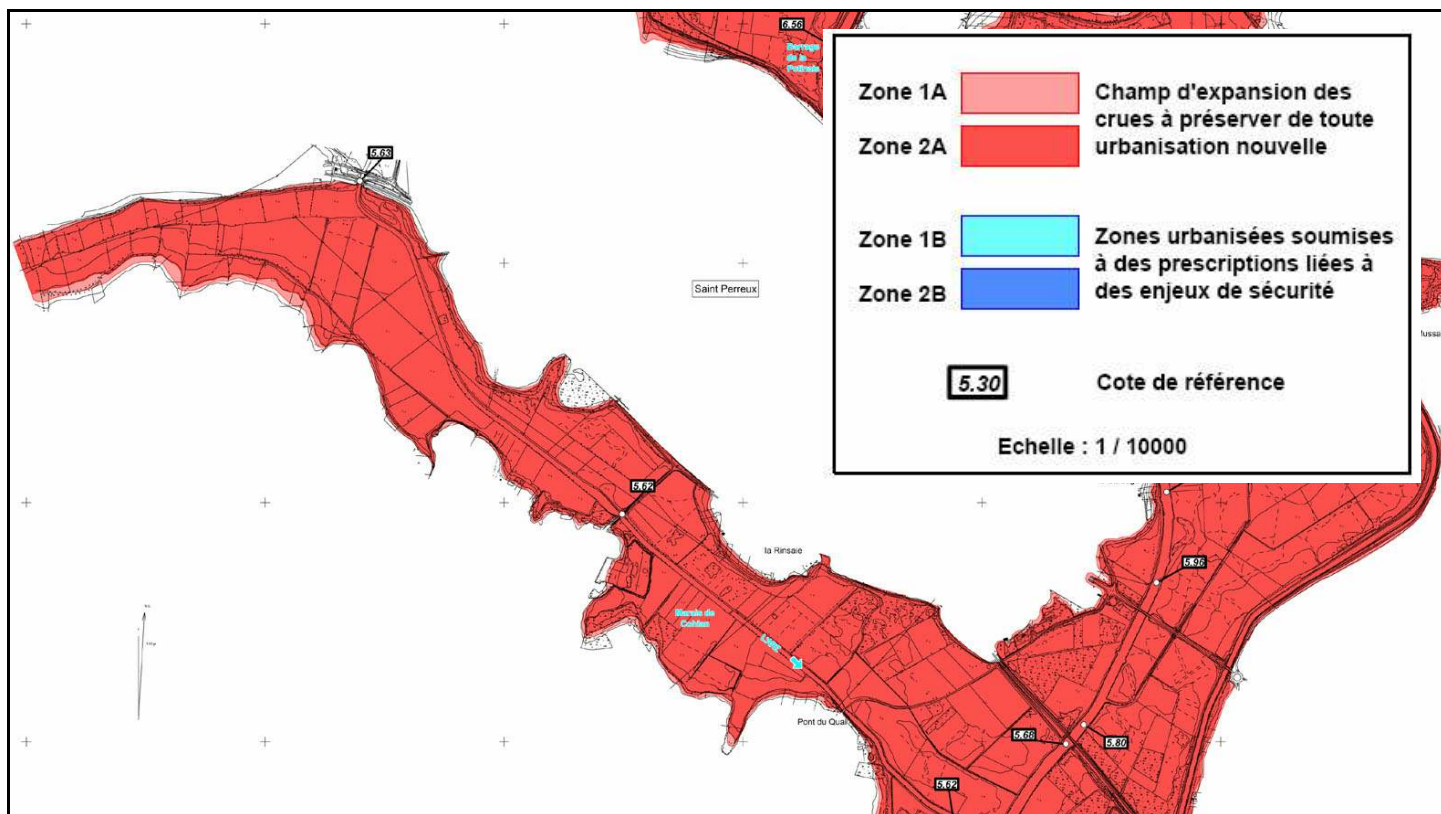
Règlement du PPRI: une zone "bleue" (déjà occupé) et une zone rouge (naturel)

Les principes généraux applicables à toute zone sont les suivants :

- Garantir le bon fonctionnement hydraulique de la vallée ;
- Assurer la sécurité des personnes ;
- Permettre le développement raisonné de la vallée.

Le règlement applicable à toute zone comprend, entre autres, les points suivants :

- Les matériaux utilisés pour les constructions ne sont pas sensibles à l'eau ;
- Les implantations de tout type ne doivent pas gêner la libre circulation des eaux ;
- Les réseaux d'eau potable, d'assainissement sont autorisés ;
- Les infrastructures de transport sont autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux.



Extrait du PPRi Vilaine Aval concernant le territoire d'Allaire

Il convient que les secteurs en bordure de cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant aggraver le risque en aval.

→ Par ailleurs, Allaire est considérée comme soumise à un risque présumé de séismes et de tempête (toutes les communes de Bretagne sont concernées)

b) Les risques technologiques

→ 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 évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes.

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

→ **Au titre de cette loi, aucun établissement présentant un risque n'est recensé sur la commune.**

11°) La gestion des déchets

La commune d'Allaire a transféré sa compétence collecte et traitement des ordures ménagères à la **Communauté de Communes du Pays de Redon (CCPR)**. Elle organise en régie directe les tournées de collecte sur le territoire de l'intercommunalité.

La CCPR assure donc :

- **La collecte sélective.** La collecte sélective des emballages recyclables s'effectue en porte à porte sur la totalité du territoire ou par des points d'apports volontaires pour le verre et les papiers. A Allaire, 6 points d'apports volontaires sont présents dans l'agglomération.
- **La collecte résiduelle des ordures ménagères** organisée en porte à porte pour tous les foyers dotés de bacs individuels. Des points de regroupement assurent un service de proximité aux habitants en campagne.
- **La collecte des encombrants:** pas de prestation régulière de collecte des encombrants sur le territoire de la commune d'Allaire. Elle est réalisée à la demande. Ils peuvent être déposés dans la déchetterie de la communauté de commune située sur le territoire de Allaire.
- **La collecte via les déchetteries** où peuvent être déposé :
 - les encombrants,
 - les déchets ménagers spéciaux (huiles de vidange moteur, peinture, piles, batteries, néons...),
 - les déchets industriels banals (carton, ferrailles...).
 - Les déchets ménagers spéciaux (huiles de vidange moteur, peinture, piles, batteries, néons...) ne sont pas acceptés de la part des artisans et commerçants et concerne uniquement la déchetterie de Sainte-Marie

Les déchetteries sont au nombre de sept, réparties sur l'ensemble de territoire intercommunal :

- RENAC et SAINTE MARIE pour l'Ille et Vilaine,
- AVESSAC, PLESSE et SAINT NICOLAS DE REDON pour la Loire Atlantique,
- ALLAIRE et SAINT VINCENT SUR OUST pour le Morbihan.

- **Le traitement des déchets ménagers et assimilés.**

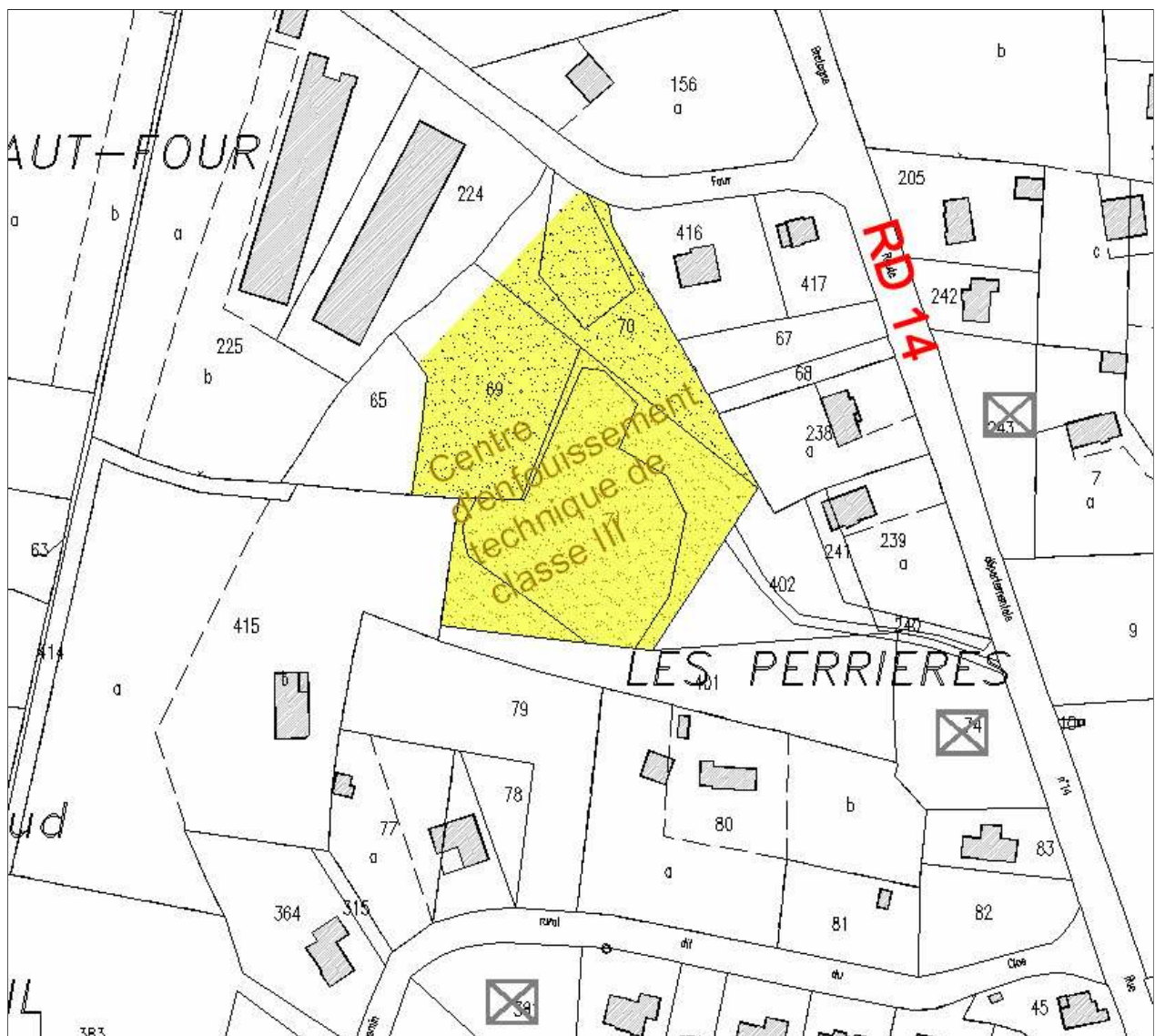
Les détails de la collecte et du traitements des déchets figure dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

Le Centre d'Enfouissement Technique à Allaire

La Communauté de Communes du Pays de Redon exploite sur la commune d'Allaire, un centre d'enfouissement technique de classe III, qu'elle destine, depuis 2006, au seul dépôt de gravats et déchets inertes provenant des 7 déchetteries de son territoire.

Ce site est localisé à **La Perrière** (rue du Haut Four) sur les parcelles ZP70 et ZP 71 dans une ancienne carrière de granite dont la fermeture date de 1985.

Ce site est ouvert depuis mars 2006 (avec une exploitation effective en octobre 2006). Il reste ouvert encore pour l'année 2009. Après sa fermeture, des réaménagement sont prévus avec une re-végétalisation par boisement en essences locales.



Localisation du Centre d'Enfouissement Technique

II. IDENTIFICATION DES BESOINS

A) Synthèse des enjeux

Objectif 1	Thèmes	Pour répondre à cet objectif, il apparaît important de :
<p>La protection et la mise en valeur de l'identité paysagère et naturelle d'Allaire</p>	<p>L'agriculture</p>	<p>- Conforter et pérenniser les espaces dédiés à l'exploitation agricole, participant à l'identité paysagère de la commune (<i>enjeu économique également</i>)</p>
	<p>Les sensibilités environnementales liées au réseau hydrographique</p>	<p>- Protéger les entités naturelles les plus sensibles, liées à l'eau : fonds de vallons, zones humides, en allant au delà des documents de protection ou de sensibilisation existants (ZNIEFF, zone ND du POS, EBC). Y Interdire les constructions (zones naturelles) pour préserver la qualité de l'eau, le régime hydrologique du chevelu, la biodiversité, etc.</p> <p>- Permettre le maintien de l'exploitation agricole qui assure par sa pratique (pâturages et cultures notamment) le maintien de la qualité du paysage des vallées en évitant l'enfrichement.</p> <p>- Traiter de manière efficace et durable les eaux usées (projet de nouvelle station d'épuration) et limiter les développements en dehors du bourg.</p> <p>- Encourager la gestion à la parcelle des eaux pluviales, liées au espaces non bâtis (<i>noues, revêtements de sol perméables...</i>) pour préserver la ressource en eau et éviter les bassins tampons de faible qualité (bâchés non accessibles, réserves individuelles ou semi-collectives)</p>
	<p>La perception et la découverte du territoire</p>	<p>- Développer l'activité touristique en permettant la mise en place de structures de "tourisme vert" et en confortant la politique de découverte des paysages par les chemins (greffe au maillage existant des communes périphériques ou circuit propre à la commune). Optimisation des chemins ruraux communaux.</p> <p>- Favoriser la découverte des vallées de Quip, de la Pouesnaie et du Bled par une extension du réseau de chemins qui contourne les secteurs les plus encaissés (maillage à préserver et à développer : création d'emplacement réservés ?)</p> <p>- Marquer les entrées d'agglomération (alignements, signalétique à préciser dans les orientations d'aménagement) et privilégier un développement concentrique pour affirmer le bourg dans le paysage communal</p> <p>- Préserver les points de repères identitaires existants (petit patrimoine, chapelles, moulins...)</p>

	<p>Les sensibilités visuelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les vues sur le bourg depuis le Nord Ouest et depuis la future voie de contournement - Prévoir pour les futures zones d'extensions le traitement des limites d'urbanisation (orientations d'aménagement) - Intégrer le bâti nouveau (agricole ou autre) dans le paysage, en profitant d'un contexte topographique favorable (<i>faibles covisibilités</i>), des écrans végétaux existants, et par de nouvelles plantations qui respectent l'identité paysagère locale (<i>choix d'essences locales</i>) - Encourager la construction de bâtiments agricoles en bois et l'intégration par une végétation bocagère sur les plateaux ouverts (règlement zone A) - Préserver les vues sur l'Arz et la Vilaine en veillant à l'intégration des nouvelles constructions et imposer l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles sur les coteaux (dispositions réglementaires : bâtiments démontables en bois, plantations bocagères autour de ces bâtiments, pas d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur ces secteurs sensibles,...) - Prendre en compte l'ouverture du paysage et les vues dans le choix des zones d'extension et la composition des projets (cônes de vue à préserver, mise en scène des points de vues remarquables, formes spécifiques, hauteurs limitées,...)
	<p>La trame végétale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les boisements, mettre à jour les données du P.O.S (il existe davantage de bois par rapport à ce que fait figurer le POS en EBC) - Préserver les haies autour et entre ces boisements qui jouent le rôle de "corridors biologiques" sans pour autant créer de blocage pour les agriculteurs (préservation du caractère agricole mais définition d'un secteur où le maillage de haies sera protégé au titre de la loi "paysage" traduite notamment au 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme) - Préserver la végétation des zones humides ou à proximité des zones humides (enjeu hydrologique)

Objectif 2	Thèmes	Pour répondre à cet objectif, il apparaît important de :
La conservation et l'amélioration de la qualité rurale des villages et autres regroupements bâtis sur le territoire	Le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger le patrimoine bâti en permettant son évolution (<i>permettre les changements de destination des bâtiments d'intérêt [en pierre ou en terre]</i>) - Protéger les éléments paysagers structurants liés à ce patrimoine (<i>allées plantées près du château de Quip et du Manoir de Coueslay, parc du moulin de Quip (EBC)...</i>) - Protéger le petit patrimoine (au titre de la loi "paysage", Cf. Le 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme)
	La morphologie et l'architecture	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter tout mitage de l'espace rural et stopper les développements linéaires en appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) ; - Préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel et veiller à l'intégration des nouvelles constructions (en soignant leur implantation, leur volumétrie, les matériaux, les teintes, afin de s'intégrer au mieux dans le hameau ; s'inspirer du modèle de la longère décrit dans le diagnostic) - Réfléchir sur le devenir possible des hameaux : simples évolutions de l'existant (en laissant la possibilité d'extensions et de changements de destination du bâti) ou confortation en laissant la possibilité de quelques constructions nouvelles (dans les dents creuses, en confortant les structures déjà bien organisées) ou bien extensions des hameaux ? S'interroger sur l'évolution du secteur Est du bourg soumis à une forte pression foncière et sur le lien entre le bourg et l'aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie. - Encourager les implantations permettant de tirer parti d'un ensoleillement maximum et de limiter la consommation d'énergie
	Le paysage et la qualification des limites	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifier et intégrer au paysage les limites urbaines des hameaux, notamment les plus développés (<i>Bocquéreux, Ayon, Lauzier, Saint-Eutrope, Brelan, La Réaudaie,...</i>) en préservant leur structure végétale "héritée" (<i>bocage, vieux arbres isolés, bois, vergers, haies de fond de parcelle...</i>). Et pour les nouvelles plantations, inciter à l'utilisation d'essences locales champêtres. - Etre vigilant dans le cadre d'une extension de hameau à la sensibilité visuelle, agricole ou environnementale du contexte vers lequel il s'étend.

Objectif 3	Thèmes	Pour répondre à cet objectif, il apparaît important de :
<p>Le bourg : un développement urbain maîtrisé s'appuyant sur un cadre paysager valorisé et une identité à renforcer</p>	<p>Morphologie et architecture</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le bourg de manière maîtrisée et en continuité (de manière "concentrique") pour pallier à la configuration actuelle en étoile très étalée de l'aire agglomérée (donner de l'épaisseur) - Affirmer la place d'Allaire par rapport à son territoire et par rapport à Redon : une morphologie de petit pôle urbain, chef lieu de canton, à laquelle il faut redonner de la densité avec un règlement adapté (<i>implantations à l'alignement, hauteurs, volumétries, ...</i>) - Repérer les différentes morphologies présentes dans le centre-bourg et les caractéristiques valorisantes pour en tirer les principes d'urbanisation future. S'inspirer des volumes, détails et matériaux présents dans les architectures traditionnelles pour les constructions futures. - Valoriser le centre ancien en favorisant les réhabilitations dans le respect de l'architecture locale - Permettre le renouvellement urbain du centre-bourg (<i>veiller à l'intégration urbaine des nouveaux bâtiments</i>) - Encourager et permettre une mixité urbaine (<i>lots libres, semi-collectifs, collectifs</i>) et sociale dans les nouveaux quartiers. Localiser les secteurs aptes à recevoir de la densité urbaine - Valoriser et mettre en valeur les équipements présents et les polarités qu'ils génèrent, au travers d'une meilleure lecture de ces derniers depuis les axes principaux mais également en les intégrant à la réflexion d'ensemble sur le développement du bourg (<i>connexions piétonnes, densités bâties structurantes, espaces publics,...</i>) - Encourager la réalisation d'opérations HQE (<i>Haute Qualité Environnementale</i>) - Avoir un règlement adapté pour les zones d'activités et favoriser l'intégration des bâtiments : implantations collant au maximum au terrain naturel, limiter la profusion des enseignes (à intégrer sur le bâti), matériaux neutres, aménagements extérieurs (<i>emplacement des zones de stockage de matériaux</i> (cf. Coueslé))

	<p>Fonctions urbaines et mixité sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faire de l'aire agglomérée le support majeur du développement de l'habitat sur la commune pour des raisons de gestion économe des sols (<i>équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés</i>) - Favoriser la diversité et la concentration des fonctions : habitat, services, lieux de repos et convivialité, loisirs, commerces, équipements, autres activités économiques, échanges, ... - Proposer une offre diversifiée de logements afin d'équilibrer les diverses classes d'âges et catégories socio-professionnelles, et de maintenir un solde migratoire attractif
	<p>Le paysage et la qualification des limites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Appuyer les limites de l'urbanisation future sur les éléments de paysage valorisants (boisements, haies, relief, zones humides,...) - Prendre en compte l'ouverture du paysage et les vues dans le choix des zones d'extension et la composition des projets (<i>cônes de vue préservés par des inconstructibilités, mise en scène des points de vues remarquables, formes spécifiques, hauteurs limitées, ...</i>) - Valoriser et faciliter l'identification des entrées de bourg (aménagement paysagers, implantations du bâti...) - Qualifier les nouvelles limites urbaines du bourg en préservant sa structure végétale "héritée" (bocage, vieux arbres isolés, bois, vergers, haies de fond de parcelle...) et inciter l'utilisation d'essences locales champêtres, pour les nouvelles plantations - Préserver et/ou recréer les haies bocagères et boisements dans les nouveaux quartiers et lotissements - Préserver les entités naturelles les plus sensibles (boisements, haies, relief, zones humides,...) - Préserver et affirmer l'identité du bourg dans les opérations d'aménagements au travers du bâti et des espaces publics (utilisation de matériaux locaux, murets, choix des implantations...) - Etre vigilant quant au traitement des limites entre espace privé et espace public - Acter sur le devenir des enclaves agricoles ou des espaces libres enfermés dans le tissu urbain (urbanisation future ou espace vert de respiration?)
	<p>Les déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planifier un réseau de circulations douces en lien avec les zones d'habitat, les équipements, le coeur de bourg administratif et commercial, la future zone d'activités de Bilais/Le Couturier), les espaces verts publics (dont le parc de Coueslé) et la campagne - Créer des voies de circulations nouvelles afin d'offrir des conditions de desserte et de sécurité aux nouveaux quartiers et permettre de rationaliser les flux de circulations dans le bourg

Objectif 4	Thèmes	Pour répondre à cet objectif, il apparaît important de:
Allaire un territoire d'accueil dynamique répondant aux besoins d'une population diversifiée	Le développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter et développer l'offre de commerces et de services présente dans le bourg. Faciliter les déplacements, notamment doux, vers le pôle commercial du coeur de bourg. - Protéger l'outil agricole sur la majeure partie du territoire rural de la commune, notamment en permettant l'implantation de nouvelles activités agricoles et le développement des activités existantes, et en limitant les nouvelles constructions à proximité des bâtiments agricoles. <i>(aussi enjeu paysager)</i> - Prolonger la politique d'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales au travers notamment de la ZA de Bilais / Le Couturier, positionnant Allaire comme un pôle économique d'importance visant au rééquilibrage du paysage économique de l'agglomération redonnaise
	Dynamique de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une dynamique de peuplement maîtrisée qui mise sur la mixité sociale et générationnelle <i>(d'après étude prospective)</i> - Proposer une offre diversifiée de logements afin d'équilibrer les diverses classes d'âges, de maintenir un solde migratoire attractif et de prendre en compte la logique de parcours résidentiel des jeunes ménages. - Tenir compte du phénomène de décohabitation/desserrement des ménages dans la prospective démographique et le besoin en logements - Concentrer majoritairement les développements de l'habitat autour du bourg afin de réaffirmer sa place par rapport au territoire communal et au sein de l'unité urbaine de Redon - Favoriser les réhabilitations de logements afin de valoriser le patrimoine bâti existant et d'éviter la vacance - Permettre une offre de logements contenue en territoire rural, complémentaire à celle du bourg, notamment au travers du changement de destination <i>(aussi enjeu patrimonial)</i>
	Besoins de la population en matière d'équipements et de services	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs de la population <i>(d'après questionnaire sur les équipements publics)</i> - Réfléchir au devenir de l'ancienne ferme de Coueslé et du site environnant - Faciliter l'accessibilité aux équipements et services publics en favorisant notamment les déplacements doux entre les zones d'habitat et les pôles d'équipements.

B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD

1°) Croissance de la population et besoins en logements

Au regard de la demande forte qui existe sur le territoire communal et à l'aide de l'étude de prospective démographique effectuée lors des études préalables, les élus ont estimé les besoins suivants :

→ Une évolution souhaitée de **+ 2 400 / 2 500 habitants pour une quinzaine d'années à partir de 2007 (6 400 / 6 500 habitants au total)**, soit une croissance annuelle prolongée aux alentours de **3,2%** . Cette croissance intègre les opérations en cours tels que la ZAC de la Bande du Moulin, les lotissements de la Bande de l'Allier, de la Bande de l'Alouette ou du Bois de Coueslay.

Un projet ambitieux assumé par les élus au regard du moteur que sera le développement de la zone d'activités de Bilais/Le Couturier pour le territoire communal et des objectifs affichés dans l'Agenda 21 Local de la commune.

→ Pour accueillir ces 2 400 / 2 500 habitants supplémentaires, environ **1 100 à 1 150 logements doivent être produits**. Les opérations en cours précitées **permettront déjà de produire 250 à 300 logements**.

→ **Au moins 15 % de ces logements nouveaux**, devront alimenter le parc social, en location ou en accession.

Détail des calculs

Population d'Allaire en 2007 : 4 050 habitants (recensement complémentaire INSEE 2005 + mise à jour d'après les chiffres de la construction neuve)

Nombre moyen d'occupants des résidences principales :

							Estimation	
	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 005	2 017	2 022
Nombre	3.7	3.3	3.2	3.0	2.7	2.4	2.3	2.25

Projet démographique	6 400 / 6 500 hab.
Logements nécessaires pour accueillir cette population (avec 2,3 pers./ménage)	2 783 / 2 826 hab.
Logements pour accueillir cette population	2 783 / 2 826 logts.
- déduction des logements qui existent en 2007	- 1 648 logts
Logements à créer	= 1 135 / 1 178 logts

2°) Les équipements et les services

Le niveau d'équipement d'Allaire est satisfaisant mais des compléments ou améliorations sont à apporter en adéquation avec les développements récents. Ceux-ci font naître de nouveaux besoins auxquels les élus souhaitent répondre.

Les **besoins prioritaires** sont :

- Permettre la création **un nouvel équipement polyvalent** qui déchargera la Maison du Temps Libre afin qu'elle soit essentiellement tournée vers l'enfance. La réalisation sur le même lieu d'un **équipement polyvalent mêlant activités festives, culturelles, et pédagogiques autour du développement durable et des énergies renouvelables** est apparu comme le cap à tenir.
- Prévoir un espace pour le **développement des équipements sportifs** intégrant notamment la possibilité de réaliser un équipement de rayonnement extra-communal
- Prévoir **une réserve anticipant la saturation du cimetière actuel sur le long terme**. La réserve doit être suffisante pour parer à toutes les éventualités de son aménagement pour lesquels aucune réponse ne peut être apportée dans l'immédiat.
- Prévoir un espace pour **l'agrandissement de la mairie**
- Reconduire la réserve foncière au sud du collège, afin de répondre à **ses besoins d'évolution**
- Prévoir les espaces suffisants pour le **développement des deux écoles (Renaudeau et Sainte-Anne)**. Au regard de l'objectif de croissance démographique, 8 à 12 classes supplémentaires seront à créer selon le profil de la population (nombre d'enfants scolarisés par rapport à la population totale).
- Permettre la poursuite de l'aménagement du parc de Coueslé comprenant la réhabilitation de **l'ancienne ferme de Coueslay** (une étude d'opportunité intégrant notamment le devenir du bâtiment (pour sa transformation éventuelle en équipement) est en cours). Le secteur doit conserver une finalité d'équipement public. Le caractère naturel de la majorité du secteur doit être néanmoins préservé.

3°) La diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée

Afin de répondre aux besoins liés aux "petits" équipements publics tels que square, parc de stationnement, ou aire de jeux (*non intégrés à la réflexion sur les "grands" équipements publics au point précédent*), aux besoins liés aux petites activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat, ou d'autres besoins spécifiques à définir sur le long terme, les surfaces d'urbanisation nouvelles, calculées uniquement selon les besoins en logement, devront être majorées **de 15 %** : mentions aux points suivants de **"urbanisation autre que l'habitat environ 15 %" ou "facteur de diversité fonctionnelle de 15 %"**

4°) Le développement économique

La Communauté de Communes du Pays de Redon, compétente en matière de développement économique du territoire, cherche des terrains disponibles pour développer les activités et insuffler un regain de dynamisme au territoire. Les secteurs sur le territoire de Redon sont à saturation et aucune opération nouvelle ne permet l'accueil d'activités économiques.

Le POS permet aujourd'hui l'urbanisation de larges espaces (~ 100 ha. en zone 1NAi et 2NAi) pour le développement des activités économiques autour du nouvel échangeur au sud de l'aire agglomérée (ZA de Bilais-Le Couturier : **Etude de faisabilité et programme en annexes du PLU / "7e-Autres Annexes"**) ainsi que dans le prolongement de la zone industrielle de Sainte-Anne.

Ces espaces ont été délimités il y a seulement quelques années au travers d'études économiques menées par la CCPR qui a identifié Allaire et les zones d'activités que son territoire propose **comme un pôle majeur de développement du Pays de Redon. Il sera par ailleurs inscrit comme tel dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en préparation.** Une étude économique (*diagnostic et schéma territorial des zones d'activités*) est par ailleurs en cours à cette échelle et doit être intégrée par la suite au SCOT.

Les zones de développement des activités économiques présentent par ailleurs des atouts importants qui ont justifié sa vocation depuis la fin des années 90 :

- voie nouvelle de contournement de l'agglomération (RD 775) mise en service en 2008 avec un échangeur au centre de ces espaces desservant le sud de l'agglomération,
- positionnement à proximité de la région nazairienne qui présente actuellement un défaut d'offre de foncier d'activité,
- desserte par une canalisation de gaz naturel.

Par ailleurs, les projets d'urbanisme se développent depuis 2008 sur la partie nord de la ZA de Bilais-La Couturier, zone à vocation artisanale et commerciale :

- 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.

De surcroît, les élus souhaitent préserver une emprise foncière pour d'éventuels transferts d'entreprises sur le territoire communal.

Ainsi, les espaces d'activités du POS répondent aujourd'hui bien à des besoins actuels et urgents, **le potentiel brut défini dans le POS doit être maintenu tout en étant revu au regard de la capacité d'accueil du territoire** défini à partir de l'état initial de l'environnement réalisé lors des études préalables (*sensibilités paysagères, trame végétale, compartiment de terrains, cours d'eau et zones humides, ...*).

Sur le **plan commercial, la commune souhaite préserver le dynamisme du centre-bourg composé de nombreux commerces et services de proximité**. Plusieurs types d'actions seront à mettre en place dans le PLU pour cela : maintien des équipements publics en position centrale, développement de l'habitat, interdiction du changement de destination des commerces en habitat, confortation du tissu associatif, conditions de déplacements et de stationnement,... La commune attend des retombées positives du développement démographique et économique que porte le PLU, qui permettrait d'attirer de nouveaux commerces. Le PLU devra donc permettre cette dynamique commerciale attendue.

Les zones d'urbanisation futures, dans un objectif de diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée, devront prévoir la surface nécessaire pour l'accueil d'activités économiques diverses **compatibles avec la proximité de l'habitat**.

L'activité agricole est bien ancrée à Allaire avec plus de 50 exploitations. L'agriculture devra disposer de terres de qualité en quantité suffisante. De plus, l'urbanisation en continuité des zones agglomérées devra être favorisée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

5°) Les transports

La commune est desservie de façon satisfaisante en matière de **voiries principales**, avec toutefois des aménagements à réaliser pour améliorer leur confort et leur sécurité. C'est le cas notamment pour les routes principales (routes départementales et voies communales) qui pénètrent dans l'aire agglomérée.

Ensuite un réseau de rues principales sera à requalifier au regard des développements envisagés sur le long terme : la rue du Chanoine Dréano, la rue des Jonquilles, la rue Pierre Clugnet, la rue de la Noëlle Fleury ou la rue des Grandes Clôtures. Ces rues dans leur ensemble constituent déjà un boulevard urbain qui contourne le centre et qui distribuera les zones de développements les plus importantes ainsi que le parc de Coueslé.

Avec la déviation de la RD 775 qui contourne le bourg par le sud, et la création d'un échangeur, le profil de ce qui deviendra "l'ancienne route Redon/Vannes" sera à revoir. Certaines rues proches de l'échangeur verront certainement leur trafic s'accroître. Leur profil devra aussi être adapté en conséquence.

Le **stationnement** dans le bourg devra être mieux adapté à la demande, mais surtout mieux organisé au regard des enjeux du développement durable, notamment au niveau du coeur de bourg, à proximité des commerces et des équipements publics.

Les zones d'urbanisation futures devront disposer d'une desserte routière adéquate, en liaison avec le réseau existant. Aussi, le traitement des carrefours devra être étudié, particulièrement pour les raccordements au réseau départemental.

Comme l'a illustré le diagnostic, le **réseau de chemins ruraux** est important et étendu. Des chemins devront être repérés et classés dans un objectif de connexion avec les sites d'intérêt intra et extra territoriaux, ainsi qu'avec les chemins identifiés sur les communes voisines. De même, en milieu urbain, l'urbanisation des zones futures d'habitat doit s'attacher à favoriser **les déplacements doux**, toujours dans un objectif de développement durable.

La bonne circulation des engins liés à l'activité agricole doit être assurée notamment à proximité du bourg. Si ces engins ne peuvent le traverser, il faudra prévoir des solutions de contournement qui ne pénalise pas les exploitants agricoles.

6°) L'environnement

La dynamique de **protection et de valorisation du bourg et des villages**, par une réglementation adaptée et l'intervention municipale, doit demeurer. Le bâti traditionnel doit être préservé, tant dans son architecture que dans son implantation. En outre, le bourg doit conserver son rôle de pôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie. Les alignements et hauteurs homogènes doivent être respectés, comme dans les villages. Les éléments du petit patrimoine bâti devront être protégés.

Les zones d'activités méritent également des interventions paysagères qualitatives.

Les futures franges urbaines nécessitent une protection efficace contre toute forme d'urbanisation.

Les secteurs naturels sensibles (les marais de l'Arz et de la Vilaine, intégré au réseau NATURA 2000, les ZNIEFF, les cours d'eau et les zones humides comme l'exige le SAGE Vilaine, les grands boisements) doivent être protégés de plusieurs façons: par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, d'abattages de haies, de défrichements de bois, de la pollution des eaux et des sols.

La préservation de haies devra porter non seulement sur leur protection réglementaire, mais également sur l'information et l'incitation des habitants à maintenir et planter de nouvelles haies avec si possible des essences rustiques locales. De même, les agriculteurs devront être sensibilisés quant à leur intérêt.

Concernant l'assainissement, le réseau collectif devra être étendu et adapté aux zones de développements envisagées par le PADD.

Les espaces agricoles de culture ou d'élevage où sont possibles les nouvelles implantations d'agriculteurs doivent être clairement distingués afin de les destiner uniquement à ces fonctions. Ces espaces participent pleinement à l'aspect qualitatif des paysages de la commune et leur qualité agronomique est reconnue.

Enfin, l'aire agglomérée et ses extensions devront intégrer **l'aménagement d'espaces verts de respiration**. Ceux-ci peuvent accessoirement intégrer des dispositifs de retenue des eaux pluviales. Leur vocation doit largement dépasser cette fonction pour répondre à l'enjeu de la qualité du cadre de vie du bourg d'Allaire. Ces espaces doivent être considérés comme indissociables de la réflexion urbaine de l'ensemble du secteur. Ils ont vocation à devenir des aires collectives de loisirs ou des parcs "urbains" en lien étroit avec le(s) futur(s) quartier(s).

7°) L'aménagement de l'espace

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés dans la continuité des espaces déjà occupés, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits dans les principes du développement durable. Le raccordement aux réseaux de voiries, d'eau et d'assainissement pourrait ainsi se faire dans de bonnes conditions.

Des sites de développements doivent être désignés au regard des besoins précédemment définis à savoir:

- **Pour le développement de l'habitat**
- **Pour l'aménagement d'espaces de nature en ville**
- **Pour le développement des équipements publics**
- **Pour le développement des activités économiques**

Plusieurs critères de sélection ont été pris en compte dont voici les principaux:

- Sensibilité des paysages et du milieu naturel
- Continuité de l'urbanisation
- Proximité des équipements
- Proximité du coeur de l'agglomération
- La desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif et de voirie
- La situation des terrains au regard du POS opposable
- La position occupée par l'agriculture en place
- La cohabitation possible ou non avec des activités voisines

III. JUSTIFICATION DU PROJET

A) Explication et justification du projet

La présente justification s'attache à présenter les orientations du PADD et montrer comment elles trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment les orientations d'aménagements, le zonage et le règlement.

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

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

Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<p>Définition de zones d'urbanisation futures à court, moyen et long terme qui permettent l'essentiel du développement de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 1AU : zones naturelles ou anciennement agricoles, où les équipements en périphérie sont suffisants pour permettre à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Ces zones englobent, tant que les travaux n'ont pas commencé, les opérations d'urbanisme en cours des zones actuellement urbanisables au POS. ▪ La zone 2AU : zone naturelle ou agricole non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à long terme l'extension de l'agglomération. Elle est aujourd'hui sans vocation particulière (elle constitue de la réserve foncière) mais pourra répondre à la demande en logements à long terme. <p>Les zones urbaines (Ua, Ub et Uc) ou les hameaux (Nh, Nr) permettent une urbanisation nouvelle, au coup par coup, au travers d'espaces de taille plus limitée que les zones AU.</p>
--	--

Explication et délimitation	<p>Les différentes zones du PLU répondent de la manière suivante au besoin en logements identifié précédemment :</p> <p>Zones U "diversifiées" c'est-à-dire notamment à vocation d'habitat (Ua, Ub, Uc)</p> <hr/> <p>Surfaces</p> <p>Zone Ua : 22,5 hectares Zone Ub : 133,7 hectares Zone Uc : 35,2 hectares</p>
------------------------------------	---

Potentiels en logement

- Parcelles disséminées pouvant accueillir un logement : 124 logements

Potentiel net (*facteur d'aléa foncier : 0,15 #1*) : **105 logements**

- Opérations en cours : **78 logements**

- Grandes surfaces en U

A : Surface brute : 4,7 hectares

B : Surface nette (*facteur de diversité fonctionnelle: 0,15 #2*) : 4,0 hectares

Potentiel net : **56 logements**

Zones AU**Surfaces****Zones 1AU**

Surface brute : 23,5 hectares

Surface nette (*facteur de diversité fonctionnelle: 0,15 #2*): **20,4 hectares**

Zones 2AU

Surface brute: 38,5 hectares

Surface nette (*facteur de diversité fonctionnelle: 0,15 #2*): **33,5 hectares**

Potentiels en logement

Zones 1AU : 285 logements

Zones 2AU : 469 logements

Zones Nh et Nr

- Parcelles disséminées pouvant accueillir un logement : 140 logements

Potentiel net (*facteur d'aléa foncier: 0,15 #1*) : **~ 120 logements**

- Bâties pouvant être rénovés ou changer de destination : 60 logements

Potentiel net (*facteur d'aléa foncier: 0,15 #1*) : **~ 51 logements**

BILAN EN LOGEMENTS ET PROJECTION DEMOGRAPHIE

Population estimée en 2007 : 4 050 habitants

A : Nombre de logements estimés en 2007 : 1 648 logements

B : Nombre de logements pouvant être créés dans le PLU : 1 164 logements

Zones U : 239 logements

Zones 1AU : 285 logements

Zones 2AU : 469 logements

Zones Nh et Nr : 171 logements

C : Nombre total de logements d'ici 15 ans : A+B = 2 812 logements

	<p>D : Population d'ici 15 ans: C x 2,3 = 6 467 habitants <i>Méthode de calcul qui intègre le facteur de desserrement des ménages puisque le facteur 2,3 s'applique à l'ensemble des logements de la commune (existants + créés potentiellement dans le PLU)</i></p> <p><i>#1: Aléa foncier de 15 % qui fait que les terrains recensé de manière empirique ne seront certainement pas bâtis: rétention foncière, résidus fonciers qui ne peuvent être bâtis, des fonds ou jardins de parcelles que les propriétaires ne souhaitent pas voir urbaniser, erreurs d'interprétation lors du recensement,...</i></p> <p><i>#2: Ces chiffres intègrent pour les grandes surfaces urbanisables un facteur de diversification fonctionnelle de 15 % (cf. "B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD - 3°) La diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée")</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les points 2A, 2B et 2C décrivent les principes de répartition territoriale de ces espaces de développement urbain.
--	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour les zones 1AU, l'urbanisation nouvelle ne peut se réaliser que par une opération d'ensemble (qui pourra se réaliser en plusieurs tranches), garante de cohérence et de rationalité en matière de réalisation de réseaux et d'équipements.</p> <p>L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires. Chaque opération ne doit pas compromettre le reste des capacités de la zone tant en surface, qu'en accessibilité, équipements primaires, etc.</p> <p><u>De plus, les zones 1AU ont été proportionnées afin que de ne pas dépasser le dimensionnement actuel de la station d'épuration ouverte en 2008 qui est de 3200 ég. Hab. (voir le point D) Les incidences du projet sur l'environnement : problématique de l'eau).</u></p> <p>La zone 1AU a pour but de permettre la diversité urbaine ou la multifonctionnalité (<i>sauf pour les zones spécifiques, de type 1AUe</i>) comme dans le coeur de bourg, en permettant d'accueillir l'habitat et ses dépendances, les commerces, les bureaux les services et l'artisanat, compatibles avec l'habitat, ainsi que les équipements publics, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu de la capacité des équipements existants.</p> <p>L'urbanisation nouvelle qui peut y être réalisée, doit respecter l'esprit des orientations d'aménagement prévues, applicables par secteur 1AU. Celles-ci fixent des principes en matière d'organisation de l'espace, notamment par l'indication de voiries, espaces-verts, circulations piétons/cycles, densités, etc ...</p> <p>Les dispositions réglementaires littérales, pour les zones 1AU diversifiées sont donc très générales, de manière à favoriser l'admission de projet compatibles avec la diversité urbaine et le renouvellement urbain, garants d'une utilisation économe des sols.</p>
---	---

	<p>Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure. <u>L'ouverture à l'urbanisation de la totalité des zones 2AU nécessitera le doublement (6400 éq. hab.) de la capacité de traitement de la station d'épuration qui le permet techniquement.</u> (voir le point D) <i>Les incidences du projet sur l'environnement : problématique de l'eau).</i></p> <p>Des orientations d'aménagement ont été fixées pour la plupart des zones 2 AU.</p> <p>Pour les zones urbaines Ua, Ub et Uc : voir au 1B</p> <p>Pour les zones naturelles bâties Nh et Nr : voir au 2C</p>
--	--

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

<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<p>Le PLU définit dans son zonage quatre types de secteurs aptes à recevoir des densités différentes et donc notamment une morphologie diversifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une zone Ua : tissu urbain diversifié à dominante dense correspondant au coeur de bourg traditionnel ; ▪ Une zone Ub : tissu urbain diversifié de moindre densité ▪ Une zone Uc : tissu urbain excentré de densité relativement plus faible ▪ Une zone Nh : tissu de hameau non aggloméré <p>Les zones 1AU et 2AU garantissent aussi une densité supérieure aux extensions urbaines faites récemment. Les orientations d'aménagement précisent les objectifs et la façon dont s'articule l'organisation la mixité, de la densité et de la diversité.</p> <p>Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme</p> <p>Un programme de logements institué au titre de l'article L. 123-2 b°) du code de l'urbanisme</p> <p>Les orientations d'aménagement applicables aux zones 1AU et 2AU ainsi que quelques zones U</p>
---	---

Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ua correspond au centre bourg traditionnel d'Allaire qui témoigne d'une certaine densité urbaine avec des hauteurs plus importantes que partout ailleurs sur la commune. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, et équipements. La
------------------------------------	--

	<p>zone englobe quelques bâtis anciens d'intérêt local et vise à leur préservation : longères et maisons de bourg essentiellement, église, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ub correspond aux extensions du centre-bourg plus récentes, et moins denses : tissu composé essentiellement d'habitat pavillonnaire sur de plus ou moins grandes parcelles avec des hauteurs moins importantes que dans le coeur de bourg ; un bâti implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie et une logique de l'isolement et de la clôture. Agglomérée au bourg, cette zone conserve un objectif de multifonctionnalité. ▪ La zone Uc correspond à la succession d'écarts urbains à l'Est du territoire communal prolongeant l'agglomération urbaine de Saint-Jean-la-Poterie et qui se sont agglomérés les uns aux autres au fur et à mesure du développement d'habitat linéaire dans les interstices. La zone Uc constitue aujourd'hui un tissu urbanisé quasi-continu. Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme du bourg. ▪ Les zones 1AU et 2AU " diversifiées " répondent aux mêmes objectifs de mixité, de multifonctionnalité et de densité : le dimensionnement de ces zones (~ 62 hectares) a été défini en se basant sur une <u>densité moyenne d'au moins 14 logements par hectare</u>. ▪ La servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme est mise en place pour les zones AU diversifiées (sauf 2AU au voisinage du collège, pouvant être utilisé pour son extension), imposant la réalisation d'au moins <u>15 % de logements à vocation sociale pour les opérations d'au moins 20 logements</u> ▪ Le programme de logements institué au titre de l'article L. 123-2 b°) du code de l'urbanisme s'applique à deux zones 1AU de taille limitée (capacité d'accueil de moins de 20 logements, pour laquelle le point précédent ne peut s'appliquer) ▪ Les orientations d'aménagement précisent pour chaque zone 1AU et 2AU les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine (une densité minimale de logements secteur par secteur) et de mixité sociale
<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour les zones Ua</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la multifonctionnalité du bourg en permettant d'accueillir l'habitat et ses dépendances, les commerces, les bureaux les services et l'artisanat, compatibles avec l'habitat, et les équipements publics, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu de la capacité des équipements existants. ▪ Favoriser le renouvellement urbain ▪ Favoriser le maintien des commerces de proximité en interdisant le changement de destination de ces commerces en habitat ▪ Maintenir et améliorer la forme urbaine centrale en :

- Autorisant des hauteurs plus importantes, en harmonie avec celles existantes (*9 m de hauteur de façade et 14 m au point le plus haut*)
- Favorisant les densités bâties par l'obligation d'implanter les constructions dans la continuité des implantations existantes ou, à défaut, à l'alignement des voies (*maintien d'un front bâti sur voie*), et par l'obligation d'implanter les constructions sur au moins une des deux limites latérales (*pour inciter à la mitoyenneté et favoriser la densité sur voie*)
- En ne limitant pas l'emprise au sol des constructions, ni le coefficient d'occupation du sol (COS) pour garantir une constructibilité maximale à la parcelle.

- Interdire les projets ou éléments de projet (*dimensions, aspect extérieur*) de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du centre-bourg
- Créer des circulations douces greffées à un réseau plus large prévu dans le PADD et les orientations d'aménagement notamment le long du ruisseau

Pour les zones Ub

- Favoriser la multifonctionnalité comme dans le coeur de bourg (Ua) en permettant d'accueillir la même diversité : habitat et ses dépendances, commerces, bureaux, services et artisanat, compatibles avec l'habitat, et les équipements publics, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu de la capacité des équipements existants.
- Permettre le renouvellement urbain également
- Garantir la qualité du cadre de vie des secteurs pavillonnaires moins denses sans exclure la possibilité d'admettre, en s'harmonisant avec l'existant, un renouvellement urbain et une certaine densité pour favoriser la "compacité" de la ville, notamment en permettant la réalisation d'opérations plus resserrées dans des secteurs stratégiques (*habitat individuel groupé*). Cette diversité favorise un dynamisme urbain et social durable. Les règles de prospect visent donc à permettre ces objectifs :
 - implantations des constructions dans le respect de l'implantations dominante des constructions voisines ou à défaut, implantation libre entre l'alignement et un retrait maximum de 12 m. Le recul relatif des constructions (*jusqu'à 12 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à défaut d'implantation dominante, permet de préserver une ambiance urbaine de quartier diversifié, tout en évitant une sur-densité urbaine, incompatible avec le voisinage existant d'une part et garantissant une urbanisation "de transition" entre le coeur de bourg et les espaces ruraux, d'autre part. La marge entre l'alignement (*ou limite d'emprise de voie*) et 12 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de "décrochés" ou retraits ponctuels.
 - les hauteurs plus limitées que pour le coeur de bourg (contexte local = référent) correspondant à un étage en moins (7 m de hauteur de façade et 12 m au point le plus haut) permettant cependant un gabarit R+1+C ou attique.
- Imposer des contraintes paysagères fortes pour une meilleure intégration des constructions (*clôtures, espaces libres, végétation existante,...*) : 20% de la surface des opérations doivent être traités en espaces verts, avec des espaces d'au moins 600 m² d'un seul tenant suivant les cas ; de même, 20% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts, afin de garantir cette ambiance de "transition" entre le coeur de ville et les espaces ruraux et pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Interdire les projets ou éléments de projet (*dimensions, aspect extérieur*) de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant

Pour la zone Uc :

- Conforter la fonction principalement résidentielle de ces espaces et accessoirement admettre de l'activité artisanale compatible.
- Comme pour la zone Ub, implantation des constructions dans le respect de l'implantations dominante des constructions voisines ou à défaut, implantation libre entre l'alignement et un retrait maximum de 12 m. Le recul relatif des constructions (*jusqu'à 12 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à défaut d'implantation dominante, permet de préserver une ambiance résidentielle, tout en évitant une sur-densité urbaine, incompatible avec le voisinage existant.
 - les hauteurs sont encore plus limitées que pour la zone Ub (6 m de hauteur de façade et 11 m au point le plus haut) pour éviter une capacité d'accueil de logements en concurrence avec l'aire agglomérée.
- Le reste des dispositions de la zone Uc sont semblables à la zone Ub, sauf pour le pourcentage d'espaces verts à la parcelle, plus important (30%) pour garantir une densité plus faible des espaces bâtis ou imperméabilisés, toujours dans l'objectif d'éviter une capacité d'accueil de logements en concurrence avec l'aire agglomérée.

Pour les zones AU : voir au 1A

1-C.	En permettant de développer les constructions et les opérations d'urbanisme respectant les critères de Haute Qualité Environnementale (HQE) et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) menée par l'ADEME
Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ensemble des pièces réglementaires du PLU ont été élaborées de manière à traduire les principes issus d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. ▪ La mise en place du développement et de la structuration du bourg se fait prioritairement au travers des zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement: ceux-ci ont pour objectif de garantir une approche environnementale de l'urbanisme
Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équilibres territoriaux du PLU, traduit au travers du zonage (zones U, AU, A et N), ont été élaborés avec la prise en compte du facteur environnemental. ▪ Les orientations d'aménagement apportent une précision plus importante pour l'essentiel des secteurs de développement classés en zones U et AU: gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, maillage piétons et circulations alternatives à la voiture préservation des bois et haies, densités et diversités urbaines...
Principales dispositions réglementaires	Le règlement ne contraint pas ou n'interdit pas l'emploi de matériaux ou de mise en oeuvre, compatible avec le respect de la qualité environnementale, tant dans l'architecture que l'urbanisme (<i>articles 4 et 11 des règlement de zone</i>)

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

2-A.	En développant le bourg, support majeur du développement social, économique et urbain de la commune: “espaces de vie centrés”
2-B.	En prenant en compte le développement de l'aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie: “espaces de vie décentrés” créant du lien

<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<p>Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones U : secteurs déjà urbanisés ▪ Les zones AU : secteurs à urbaniser ▪ Les zones A : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles ▪ La zone N : secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
<p>Explication et délimitation</p>	<p>Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé et espace rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones U ne concernent que les espaces urbanisés présentant une agglomération continue. Il s'agit du bourg (Ua et Ub) et des espaces urbanisés prolongeant l'agglomération de Saint-Jean-la-Poterie (Uc). Les zones bâties du reste du territoire seront confortées de manière plus limitée. ▪ Les zones 1AU et 2AU permettent plus largement la confortation de la zone agglomérée : le bourg sera le support essentiel du projet de croissance démographique. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire afin de réaffirmer la place du bourg par rapport au territoire communal et intercommunal (<i>vis-à-vis de Redon et vis-à-vis du canton, dont Allaire est le chef-lieu</i>). Les zones d'urbanisation futures nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'appliquent sur des surfaces représentant environ 62 hectares, ce qui permettrait de réaliser près de 750 logements, des équipements et des espaces collectifs équivalents à <u>70 %</u> de l'offre potentielle de logements sur la commune. Une partie de ces terrains étaient déjà constructibles sous le régime du POS. <p>Cette orientation d'urbanisme valorisera la perception de l'ensemble bâti du bourg, limitera la consommation d'espaces agricoles ou naturels (AEU) et garantira une façon de se déplacer plus durable (répond aussi au point 3C sur les déplacements)</p> <p>Les zones 1AU sont directement raccordables aux réseaux existants. La capacité des réseaux en périphérie est suffisante pour permettre l'urbanisation future. <u>De plus, les zones 1AU ont été proportionnées afin de ne pas dépasser le dimensionnement actuel de la station d'épuration ouverte en 2008 qui est de 3200 ég. Hab.</u> (voir le point D) <i>Les incidences du projet sur l'environnement : problématique de l'eau</i>.</p> <p>Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure. <u>L'ouverture à l'urbanisation de la totalité des zones 2AU nécessitera le doublement (6400 ég. hab.) de la capacité de traitement de la station d'épuration qui le permet techniquement.</u></p>

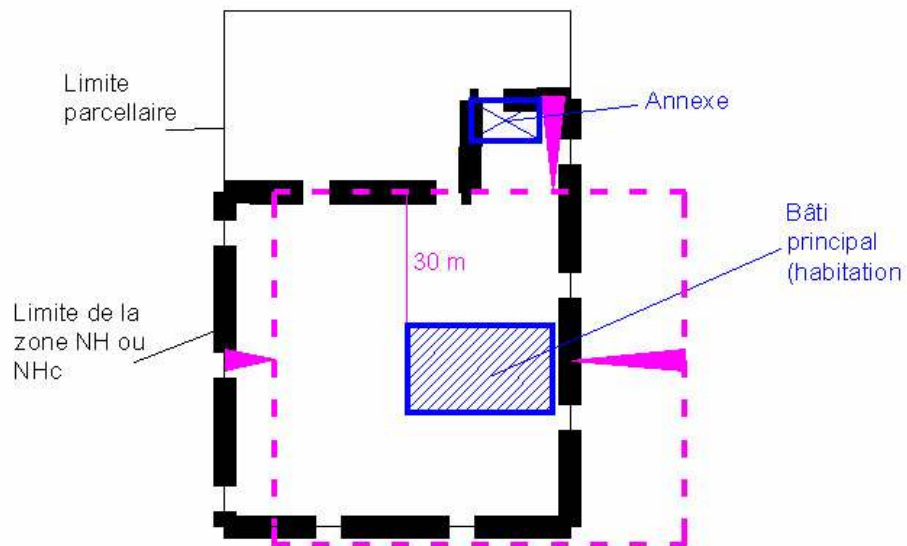
	<p>Les élus ont opté pour un développement équilibré et concentrique, calé sur des limites physiques fortes définissant ainsi une capacité d'accueil (espace naturel, vallon, boisement, parc de Coueslé, urbanisation existante, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Ua et Ub : Les espaces “creux” du tissu urbain seront optimisés en priorité pour la construction de logements, d'équipements et de commerces ou services. Le PLU définit aussi une constructibilité immédiate dans les espaces creux de petites tailles afin que le tissu urbain du bourg se densifie. Ces espaces représentent un potentiel d'environ 80/90 logements soit 7 % de l'offre potentielle de logements sur la commune. ▪ La zone Uc : L'aire agglomérée de Saint-Jean-la-Poterie ne dispose que de très peu de solutions pour son développement. En effet, celle-ci est limitée sur un arc Nord-Est-Ouest par des vallonnements boisés encourageant l'éparpillement des constructions, et à l'ouest par sa limite communale avec Allaire. Ainsi, le tissu urbanisé se prolonge au delà sur le territoire communal rattachant les quelques agglomérats anciens de passé agricole. Le territoire allairien doit proposer un avenir à ces espaces en confortant la continuité du tissu urbanisé (développement concentrique, proximité du coeur de bourg) sur un plateau déjà partiellement bâti où l'agriculture y trouve de moins en moins sa place (zone NB au POS). Le PLU définit donc une zone urbaine spécifique, en accord avec les enjeux architecturaux et paysagers du secteur, qui pourra permettre des constructions individuelles et des opérations d'ensembles sur les plus grands terrains. Ce secteur pourra accueillir 50 à 60 logements. Une zone 1AU est planifiée au lieu dit de la Bande de l'Alouette. Elle correspond à une opération de 13 logements actuellement en projet. ▪ Les vastes zones A protègent l'agriculture sur le reste du territoire en intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère - voir aux 4A et 5C pour le détail de leur délimitation). Sa vocation est exclusive, tout développement urbain sera impossible. ▪ La zone N, protège les milieux et les sites naturels les plus sensibles
--	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour les zones U : voir au 1B</p> <p>Pour les zones 1AU et 2AU: voir au 1A</p> <p>Pour les zones A : voir aux 4A et 5C</p> <p>Pour la zone N : voir aux 5B et 5D</p>
---	---

2-C.	En construisant un projet urbain mesuré pour le territoire rural : “espaces de vie répartis”
Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<p>Les espaces bâtis en territoire rural, se distinguent en deux zones naturelles peu ou pas équipées qui acceptent le développement mesuré de l'habitat en milieu rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Nr : zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u>. - Zone Nh : zone <u>constructible</u> dans les “dents creuses” qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u>
Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Nh et Nr concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Le PADD affirme la volonté de structurer les autres espaces urbanisés du territoire en proposant une offre de logements alternative au bourg, d'abord par <u>le changement de destination du bâti patrimonial</u> et puis par une <u>constructibilité mesurée définie selon les critères objectifs</u> (voir ci-après les “Critères ayant prévalu au zonage des hameaux”). <p>Pour cela, les deux objectifs principaux du PLU sont :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- De conforter les espaces bâtis en espace rural définis dans le cadre du POS (les zones NB) 2- De proposer une offre mesurée et limitée dans les autres espaces bâtis en espace rural <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'application des critères a permis <u>une meilleure répartition de la constructibilité sur le territoire rural</u>. En effet, les zones Nh sont plus nombreuses que les zones NB alors qu'elles représentent une surface totale inférieure (151 hectares de zones NB au POS et 122,4 hectares de zones Nh au PLU). Cette augmentation du nombre de hameaux constructibles dans leurs espaces creux est compensée par une délimitation qui a visé à ne plus autoriser l'urbanisation dans les coupures d'urbanisation (distance entre deux constructions significatives supérieure à 90 mètres) et en extension des agglomérations bâties. Ces principes de zonage vont dans le sens des avis des services de l'Etat et autres personnes publiques associées qui ont demandé une application rigoureuse du code de l'urbanisme (principe d'économie des sols et de respect des équilibres territoriaux) durant les réunions de travail des études préalables. Un non-respect de ces principes amènerait à un avis défavorable pour le projet de PLU. ▪ L'application stricte du code de l'urbanisme amène à rendre la zone agricole A exclusive à cette activité. L'enquête agricole effectuée dans le cadre des études préalables a permis d'identifier le bâti non agricole et de le “ pastiller ” pour l'exclure de la zone A afin que celui-ci puisse évoluer (en zone A, tout projet de tiers à l'agriculture ne serait pas autorisé). Ainsi, la surface totale des zones Nr atteint 64,9 hectares. Une

partie d'anciennes zones NB ne répondant pas aux critères de la zone Nh aliment aussi le nombre de zones Nr.

- Au total, la surface des zones d'habitat diffus (**zones Nh et Nr** dans le PLU, et **zones NBa et NBb** dans le POS) a augmenté de 39 hectares du fait notamment du fait du "pastillage". A l'inverse, la surface des zones acceptant des constructions neuves en territoire rural (**zones Nh** dans le PLU, et **zones NBa et NBb** dans le POS) a diminué de 25,6 hectares par rapport au POS.
- Une distance de 30 mètres autour de ces bâtiments a été définie pour dessiner le contour des zones Nh et Nr s'il n'existe pas de limite physique sur laquelle se caler (haie, route, fossé,...). Cette règle des 30 mètres est adaptée selon les contraintes agricoles, la réalité cadastrale, la présence d'annexes à l'habitation principale,... Le schéma ci-dessous illustre ces principes. Les zones Nh sont constructibles alors que les zones Nr ne le sont pas.



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

Principales dispositions réglementaires

Pour les zones Nh et Nr

- Il s'agit de zones peu ou pas équipées comportant du bâti en milieu rural, n'ayant pas ou plus de lien avec l'exploitation agricole
- Les évolutions, les extensions ou les changements de destination du bâti sont admis dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont permises aux mêmes conditions que le point précédent uniquement en zone Nh. Elles sont interdites en zone Nr.

- Tout projet devra respecter les caractéristiques du bâti traditionnel en milieu rural : *hauteurs, organisation des volumes, organisation par rapport à la voie ou la cour, matériaux,...*

Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu : préservation du patrimoine bâti et lutte contre le mitage et l'habitat dispersé. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes : les extensions et changements de destination ne doivent pas donner lieu à un nombre de logements trop important par bâtiment : Les **constructions nouvelles à usage d'habitation** (en Nh), sont autorisées dans la limite de 250 m² d'emprise au sol ainsi que leurs annexes, dans la limite d'emprise au sol de 80 m² et les **extensions des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, ainsi que les **changements de destination** (en Nr) sont admis dès lors que les extensions n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant et 50 m².

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux doit donc être limité (voir aux 3C et 5A)

L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contraint de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau, ...*) ou de satisfaire des besoins (*ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, ...*) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

En outre, ces habitations "éparses" loin des zones équipées, impliquent toujours plus de déplacements systématiques des véhicules de particuliers, donc avec le souci de l'augmentation du trafic automobile et de l'insécurité routière, ainsi que de l'augmentation de la pollution et des nuisances diverses.

Axe 3 : “Développer pour consolider”

<p>3-A.</p>	<p>En positionnant Allaire comme un pôle économique d'importance visant au rééquilibrage du paysage économique de l'agglomération redonnaise</p>
<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ui : zone urbaine ayant vocation à accueillir des activités économiques ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain. Elle se distingue en secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Uia : ayant vocation à accueillir les constructions destinées aux activités commerciales, de bureaux, de services et artisanales à <u>l'exclusion des constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels</u> ; - Uib : ayant vocation à accueillir les constructions destinées aux activités de tout type <u>y compris les constructions destinées aux activités industrielles</u> et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ; ▪ Les zones 1AUia et 1AUib : zones d'urbanisation futures ayant vocation à accueillir des activités économiques s'inspirant respectivement du règlement des zones Uia et Uib. Ces zones feront l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble régies par des orientations d'aménagement. ▪ Les orientations d'aménagement et les emplacements réservés à l'échelle de l'aire agglomérée qui favorisent l'accessibilité vers le coeur de bourg notamment via le développement du réseau de circulations douces ▪ La zone Ua diversifiée, comprenant des équipements publics structurants (mairie, école, médiathèque,...) et supportant un périmètre soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat ▪ Les zones Ue spécifiques, en périphérie immédiate du centre, accueillant la Maison du Temps Libre, le collège, l'école Sainte-Anne,... ▪ La zone UI, zone urbaine spécifique de tourisme et de loisirs qui concerne le village de vacances du Moulin de Quip
<p>Explication et délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Ui correspondent aux petits espaces d'activités présents dans l'aire agglomérée. L'indigage Uia ou Uib correspond au cas par cas à leur vocation initiale, soit artisanale, soit industrielle. ▪ Pour les zones 1AUi, la commune, relayant dans le PLU l'enjeu du développement des zones d'activités à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Redon, a fait le choix de maintenir les espaces d'activités définis dans le cadre du POS de part et d'autre de l'échangeur de Bilais/Le Couturier et dans le prolongement de la ZI Sainte-Anne. Le PLU a été cependant l'occasion de revoir la délimitation de la zone au

regard de l'état initial de l'environnement et d'apporter des **orientations d'aménagement**, afin de garantir une qualité de projet urbain (traduction essentielle des principes énoncés dans l'étude loi Barnier justifiant de la réduction des marges inconstructibles de 100 mètres à 75 mètres au sud de la déviation, et de 100 mètres à 50 mètres au nord de cette même voie).

L'ensemble des espaces classés en **zone 1AUi et Ui non urbanisée** représentent une surface d'environ 82 hectares. Ils correspondent aux besoins identifiés par la CCPR depuis quelques années qui a identifié Allaire et les zones d'activités que son territoire propose **comme un pôle majeur de développement du Pays de Redon qui sera inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en préparation** (voir les éléments retenus pour l'élaboration du PADD, développement des activités économiques).

Néanmoins les surfaces inscrites dans le PLU sont plus faibles que celles définies dans le POS (Surface totale de 105,5 hectares pour les zones 1NA1a, 1NA1b et 2NA1). En effet, les études préalables ont permis de mieux cadrer la capacité d'accueil du site notamment grâce à l'identification de limites naturelles à ne pas dépasser: cours d'eau, zones humides, boisements.

Pour le secteur de Bilais/Le Couturier, le zonage est aussi la résultante de la traduction des principes de projet issus du dossier Loi Barnier: une répartition stratégique des activités commerciales, artisanales et industrielles selon leur proximité avec l'habitat (appréhension des nuisances) et leur impact paysager potentiel (enjeu de l'effet vitrine):

- . La partie nord de la zone, la plus proche des zones d'habitat est en zone **1AUia**
- . La partie sud de la zone, la plus éloignée des zones d'habitat est en zone **1AUib**

L'extension de la ZI de Sainte-Anne, plus à vocation industrielle, est donc en **zone 1AUib**.

- **La zone Ua**, zone urbaine centrale diversifiée, concentre un nombre important de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur de l'agglomération. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales. Néanmoins, un outil réglementaire supplémentaire a été créé afin de répondre à cet objectif de préservation avec la définition d'un périmètre **soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat** dans la partie la plus centrale du bourg (place de l'Eglise, rue de la Libération)
- La **zone Ua** englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s'intégrant au plus près de la morphologie du coeur de bourg. Des **emplacements réservés** ont été créés pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à leurs besoins de développement. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l'attractivité économique et sociale du coeur de bourg (les écoles notamment, garantes de lien social et génératrices d'échanges et de flux).
- De la même manière, la **zone Ue** permet le développement des équipements existants qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain

	<p>central mais néanmoins proches de ce dernier (la Maison du Temps Libre, le collège, l'école Sainte-Anne, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UI concerne le village vacances du Moulin de Quip et le camping. Il s'agit du seul site d'accueil touristique de la commune qui a des retombées positives pour la commune en termes d'image et d'économie locale. La zone UI est uniquement délimitée autour des espaces bâtis de l'équipement touristique. Les espaces non bâtis, le plus souvent au caractère naturel boisé, sont classés en zone NI, zone naturelle de loisirs, limitant ainsi les constructions, mais permettant tout de même les aménagements liés à leur fonction de loisirs. La zone 1NAL du POS (zone d'urbanisation future à vocation de loisirs) de 21 hectares s'en trouve considérablement réduite au profit de zones N et NI.
--	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour la zone Uia</p> <p>Cette zone permet l'accueil d'activités traditionnelles, à vocation artisanale, industrielle ou commerciale, de bureau ou de services. Elle interdit en revanche les commerces de détail et/ou de proximité, de manière à éviter de concurrencer le dynamisme économique du centre-bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En matière de prospect : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones (<i>entrepôts, bâtiments de grande taille, ...</i>), un retrait suffisant est imposé (<i>retrait de 12 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies</i>), en l'absence d'indications graphiques. <p>Par rapport aux limites séparatives de propriété, l'implantation des constructions est autorisée en limite (<i>sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité publique</i>) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De même, il faut limiter l'importance des constructions pouvant être admises, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. <p>Ainsi, l'emprise au sol des constructions (art. Ui 9) a été limitée à 70% de la superficie du terrain, uniquement en zone Uia, l'emprise au sol en zone Uib n'est pas réglementée pour faciliter l'accueil d'industries et la hauteur (art. Ui 10), est différenciée suivant le secteur, elle ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Uia : 12 m maximum au point le plus haut de la construction. - En Uib : 20 m maximum au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment à vocation industrielle. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. Ui 11), il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions générales et inspirées par le bon sens, sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au
---	--

profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

- **Quant au stationnement (art. Ui 12)** : dispositions générales et classiques.
- Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. Ui 13**) au profit d'une logique exclusivement fonctionnelle, des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (**20%**) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».
- **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article Ui 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

Pour la zone 1AUi

- Une ou des opérations d'ensemble sont nécessaires.
- L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires.
- Les règles de constructions applicables seront celles de **la zone Uia pour la zone 1AUia**, et celles de la **zone Uib pour la zone 1AUib**.
- Des **orientations d'aménagement** permettent de gérer l'accès à la zone, sa qualification paysagère, la qualité de son front bâti,,...

Pour la zone Ua: voir au 1B

Pour la zone Ue: voir au 4

Pour la zone NI: voir au 3B

3-B.	En mettant en place un projet de nature en ville
<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en place du développement et de la structuration du bourg se fait prioritairement au travers des zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement: ceux-ci ont pour objectif de garantir la préservation ou la création d'espaces de nature en ville. ▪ La zone N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ▪ La zone NI : zone naturelle de loisirs permettant notamment les aménagements du parc de Coueslé
<p>Explication et délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement permettent de rendre opposable "dans l'esprit" des axes intangibles du projet urbain sur la thématique énoncée en en-tête. ▪ La zone N permet de préserver les espaces de nature existant dans l'aire agglomérée, essentiellement des cours d'eau et des zones humides aux abords plus ou moins boisés, à la Bande l'Allier, à la Bande du Mouin, au Haut Four, au Blanc, à l'ouest du domaine de Vaujouan, au sud de la Cheminerie, La Maréchalaie,... La zone N dans et autour des espaces urbanisés répondent aux critères de délimitation décrits au 5A. ▪ La zone NI enfin, est destinée à préserver et aménager le parc de Coueslé, espace de nature en ville en partie aménagé pour la ballade et les loisirs des habitants. ▪ Principes généraux appliqués dans le PLU pour la délimitation des zones N et NI et pour la conception des orientations d'aménagement: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation des secteurs d'intérêt écologique (continuité, connexions, corridors) Tels que haies, boisements, corridors humides, fonds de vallons,... dans et autour du bourg. ✓ Intégration des éléments de patrimoine naturel dans le nouveau tissu urbanisé notamment les structures végétales existantes ✓ Création de nouvelles continuités (coulées vertes, bassins, composition paysagère du bourg,...) ✓ Préservation des perspectives vers le grand paysage et relations avec la campagne ✓ Espaces récréatifs pour les habitants créant un lien social avec la nature: accessibilité pour la population, vues vers l'espace naturel... ✓ Accueil de circulations douces et connexion des quartiers entre eux (coeur bourg/pôle sportif, nord-sud,...), ✓ Intégration des nouvelles franges urbaines, ceinture verte,... ✓ Transitions avec les espaces naturels et ruraux autour de l'aire agglomérée

Principales dispositions réglementaires	Pour la zone N: voir aux 5B et 5D
--	--

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

Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en place du développement et de la structuration du bourg se fait prioritairement au travers des zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement: ceux-ci ont pour objectif de garantir la rationalité des déplacements. ▪ Les emplacements réservés délimités pour permettre l'aménagement de voies nouvelles ou l'amélioration de circulations existantes ▪ Indication sur le plan de zonage de tracés indicatifs de chemins à créer
--	--

Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La planification de la commune et notamment de l'aire agglomérée a intégré la problématique des déplacements ▪ Globalement, les orientations d'aménagement permettent de rendre opposable "dans l'esprit" des axes intangibles du projet urbain sur cette thématique: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Intentions de voiries nouvelles ou d'espaces publics communs ✓ Qualification/sécurisation des carrefours ✓ Irrigation du tissu urbain nouveau par des chemins piétons/cycles qui se connectent aux quartiers accolés avec création de continuités de déplacements doux ▪ Les tracés indicatifs de chemins à créer sur le plan de zonage reprennent ceux des orientations d'aménagement et les prolongent en dehors de celles-ci. ▪ Les emplacements réservés viennent en complément des orientations d'aménagement sur les tronçons ne pouvant pas être réalisé dans les opérations d'urbanisme : créations de chemins, créations d'accès, élargissement de carrefours ou de voiries. ▪ Principes généraux appliqués dans le PLU : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Optimiser les réseaux existants et favoriser l'intermodalité ✓ Maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine ✓ Resserrer les lieux de travail par rapport aux lieux d'habitat ✓ Conditionner urbanisation et déplacements: selon type de mobilité souhaitée, le nombre de déplacements et l'optimisation du réseau existant.
------------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants ainsi : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie ✓ Ne pas favoriser outre mesure l'offre de stationnement ✓ Planifier les polarités génératrices de flux (équipements, commerces, industrie, services urbains...) et favoriser une accessibilité par des modes alternatifs à la voiture. ✓ Réguler les vitesses et dimensionner la voirie en fonction des usages. ✓ Planifier la création d'une liaison douce extra-communale reliant Allaire, Saint-Jean-la-Poterie et Redon <p>▪ La complémentarité des orientations d'aménagement, des emplacements réservés et des tracés indicatifs de chemins à créer permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.</p>
--	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour les emplacements réservés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. <p>La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme. <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction y est interdite, - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme. - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : <ul style="list-style-type: none"> . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)
---	--

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

<p>Transcription du PADD dans les pièces</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ua : tissu urbain diversifié à dominante dense correspondant au coeur de bourg ▪ La zone Nr : zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u>.
---	---

opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> • La zone Nh : zone <u>constructible dans les « dents creuses »</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u> ▪ Les secteurs à protéger (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme) soumis aux Orientations d'Aménagement.
--------------------------	--

Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ua correspond au centre bourg traditionnel d'Allaire qui témoigne d'une certaine densité urbaine avec des hauteurs plus importantes que partout ailleurs sur la commune. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, et équipements. La zone englobe quelques bâtis anciens d'intérêt local et vise à leur préservation : longères et maisons de bourg essentiellement, église,... Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Densifier l'urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique ▪ Les zones Nh et Nr concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces hameaux sont souvent composés de noyaux anciens qui ont une véritable identité de par la morphologie et l'organisation des bâtiments (longères), les matériaux utilisés (dominance du granit et de l'ardoise), la présence d'un petit patrimoine très riche (fours, puits,...), et d'un cadre paysager valorisant (les marais, la forêt ou la campagne). Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Le changement de destination du bâti est permis pour sauvegarder le bâti de caractère ▪ Les orientations d'aménagement permettent de rendre opposable "dans l'esprit" des principes de construction ou d'aménagement sur cette thématique, s'apparentant à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères reprenant les thèmes suivants: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Implantation - contexte du projet ✓ Volumétrie - Architecture ✓ Percement - Matériaux - Accessoires ✓ Espaces extérieurs - Clôtures - Plantations
------------------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	<p>Pour la zone Ua : voir au 1B</p> <p>Pour les zones Nh et Nr : voir au 2C</p>
--	---

<p>3-E.</p> <p>5-A.</p>	<p>En confortant la fonction agricole de la majeure partie du territoire</p> <p>En garantissant le maintien des équilibres entre espaces urbanisés et espaces agricoles</p>
<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones agricoles A, avec ses sous-secteurs Ap et Ai : sont des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
<p>Explication et délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Le PADD définit une vaste zone A ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique).</u> L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'ils génèrent des contraintes sur l'activité (<i>recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...</i>). ▪ Les terres agricoles qui appartiennent à un secteur à forte valeur écologique, ont été classées en zone N pour ne pas recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. L'exemple des zones de marais est le plus significatif. Leur valeur agronomique et économique est par la même toujours protégée. Cette logique est prolongée pour les espaces qui ont une forte sensibilité paysagère, classés en zone Ai (zone agricole quasiment inconstructible, voir au 5C) ou zone Ap (zone agricole fixant une hauteur plus limitée, voir au 5C).
<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour la zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative (cf. Règlement littéral, zone A, Section 1, articles A1 et A2) En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit. <p>Considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.</p> <p>Pour la zone Ai : voir au 5C</p> <p>Pour la zone Ap : voir au 5C</p>

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

4-A.	En assurant l'évolution des équipements existants au regard des besoins actuels et des perspectives de développement de la commune
4-B.	En prévoyant un espace pour la réalisation d'un cimetière à long terme
4-C.	En prévoyant un espace pour la réalisation d'un nouvel équipement polyvalent, vitrine du développement durable
4-D.	En prévoyant le développement des équipements sportifs

Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<p>Dans le PLU, divers outils permettent de répondre à ces objectifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une zone Ua : zone urbaine diversifiée à dominante dense correspondant au coeur de bourg ▪ Une zone Ue : zone urbaine spécifique qui accueille les équipements publics actuels ou en projet, et permet leur développement. ▪ La zone 1AUe : zones naturelle ou agricole suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Sa vocation est spécifique aux équipements publics ou d'intérêt collectif. ▪ La zone 2AUe : zone naturelle ou agricole non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à long terme l'extension de l'agglomération. Sa vocation est spécifique aux équipements publics ou d'intérêt collectif. ▪ La zone NI : zone naturelle de loisirs permettant notamment les aménagements du parc de Coueslé ▪ Les emplacements réservés
--	--

Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone Ue permet d'abord le développement des équipements existants qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que la Maison du temps Libre, la salle omnisports, le collège, l'école Sainte-Anne, l'Espace Jeunes, le bâtiment des services techniques,... <p>La zone Ue permet ensuite la création d'équipements publics nouveaux sur le site de Coueslé, intégrant la rénovation de l'ancienne ferme et la possibilité de créer de nouvelles constructions dans des espaces restreints correspondant aux objectifs d'aménagement de la zone: autour de la ferme et dans un espace creux non boisé.</p>
------------------------------------	--

- La **zone Ua**, zone urbaine centrale multifonctionnelle, englobe aussi des équipements publics en leur permettant de se développer: la mairie, l'école Renaudeau, la médiathèque,,... Des **emplacements réservés** ont été créés pour l'extension de la mairie et de l'école (terrain à l'arrière de la Poste, emplacement réservé n°20). En outre, l'inspection académique fait savoir que la cour de l'école publique est assez grande pour y construire au moins deux nouvelles classes et que la mairie pourrait réquisitionner les locaux du Trésor Public qui donnent sur la cour.
- La **zone 1AUe** reconduit la zone 1NAL du POS destinée au développement des équipements sportifs. La zone 1AUe, à vocation plus générale, garantit la même réponse que le précédent zonage au POS. Sa superficie (6,6 ha) correspond aux besoins envisagés de la commune à plus long terme. Sur cet espace est aussi prévu **un emplacement réservé** qui permettra à la commune d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ces équipements d'intérêt général.
- Pour les raisons évoquées dans le PADD, le site de Coueslé est un espace stratégique pour le développement d'équipements structurants à l'échelle communale ou extra-communale. Les besoins mesurés nécessitent la mobilisation d'un espace d'une superficie importante pour la réalisation :
 - d'un cimetière paysager
 - d'un équipement sportif d'importance
 - d'un nouvel équipement polyvalent, vitrine du développement durable

Le souci de préserver les espaces boisés et les pièces d'eau du parc comme espace de loisirs pour les habitants (définition d'une **zone NI**) demande l'utilisation d'un espace dans le prolongement du site de Coueslé tout en restant lié à celui-ci. Ainsi, une **zone 2AUe** a ainsi été définie sur un espace de 6,8 ha particulièrement intéressant: prolongement du parc, limite pertinente de l'agglomération qui ne dépasse pas la route de la Belle-Croix, entrée de ville, lien avec Redon et Saint-Jean-la-Poterie, ...

Sur cette zone est aussi prévu **un emplacement réservé** qui permettra à la commune d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ces équipements d'intérêt général.

- Une **zone 2AU** a été maintenue auprès du collège afin de répondre à d'éventuels besoins d'extension. Il s'agit de la reconduction de la réserve foncière existant au POS. Cette zone est aussi considérée comme un espace potentiel pour le développement de l'habitat sur le long terme au cas où les besoins du collège ne se vérifiaient pas. Elle a été comptabilisée comme tel dans le bilan en logements du PLU.

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour la zone Ue</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoriser les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ▪ Dans la mesure où ces projets font souvent l'objet de contraintes (ERP) ou d'architecture originale ou emblématique, les règles de prospect, de densité ou de hauteur sont souples ou non réglementées. ▪ Favoriser la création d'espaces paysagers (au moins 10%) d'abord pour accompagner les clôtures, les zones de stationnement, ou les accès puis la mise en valeur global du site, des bâtiments et des circulations piétonnes. ▪ Interdire les projets ou éléments de projet (dimensions, aspect extérieur) de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant (cf. <i>Les articles Ue 10 et Ue 11</i>) <p>Pour la zone 1AUe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une ou des opérations d'ensemble sont nécessaires. ▪ L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires. ▪ Les règles de constructions applicables seront celles de la zone Ue <p>Pour la zone 2AUe</p> <p>La zone 2AUe sont momentanément inconstructibles. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure. La zone 2AUe a une vocation spécifique qui est l'accueil de constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif au même titre que la zone Ue. Après modification du PLU, les règles de constructions applicables seront celles de la zone Ue</p> <p>Pour la zone Ua : voir au 1B</p> <p>Pour la zone 2AU : voir au 1A</p> <p>Pour les emplacements réservés: voir au 3C</p>
---	--

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

5-A.	En garantissant le maintien des équilibres entre espaces urbanisés et espaces agricoles: voir au 3-E.
5-B.	En préservant les fonds de vallons, les cours d’eau et les zones humides (protection de la ressource en eau) en tant que zones naturelles ou comme éléments “verts” structurant le tissu urbain
Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ▪ Un repérage sur le plan de zonage des cours d’eau et zones humides issues du recensement exigé par le SAGE Vilaine ▪ Les orientations d’aménagement
Explication et délimitation	<p>Les zones humides identifiées dans le recensement des cours d’eau et des zones humides (<i>prairies humides, mares, étangs, bord de cours d’eau,...</i>) sont protégées dans une zone naturelle N dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). A l’inverse, si elles forment des isolats au coeur d’un espace agricole, leur zonage restera en zone agricole (A, Ai ou Ap). Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur le plan de zonage, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral, à l’article 8 des dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.</p> <p>Sur le territoire rural, les cours d’eau identifiés dans le recensement des cours d’eau et zones humides sont protégés par une zone N, qui doit représenter une largeur de protection de <u>10 mètres minimum de part et d’autre des berges</u>, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.</p> <p>Les espaces naturels liés à l’eau ne sont pas forcément limités à l’inventaire des zones humides et des cours d’eau. Ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d’identification liés au <u>Plan de Prévention des Risques d’Inondation de Vilaine Aval (l’Arz)</u>, les <u>ZNIEFF des Marais</u>, et la zone <u>NATURA 2000</u>. Ces délimitations, concernant essentiellement les marais de la Vilaine et l’Arz, se chevauchent naturellement. Ainsi, <u>La délimitation de la zone N se cale toujours sur la limite définissant l’espace le plus large.</u></p> <p>Les entités paysagères remarquables qui les accompagnent notamment les vallées de l’Arz et de la Vilaine, et les vallons plus ou moins encaissés et boisés sont aussi classées en zone N.</p> <p>Pour les cours d’eau et zones humides intégrés dans le bourg et ses extensions prévues, leur protection est d’abord liée à leur trame sur le plan de zonage qui ramène à l’article 8 des dispositions générales du règlement littéral. Dans les zones de développement urbain, les orientations d’aménagement assurent leur protection en les intégrant dans des espaces verts collectifs qui structurent le tissu urbain.</p>

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour la zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est admis que les installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. La zone doit de préférence être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturelle à vocation touristique et de loisir. ▪ Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (<i>bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...</i>) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ; <p>La trame des zones humides et des cours d'eau, ramène à l'article 8 des dispositions générales du règlement qui prévoit que <i>"Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc."</i></p>
---	---

<p>5-C.</p>	<p>En préservant les paysages ruraux sensibles</p>
--------------------	---

<p>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Ai : les zones de protection de l'activité agricole, <u>inconstructibles</u> ▪ Les zones Ap : les zones de protection de l'activité agricole intégrant une <u>contrainte de hauteur plus forte</u>
---	---

<p>Explication et délimitation</p>	<p>Les zones Ai et Ap répondent à un double objectif</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection de la valeur des terres agricoles ▪ Protection d'un paysage rural sensible qui lui est intimement lié <p>Il s'agit d'abord <u>des espaces de transition entre le plateau et les marais de la Vilaine et de l'Arz</u>, très ouverts, offrant de larges panoramas vers les grandes vallées</p> <p>D'autres secteurs ruraux bénéficient de vues qu'il faut préserver: <u>les vues vers le patrimoine local tel que chapelles, villages, moulins, les vues vers l'église et la silhouette du bourg, ou les franges des forêts.</u></p>
---	--

	<p>Un certain de nombre de zones naturelles du POS (zones ND) ne répondent pas aux critères de délimitation de la zone N du PLU. Au moment de l'élaboration du POS, elles ont été définies pour des raisons <u>de protection du paysage (points de vue vers les vallées notamment)</u>. Ces dernières correspondent donc plus aux critères de classement de la zone Ai. Les espaces sensibles d'un point de vue paysager, classées en zones ND au POS, sont donc classés en zone Ai dans le PLU.</p> <p>La zone Ap concerne la partie haute de la perception de la vallée de la Vilaine depuis la RD 20. Le POS actuel dispose du même type de règlement pour ce secteur: zone NC1.</p> <p>Une des conditions majeures de délimitation de ces zones est <u>qu'il n'y existe aucun bâtiment agricole</u>. Elle permet donc le bon développement des sièges d'exploitation agricoles par ailleurs, ceux-ci étant tous classés en zone A classique.</p>
--	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>Pour la zone Ai: Sont autorisées exclusivement les constructions liées et nécessaires à l'abri des animaux ou pour le stockage de fourrages, sans fondation, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ; Ainsi que les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux ; les chemins piétonniers, et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsque ceux-ci s'avèrent nécessaires.</p> <p>Pour la zone Ap: En zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol pouvant y être admises, ne doivent pas excéder une hauteur maximale au point le plus de haut de 9 m. Ce qui permet notamment et surtout d'éviter les silos qui pourraient concurrencer la perspective visuelle sur le clocher, par exemple.</p>
---	---

5-D.	En préservant et recréant la structure végétale de la commune: les boisements les plus importants (en ligne de crête ou en fond de vallée), les haies bocagères, la végétation de berges, les landes,...
Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ▪ Les Espaces Boisés Classés, article 130-1 du code de l'urbanisme ▪ Le classement comme “haie à préserver ou à créer” au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme
Explication et délimitation	<p>La préservation du caractère boisé ou bocager de certains secteurs se fait dans le PLU grâce à trois outils:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui définissent les Espaces Boisés Classés, pour les EBC hérités du POS qui ont encore une réalité (haies ou boisements) , et toutes les masses boisées les plus significatives 2. Le 7e alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les haies bocagères significatives qui ne pas classées en EBC dans le POS et pour les petits boisements qui méritent d'être préservés. Le zonage précise donc les “ haies à préserver ou à créer ” / “ boisements à préserver ou à créer ” 3. Le classement en zone naturelle N pour les très grands boisements de la commune ou des boisements plus petits dès lors qu'ils s'articulent à un corridor naturel <p>A noter que les boisements ou haies concernés par des projets d'aménagement d'intérêt général ou stratégiques pour le développement de la commune (canalisation d'eau potable Férel/Rennes, prolongement de la RD 775 à 2x2 voies, aménagement d'espaces de loisirs ou de tourisme) sont classés “ haies à préserver ou à créer ” / “ boisements à préserver ou à créer ”.</p>
Principales dispositions réglementaires	<p>Pour les “ haies à préserver ou à créer ” / “ boisements à préserver ou à créer ”</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement</u> : Il est précisé que le règlement graphique, indique “ <i>Les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérées par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</i>”

- Dans l'article 13 des zones concernées : il est précisé que “ *Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.*”

Pour les Espaces Boisés Classés :

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui définit les Espaces Boisés Classés: “Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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'alignements (...)”

Ceci implique réglementairement :

1. De soumettre à autorisation préfectorale toute coupe ou abattage d'arbres ;
2. D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
3. D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;

Pour la zone N : voir au 5B

5-E.	En planifiant un réseau de chemins se greffant à ceux des communes voisines
Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le classement comme “chemin à préserver ou à créer” au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme ▪ Les emplacements réservés
Explication et délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les itinéraires de randonnées pratiqués ou les chemins ruraux présentant un potentiel pour se greffer au réseau existant sont protégés dans le PLU par un symbole sur le plan de zonage: Chemins à préserver (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme) ▪ Des compléments ont été apportés dans les zones de développements avec les orientations d'aménagement et un autre symbole sur le plan de zonage: Chemins à créer (tracé indicatif). ▪ Ensuite sur des tronçons non aménagés et nécessitant l'intervention de la commune, des emplacements réservés ont été définis pour compléter le réseau de chemins (exemple: rupture du GR 39 aux Cottais, l'emplacement réservé n°18 complète l'itinéraire). <p>Enfin, 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. Une convention de passage a été signée entre le propriétaire (FB CAF) et la commune d'Allaire. La commune souhaite faire l'acquisition de cet espace afin de conserver son accès au public si un jour la convention de passage ne devait pas être renouvelée. Un emplacement réservé a donc été créé à sur l'emprise des aménagements réalisés</p>
Principales dispositions réglementaires	<p>Les dispositions générales du règlement littéral précise que : “ Le règlement graphique (<i>zonage</i>) indique les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</p>

B) Bilan des surfaces

POS EN VIGUEUR		PLU	
Le bourg		Le bourg	
Zones urbaines diversifiées		Zones urbaines diversifiées	
UA	3,8	Ua	22,5
UBa	93,0	Ub	134,8
UBb	52,1	Uc	35,2
Zones d'équipements et de loisirs		Zones d'équipements et de loisirs	
UL	27,6	UI	5,6
		Ue	11,2
Zones d'activités économiques		Zones d'activités économiques	
Ula	4,2	Uia	2,4
Ulb	24,8	Uib	38,3
UI1	3,5		
Total zones urbaines	209		250
Zones d'urbanisation future diversifiées		Zones d'urbanisation future diversifiées	
1NAa	26,2	1AU	23,5
2NAa	19,4	2AU	38,5
Zones d'urbanisation future d'équipements et de loisirs		Zones d'urbanisation future d'équipements et de loisirs	
1NAL	31,8	1AUe	6,6
		2AUe	6,8
Zones d'urbanisation future d'activités économiques		Zones d'urbanisation future d'activités économiques	
1NAIa	25,7	1AUia	29,0
2NAIb	38,9	1AUib	47,3
2NAI	40,9		
Total zones d'urbanisation future	182,9		151,7
Les zones d'habitat diffus			
NBa	122,5	Nh	125,4
NBb	28,5	Nr	64,9
Total zones d'habitat diffus	151,0		190,3

Le territoire rural			
NCa	2599,0	A	2162,0
NCb	46,6	Ai	283,4
NC1	165,5	Ap	150,6
		Nc	1,1
Total zones agricoles	2 811,1		2 597,1
NDa	885,0	N	1026,1
NDL	8,1	NI	32,1
Total zones naturelles	893,1		1 058,2
TOTAL	4 247 ha		4 247 ha

Bilan comparatif des surfaces du POS et du PLU (en hectares)

C) Critères ayant prévalu au zonage des hameaux

En bleu : annexe a la délibération du 12 octobre 2007- PLU : validation du projet aménagement et de développement durable et définition des critères de zonage

Objectif 1 : Conforter les espaces bâtis en espace rural définis dans le cadre du POS (les zones NB) – « 9- (...) pour tous les terrains précédemment classés au POS en zone NB, il sera proposé de manière prioritaire le classement en zone Nh »

Critères de sélection

« 4- Prise en compte de la densité existante des habitations au sein des villages permettant la confortation de l'existant mais évitant le mitage de l'espace rural. Le Conseil Municipal fixe à 5 habitations par village le seuil dit de « constructions significatives » en deçà duquel un village ne pourra accueillir de nouvelles constructions »

Précisions sur l'application du critère

**Regroupement bâti contenant plus de 5 constructions significatives (contenant un foyer)
⇒ zonage Nh**

**Regroupement bâti contenant moins de 5 constructions significatives (contenant un foyer)
⇒ zonage Nr**

Notions de coupure d'urbanisation et de dent creuse

- distance entre 2 constructions supérieure à 90 m ⇒ coupure d'urbanisation, deux agglomérations bâties distinctes
- distance entre 2 constructions inférieure à 90 m ⇒ dent creuse (possibilité de réaliser 2 constructions nouvelles) dans une même agglomération bâtie

Critères de délimitation

« 2- Respect de la protection des zones humides identifiées dans l'inventaire et déclarées de fait inconstructibles

3- Prise en compte de la présence d'un risque spécifique naturel ou technologique, ainsi que de la nature du sol et de son aptitude à recevoir un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif

5- Respect de la trame boisée et paysagère ainsi que des corridors écologiques ; aussi une parcelle actuellement boisée et non constructible ne pourra faire l'objet d'un classement en zone constructible.

6- Impact de la construction à venir sur la sécurité routière ; ainsi les accès et voiries doivent être vérifiés préalablement au classement d'une parcelle en zone constructible

7- Présence des réseaux primaires (électricité, téléphone, eau) à proximité de la parcelle à desservir

8- Intégration possible d'un bâti neuf au paysage et au bâti existant

En outre il est indiqué que pour les parcelles actuellement constructibles, il sera nécessaire de réduire quelque peu la profondeur de certaines d'entre elles dans un souci de non dissémination du bâti au sein des villages”

Objectif 2 : Proposer une offre mesurée et limitée dans les autres espaces bâtis en espace rural - “9- Lorsqu'un terrain était précédemment classé en zone NC du fait de la présence d'un siège d'exploitation agricole aujourd'hui disparu, il sera proposé le classement au PLU des parcelles concernées en zone Nh....”

Critères de sélection

« 4- Prise en compte de la densité existante des habitations au sein des villages permettant la confortation de l'existant mais évitant le mitage de l'espace rural. Le Conseil Municipal fixe à 5 habitations par village le seuil dit de « constructions significatives » en deçà duquel un village ne pourra accueillir de nouvelles constructions »

Précisions sur l'application du critère

**Regroupement bâti contenant plus de 5 constructions significatives (contenant un foyer)
⇒ zonage Nh**

**Regroupement bâti contenant moins de 5 constructions significatives (contenant un foyer)
⇒ zonage Nr**

Notions de coupure d'urbanisation et de dent creuse

- distance entre 2 constructions supérieure à 90 m ⇒ coupure d'urbanisation, deux agglomérations bâties distinctes
- distance entre 2 constructions inférieure à 90 m ⇒ dent creuse (possibilité de réaliser 2 constructions nouvelles) dans une même agglomération bâtie

1- Respect de la distance de **100 mètres par rapport au siège des exploitations agricoles** identifiées dans le cadre de l'enquête réalisée auprès des agriculteurs par « Atelier du Canal »

Précisions sur l'application du critère

Exploitation agricole située à plus de 100 m ⇒ zonage Nh

Exploitation agricole située à moins de 100 m ⇒ zonage Nr

Critères de délimitation

« 2- Respect de la protection des zones humides identifiées dans l'inventaire et déclarées de fait inconstructibles

3- Prise en compte de la présence d'un risque spécifique naturel ou technologique, ainsi que de la nature du sol et de son aptitude à recevoir un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif

5- Respect de la trame boisée et paysagère ainsi que des corridors écologiques ; aussi une parcelle actuellement boisée et non constructible ne pourra faire l'objet d'un classement en zone constructible.

6- Impact de la construction à venir sur la sécurité routière ; ainsi les accès et voiries doivent être vérifiés préalablement au classement d'une parcelle en zone constructible

7- Présence des réseaux primaires (électricité, téléphone, eau) à proximité de la parcelle à desservir

8- Intégration possible d'un bâti neuf au paysage et au bâti existant

En outre il est indiqué que pour les parcelles actuellement constructibles, il sera nécessaire de réduire quelque peu la profondeur de certaines d'entre elles dans un souci de non dissémination du bâti au sein des villages”

D) Les incidences du projet sur l'environnement

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles d'Allaire sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures. Il s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger la ressource en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine).

D'autres incidences seront plus négatives mais le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation. Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple, permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

1°) Les effets physiques

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

2°) Les effets sur le milieu naturel

La procédure d'évaluation environnementale pour les communes concernées par un site NATURA 2000

Contexte juridique : La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis les décrets de mai 2005. L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant leur cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Deux motifs peuvent justifier de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision d'un PLU :

1- Impact sur un site Natura 2000

2- Extension des zones Urbaines supérieure à 200 ha

La commune d'Allaire est concernée par un périmètre Natura 2000 sur le secteur des Marais de la Vilaine (Marais de l'Arz au nord du territoire et Marais de Bocquéreux au sud). Cette classification témoigne d'un intérêt environnemental majeur de ces sites, elle amène surtout à s'interroger sur la nature des projets envisagés à l'intérieur de ce périmètre ou à sa périphérie et sur leur compatibilité avec la volonté de préservation et de valorisation des sites naturels exprimée au travers du classement Natura 2000. En effet **l'article R 121.14 du code d'urbanisme** stipule que " *font également l'objet d'une évaluation environnementale :*

- *Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ¹."*

Article L. 414-4 du code de l'environnement : *Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.*

L'objectif de ce chapitre est d'analyser les impacts potentiels du projet de PLU sur ce site naturel. Si ces impacts sont notables, le PLU doit réaliser une évaluation environnementale pour proposer des mesures de limitation et de compensation de ces impacts. Si les impacts sont faibles, cette évaluation n'est pas nécessaire.

1. Impacts au regard des enjeux patrimoniaux des Marais de Redon et de Vilaine

Le Document d'Objectifs (DOCOB) des marais de Redon et de Vilaine a en premier lieu fait ressortir les enjeux patrimoniaux qui pèsent sur le site:

- La fonctionnalité du réseau hydrographique ;
- Le maintien des prairies humides ;
- Le maintien des micro-milieus d'intérêt communautaire ;
- La préservation des espèces d'intérêt communautaire.

De ces enjeux sont ressortis les **objectifs généraux** suivants:

- La préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique ;
- La préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues ;
- la préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire.

¹ art. 2 : *Evaluation environnementale des projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement affectant un site Natura 2000 - Modification du I de l'art. L. 414-4*

- La zone Natura 2000 constitue un écosystème particulièrement riche et sensible tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune et de la flore qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune.

De ce fait, **l'ensemble du secteur a été classé en zone naturelle (N) dans le PLU afin de limiter toutes dégradations de ce milieu.** Ce zonage répond ainsi aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels. Il permet plus de poursuivre les actions d'entretien et de reconquêtes des habitats inscrites dans le DOCOB. La part de réponse que peut apporter la réglementation du PLU à ces objectifs et enjeux peut être qualifiée de satisfaisante. Cette zone assure une meilleure préservation du site puisqu'elle interdit les constructions nouvelles et limite les ouvrages dans le marais et au delà. Il contribue également à la limitation des risques de pollutions directes ou diffuses dans la zone, au maintien du rôle autoépurateur de la ripisylve.

En plus de la zone Natura 2000, ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d'identification liés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Vilaine Aval (l'Arz), les ZNIEFF des Marais. Ces délimitations, concernant essentiellement les marais de la Vilaine et l'Arz, se chevauchent naturellement. Ainsi, La délimitation de la zone N se cale toujours sur la limite définissant l'espace le plus large.

- Ce zonage en zone naturelle (N) est conforté par l'application **d'une trame spécifique protégeant les zones humides** inventoriées en renvoyant aux dispositions réglementaires suivantes, prévues dans les dispositions générales au début du règlement littéral :

(...)

ARTICLE 8 - ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N), elles sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2003 :

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

(...)

- **Les coteaux dominants le marais en dehors de la zone Natura 2000 sont eux aussi protégé au travers une zone agricole inconstructible (Ai).**
- Enfin, le dernier enjeu concerne **la fréquentation du site par les randonneurs**. Le PLU protège au titre du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme un certain nombre de chemin. Néanmoins, on peut considérer que l'impact de cette protection sera très limité.

2. Impacts au regard des enjeux socio-économiques des Marais de Redon et de Vilaine

Le PLU n'a d'abord ni la vocation, ni le pouvoir d'imposer, voire simplement d'orienter, les **pratiques agricoles**. Il ne peut donc pas apporter de réponses aux enjeux des marais concernant **les prairies, les parcelles cultivées en céréales ou les plantations nouvelles de peupliers** qui sont le ressort d'autres législations.

Ensuite, le Documents d'Objectifs du site Natura 2000, attire l'attention sur les **enjeux liés aux loisirs**. Il distingue sur ce point les activités de chasse et de pêche, les loisirs nautiques et autres loisirs non motorisés, et les loisirs motorisés. La chasse et la pêche (cette dernière bénéficiant d'un accès privilégié à la Vilaine avec le halage) sont présentes sur le Marais à Allaire. Comme les pratiques agricoles, l'implication des chasseurs et pêcheurs sur leurs pratiques n'est pas non plus du ressort d'un PLU. Les loisirs motorisés se limitent à la navigation de plaisance sur la Vilaine.

Allaire n'est concernée par la délimitation d'un secteur favorisant l'installation d'équipement de tourisme et de loisirs, au bord de la Vilaine ou de l'Arz.

3. Impacts du projet en périphérie du site Natura 2000 (impacts indirects)

→ Le développement du bourg (U et AU)

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées à répondre aux besoins d'extension actuels et futurs d'Allaire. Elles correspondent actuellement à des terrains agricoles en grande partie cultivés localisés dans les espaces creux de l'agglomération ou en continuité des zones actuellement urbanisées afin de limiter le plus strictement possible l'étalement urbain et d'utiliser le réseau de voiries existant. Ceux-ci se situent au sud (zones d'activités) à 3,5 kilomètres du marais de Bocquéreux et au nord (entrée de bourg, Les Perrières) à 3,5 kilomètres du marais de l'Arz. Le plus faible développement prévu dans le prolongement de Saint-Jean-la-Poterie, se situe à 6 kilomètres du marais de Bocquéreux et à 3,5 kilomètres du marais de l'Arz.

Les impacts du développement de l'aire agglomérée sur le site Natura 2000 sont donc **très limités du fait de l'éloignement** :

- impacts sur les déplacements et les nuisances sonores : la principale nuisance dans ce domaine peut être liée à la circulation routière induite, mais s'accroîtra essentiellement dans et autour de l'agglomération et sur la RD 775 qui traverse le cœur du territoire, c'est-à-dire la position la plus éloignée des marais.
- impacts paysagers : les orientations d'aménagements des zones 1AU et 2AU prévoient des mesures d'intégrations des nouvelles limites de l'agglomération. De plus, celles-ci ne seront pas visibles depuis les marais du fait de leur éloignement
- impacts liés aux eaux usées : les développements envisagés sont (pour les zones 1AU et une partie des zones 2AU) et seront (pour l'autre partie des zones 2AU) raccordés au réseau d'assainissement collectif. Une nouvelle station d'épuration a été mise en service en 2008 (voir annexes sanitaires). Le développement de l'urbanisation est compatible avec la capacité d'épuration de cette nouvelle station.

- impacts liés à l'alimentation en eau potable : L'augmentation de la population et des entreprises va accroître la pression sur une ressource qui n'est extensible. L'augmentation globale sera en partie compensée par les effets de la sensibilisation sur la collecte des eaux pluviales, la nécessité de combiner rétention et infiltration, les mesures réglementaires.

- impacts liés à la qualité des cours d'eau : La qualité ne peut que s'améliorer en regard des dispositions réglementaires, de l'évolution des techniques de rétention-infiltration-filtration-traitement. Pour autant l'incidence ne peut être jugée positive en regard du risque accru lié à l'augmentation des surfaces urbanisées.

- impacts liés aux eaux pluviales : L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient moyen d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire, 0,40 pour l'habitat groupé plus dense.

La mise en place d'un réseau séparatif est prévue pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles. La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

Ceci devrait ne pas accentuer les effets du ruissellement vers les zones inondables de l'Arz et de la Vilaine.

- impacts liés à l'eau potable : l'augmentation de la population et des entreprises va accroître la pression sur une ressource qui n'est extensible. L'augmentation globale sera en partie compensée par les effets de la sensibilisation sur la collecte des eaux pluviales, la nécessité de combiner rétention et infiltration, les mesures réglementaires.

- impacts sur la qualité des écosystèmes : l'urbanisation nouvelle se réalisera sur des terres agricoles très peu sensibles d'un point de vue environnemental. Elle ne portera par conséquent pas atteinte à l'intégrité du réseau hydrographique local, cours d'eau, étangs, zones humides qui pourraient être reliés indirectement aux deux secteurs classé Natura 2000.

→ L'évolution des hameaux (Nh, Nr)

Les espaces urbanisés les plus proches (Au nord : Tressenant, Commenant, Pont-Quinaie, Plessis-Rivault, le Chêne, Chez Rousseau, Le Vieux Moulin,... - Au sud : Bocquéreux, Ayon, La Bande Fleury,...) ne se développeront pas (zones Nr) ou se développeront de manière limitée dans les dents creuses (zones Nh). Le PLU ne prévoit aucune extension de ces espaces.

En matière d'assainissement individuel, les incidences prévisibles du projet sur l'assainissement individuel seront donc assez limitées.

→ La préservation des espaces boisés

Le maintien des boisements ponctuels ou linéaires dans l'espace rural est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune. Le PLU s'est attaché à identifier et protéger ces espaces qui ponctuent l'ensemble du territoire communal.

La prise en compte et protection de la trame rurale et bocagère des zones non bâties repose sur :

- Un classement en espaces boisés classés
- Un classement au titre de l'article L123-1-7 de l'urbanisme

La protection réglementaire de ces espaces permettra de préserver les systèmes écologiques locaux liés de manière plus ou moins directe au site Natura 2000 (déplacements de la faune, ralentissement du ruissellement et filtration des eaux pollués par les talus bocager,...).

→ La préservation du réseau hydrographique secondaire et des zones humides

Les **zones humides** identifiées dans le recensement des cours d'eau et des zones humides (*prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau,...*) sont protégées dans une **zone naturelle N** dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur le **plan de zonage**, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral, à l'article 8 des dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.

Sur le territoire rural, les **cours d'eau** identifiés dans le recensement des cours d'eau et zones humides sont protégés par une **zone N**, qui doit représenter une largeur de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.

Les entités paysagères remarquables qui les accompagnent notamment les vallées de l'Arz et de la Vilaine, et les vallons plus ou moins encaissés et boisés sont aussi classées en **zone N**.

Pour les **cours d'eau et zones humides intégrés dans le bourg et ses extensions prévues**, leur protection est d'abord liée à leur trame sur le plan de zonage qui ramène à l'article 8 des dispositions générales du règlement littéral. Dans les zones de développement urbain, les **orientations d'aménagement** assurent leur protection en les intégrant dans des espaces verts collectifs qui structurent le tissu urbain.

Ce système complet de protection des zones humides et des cours d'eau secondaires aura un impact positif pour la préservation des espaces agro-environnementaux situés dans le périmètre Natura 2000 car reliés à celui-ci en amont : notion de réseau hydrographique.

4. L'évaluation environnementale

L'article R 121.14 du code d'urbanisme est ainsi rédigé : *“Les plans locaux d'urbanisme des communes qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares, doivent réaliser une évaluation environnementale”*.

La notion de secteurs agricoles ou naturels doit s'entendre comme des espaces classés en zone agricole ou naturelle au document d'urbanisme faisant l'objet de la révision. Dans le cas Allaire, une partie des zones d'extension de l'urbanisation sont déjà classées comme tel au POS actuel. Les extensions entraînant une réduction des zones agricoles ou naturelles sont de l'ordre de 40 - 50 hectares (zone 2AU du Vaujouan, zone 2AUe, zone 2AU de la Cheminerie, zone 1AU de la route de Deil, zones Ue de Coueslé,...) elles sont donc très nettement inférieures au seuil de 200 ha.

Les espaces de développement de l'urbanisation les plus importants concernent les activités économiques (zones 1AUia, 1AUib, Uia et Uib) mais ceux-ci ont déjà cette vocation dans le POS actuel (zones 1NAIa, 1NAIb et 2NAi). Le PLU les a même réduits de 8 hectares au regard de l'état

initial de l'environnement qui a été réalisé lors des études préalables (réduction aux marges par la présence de cours d'eau, de zones humides ou de boisements): ~ 105,5 hectares au POS / ~82 hectares au PLU (1AU_i et U_i, destinés au développement de l'urbanisation à vocation d'activités économiques).

De plus, au village du Moulin de Quip, il a été défini dans le POS une **zone 1NAL** (zone d'urbanisation future à vocation de loisirs) de 21 hectares. Le PLU apporte une réduction importante de cet espace en créant une **zone U_i** beaucoup plus resserrée de 6 hectares, pour le développement des espaces bâtis de l'équipement touristique, et en restituant le reste de la zone à deux zones naturelles: une zone naturelle stricte (**zone N**) et une zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de loisirs (**zone NI**).

En conclusion, le projet de développement de la commune d'Allaire ne présente pas les caractéristiques motivant la mise en oeuvre d'une évaluation environnementale.

3° Les effets sur l'activité agricole

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, trois orientations ont été suivies :

- le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future,
- des efforts de densification du bâti,
- l'extension de l'urbanisation uniquement autour de l'aire agglomérée d'Allaire et de Saint-Jean-la-Poterie

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus notamment en maîtrisant la taille des villages dans leur enveloppe actuelle réduisant ainsi ce qui a été défini dans le POS pour les zones NB. En effet, l'urbanisation en extension des hameaux ou dans les coupures d'urbanisation ne sont plus permis dans le PLU (délimitation des zones N_h)

4° Les impacts sur le paysage

L'analyse et la valorisation des paysages a été une constante tant pour les paysages naturels que urbains. L'identité de la commune dépendant de la qualité de ses limites et de ses différentes entités, le Plan Local d'Urbanisme conserve voire améliore le paysage en général et particulièrement sur les points suivants :

- la composition urbaine des extensions du bourg
- la protection des fonds de vallons
- La requalification des limites du bourg par un traitement qualitatif des franges et la création de nouvelles entrées de bourg
- La préservation globale du paysage bocager de la commune
- La protection des paysages ruraux sensibles et des perspectives vers le grand paysage
- La préservation des grands boisements (vallée du Vau de Quip, le Grand Chêne Fumel, le Tertre,...)
- ...

a) Les impacts paysagers de l'urbanisation

La configuration des zones, les aménagements environnants préexistants et le type d'urbanisation attendue ne devraient pas trop porter atteinte aux paysages.

L'impact sur le paysage de l'urbanisation est relativement faible de par le milieu existant lui-même, présentant peu de modelés de terrains ou d'éléments végétaux (haies) intéressants et de part l'organisation de ces espaces concentrés autour d'espaces urbanisés.

Pour toutes les zones de développements, les **orientations d'aménagement** identifient, protègent, voire prolongent, les éléments paysagers ou naturels les plus intéressants afin de mieux intégrer le nouveau quartier dans son environnement local:

- La création de marge de recul paysagères pour qualifier les entrées
- La création de fronts urbains valorisants en entrée et dans le coeur du bourg
- Des espaces de nature en ville qui aèrent le tissu urbain, offrent un espace récréatif pour les habitants, protègent les cours d'eau, intègrent les bassins de retenue des eaux pluviales et intègrent un réseau de circulations douces
- La création de chemins piétonniers
- La création de ceintures de haies bocagères pour limiter l'impact des constructions nouvelles.
- ...

b) La protection des haies et des boisements

Un travail spécifique a été réalisé pour faire le point sur les espaces boisés classés contenus dans le POS et la possibilité d'en déclasser et/ou d'en créer de nouveaux.

L'ensemble des EBC existant correspondent à des parcelles boisées d'importance, la protection est soit maintenue soit étendue sur ces parcelles.

Le reste du territoire communal est majoritairement constitué de haies bocagères. Le PLU propose donc un repérage supplémentaire des haies sur le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine (application de l'article L123.1.7), ce qui affiche la volonté de conserver le bocage sans mettre en place une protection trop forte comme celle des EBC.

L'ensemble des dispositions de préservation de l'environnement ont été prises en parfaite cohérence avec les éléments du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

5°) Les impacts sur la ressource en eau

Le Plan Local d'Urbanisme au travers du PADD et le zonage considère l'enjeu "ressource en eau" comme un axe stratégique et fondateur. Il met ainsi la protection et la valorisation des ressources en eau au cœur de ses priorités avec l'objectif de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Le PADD qui est la traduction des volontés politiques de la commune affirme cet engagement fort pour une protection des ressources en eau, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Les répercussions de cette volonté sont importantes dans les orientations et prescriptions contenues dans le PLU d'Allaire.

a) Préservation de la qualité des eaux

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

Le SDAGE préconise :

- la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains.
Le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.
- de respecter, voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords. De sauvegarder et mettre en valeurs les zones humides.
Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle, ce qui interdit de construire mais aussi de modifier le terrain naturel (exhaussements et affouillements interdits).
- de réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
Le PLU aura été le support d'une réflexion collective sur les modalités de préservation des espaces naturels et de pérennisation conjointe des exploitations agricoles.
- de maintenir et reconstituer un réseau de haies et de talus sur les coteaux.
Le PLU identifie les haies les plus structurantes, et les repère sur le document comme élément du patrimoine local à préserver.
- d'assurer la protection des espaces sensibles et des zones humides.
Le PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques des zones naturelles strictes.

La réglementation impose un relevé précis de l'ensemble des zones humides de la commune et une transcription réglementaire visant à leur conservation. Cette étude réalisée par le cabinet ARDEA est jointe dans les annexes.

Le PLU a procédé à un report de cet inventaire sur le document graphique, en les désignant par une trame spécifique qui renvoie à des dispositions réglementaires à l'article 8 des dispositions générales du règlement : *"Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc."*

Cette réglementation n'affecte nullement les modalités d'exploitation agricole des sols.

b) La problématique de l'assainissement

- *Le réseau d'eaux usées*

En agglomération, les immeubles en construction sont déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones proches de l'agglomération, Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité de lotissements ou zones déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif. Des extensions plus ou moins importantes seront nécessaires pour desservir ces zones. Des renforcements d'ouvrages et la mise en place de postes de relèvement sera quelquefois nécessaire.

L'assainissement des zones agricoles et des écarts: selon les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement, les zones agricoles ne seront pas à moyen terme desservies par l'assainissement collectif. Les habitations devront donc disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

- *La station d'épuration*

La station d'épuration qui est en service est **dimensionnée pour 3 200 éq.hab.**

La pollution domestique collectée est actuellement de 1 333 éq.hab.

Dans le courant de l'année 2008 et 2009, 100 habitations supplémentaires vont être raccordées sur cet ouvrage soit la pollution domestique de 250 éq.hab.

A très court terme, la station d'épuration traitera les effluents de 1 583 éq.hab.

A moyen terme (2015, zones U et 1AU), la population agglomérée comptera environ 1 187 habitants supplémentaires correspondant à une pollution domestique supplémentaire d'environ 1 200 éq.hab.

A long terme (2025), la population agglomérée raccordée comptera entre 5 500 et 6 000 habitants correspondant à une pollution domestique maximum de 6 000 éq.hab.

Dès sa conception, **la station d'épuration a été conçue pour pouvoir être doublée et passer ainsi d'une capacité de traitement de 3 200 éq.hab à 6 400 éq.hab.** D'un point de vue technique, il faudra doubler le bassin d'aération, le clarificateur, la serre de séchage des boues et installer divers équipements adaptés à la nouvelle capacité de 6 400 éq.hab (nouveau tamisage ou doublement; pompe de relevage dans le bassin tampon).

Pour l'extension de cette station un nouveau dossier d'incidence devra être réalisé pour définir l'impact du rejet de ces ouvrages sur le milieu récepteur .

L'étude d'assainissement menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé CALLIGEE est jointe dans la partie 7. du dossier de PLU (annexes). Le schéma de principe de pour l'extension de la station d'épuration à 6 400 éq.hab est disponible dans ces annexes sanitaires.

La station d'épuration pourra traiter les effluents de type domestiques jusqu'à moyen terme (zones U et 1AU) sans problème de dimensionnement avec les capacités initiales (3 200 éq.hab).

A long terme (zones 2AU), le doublement de la capacité de traitement décrit-ci-avant sera nécessaire (6000 éq. Hab maximum).

Toutefois, selon le type d'activités présentes sur les zones de développement économique, il n'est pas exclu de prévoir une augmentation rapide de l'extension du site de traitement (doublement des capacités de traitement).

c) L'écoulement des eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales de la commune assure ses fonctions d'une façon satisfaisante, il est composé de canalisations de faible diamètre, posées avec une forte pente. L'urbanisation de zones naturelles ou agricoles, du fait de l'imperméabilisation de ces parcelles (voies routières, zones de stationnement, zones imperméables à proximité des activités...), va se traduire par un accroissement des volumes et débits de pointe ruisselés sur les secteurs en aval avec comme conséquence:

- Soit l'apparition ou l'augmentation d'insuffisances sur les infrastructures d'eaux pluviales existantes
- Soit la modification des régimes d'écoulement de zones naturelles situées en aval provoquant ainsi un choc hydraulique sur le milieu naturel.

Selon les normes, on estime à :

- 90 % la quantité d'eau qui ruisselle sur les routes,
- 60 % la quantité d'eau qui ruisselle sur les chaussées.

De plus ces eaux de ruissellement peuvent être agent de transport des polluants.

Afin de maîtriser les écoulements à l'aval des zones aménagées, plusieurs solutions sont envisageables :

- l'évacuation des eaux dans les collecteurs existants si ces derniers sont correctement dimensionnés,
- le renforcement des collecteurs en cas de sous dimensionnement,
- la création d'ouvrages spécifiques visant à réduire les flux de pollution et les débits de pointe importants dans le milieu naturel. Ces ouvrages sont localisés en aval des zones urbanisées.

L'étude d'assainissement menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé CALLIGEE est jointe dans la partie 7. du dossier de PLU (annexes).

6°) L'impact sur les déplacements

En terme d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques auront un impact important pour l'aire agglomérée mais beaucoup plus modéré pour le reste du territoire.

Le réseau départemental et communal pourra donc supporter la hausse des flux attendue. La déviation de la RD 775 (2x2 voies) répondra en partie à cela, même si les entrées principales de la ville s'en trouveront changées notamment à cause de la création d'un échangeur au sud de l'aire agglomérée.

Les zones de développement urbain comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes. La complémentarité des **orientations d'aménagement**, des **emplacements réservés** et des **tracés indicatifs de chemins à créer** permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.

De plus, le plan de déplacement traduit une forte volonté de créer un bourg relativement compact, en continuité du bourg et à l'échelle du piéton. Certes, l'automobile demeure présente mais l'objectif est d'en réduire la place dans la mobilité des résidents et des visiteurs et faire participer

les déplacements à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie sur la commune et d'un développement respectueux de l'environnement. L'enjeu est aussi d'assurer une greffe des futurs quartiers d'habitat sur le réseau piéton à aménager.

Cette politique d'aménagement ne se fait pas au détriment de la sécurité : les axes routiers les plus empruntés, c'est à dire à vocation de transit, seront aménagés pour sécuriser les cheminements. Les traverses du bourg et les espaces publics seront réaménagés.

7°) Les risques naturels et technologiques

a) Les risques naturels

Tout le réseau hydrographique est protégé contre toute forme de remblai de façon à garder à la fois son 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 (l'Arz et la Vilaine dont les fonds de vallée sont inondables).

b) Les risques technologiques

Les abords immédiats de **la canalisation de gaz Ø100 mm Fegréac-Allaire** ne recevront pas de constructions nouvelles. La ZI Sainte-Anne principalement concernée par la proximité de cette infrastructure prévoit un développement plus au sud, le long de la route de la Lande de Sainte-Anne. Aucune zone d'habitat n'est prévu aux abords de la canalisation. Il n'y aura pas non plus sur une zone géographique plus large de constructions engendrant de fortes concentrations de population.

8°) Pollutions et nuisances

Les impacts sur la qualité de l'air sont minimisés par une concentration de l'urbanisation autour du bourg et des services qu'il propose, dans un souci de densité (moyenne de 14 logts/ha), et avec la connexion des différents secteurs par des circulations douces, limitant ainsi l'utilisation de véhicules motorisés.

Autrement, le PLU concourt à limiter au maximum les pollutions et nuisances de toute sorte.