

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

Modifié par délibération
Du conseil Municipal
Du 2 juillet 2010

**Les Orientations
d'Aménagement**

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1

DELIBERATION DU 2 JUILLET 2010

Fait à Allaire, le 2 juillet 2010



Mai 2009



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

4

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

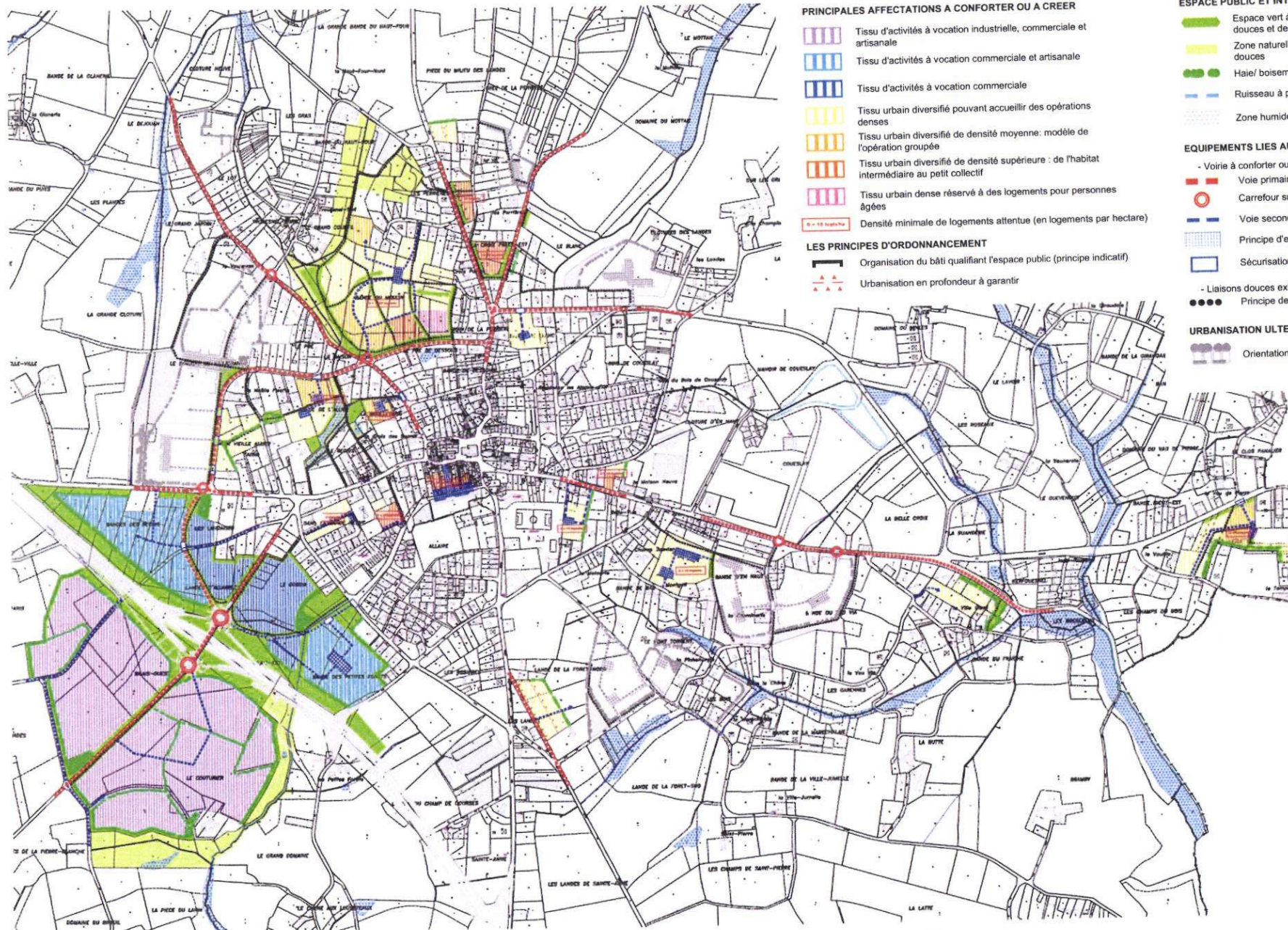
Des orientations ont aussi été imaginées pour les zones 2AU, urbanisables ultérieurement. Elles figurent en grisé sur les plans et ne sont pas opposables

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

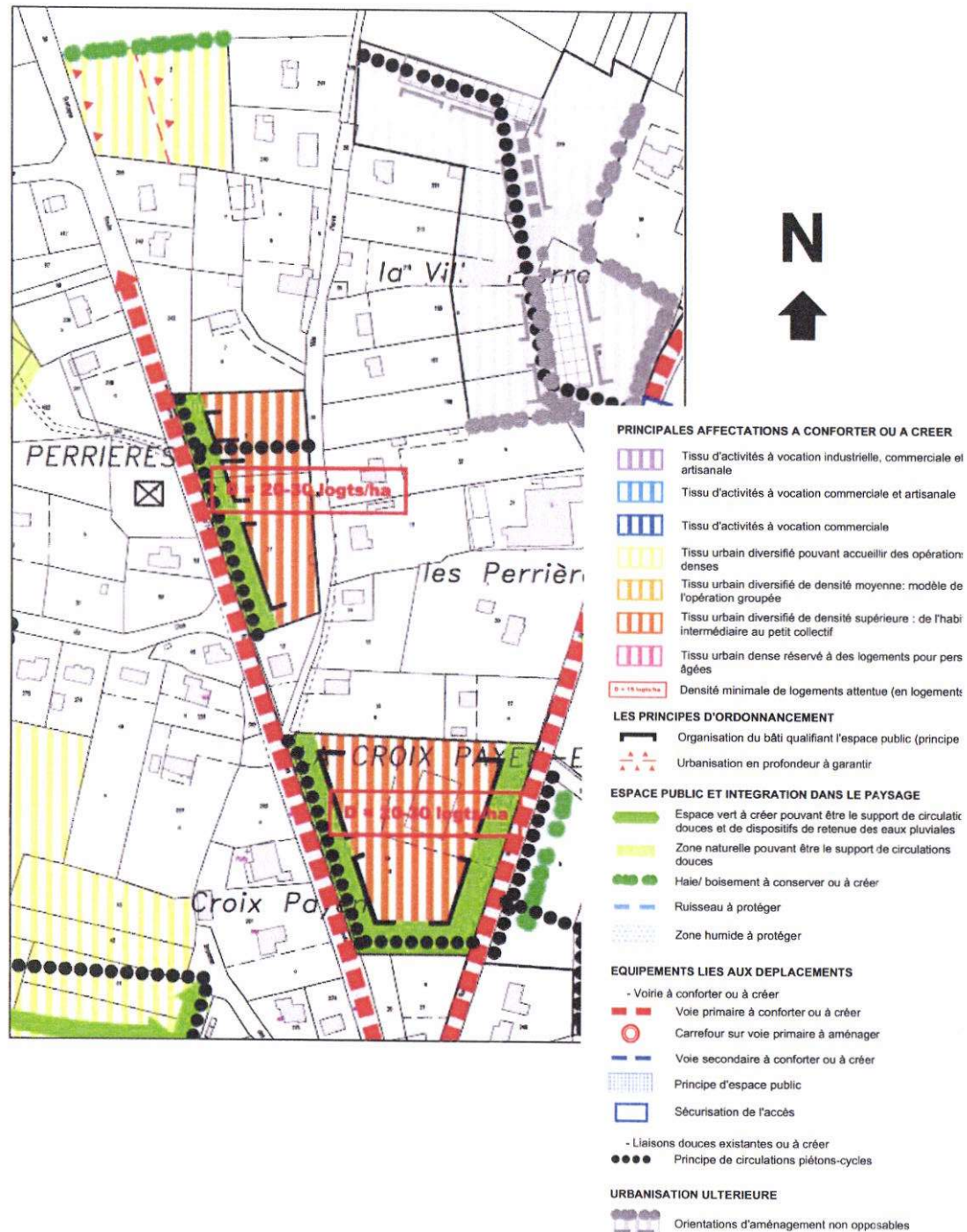
Les Perrières/Entrées Nord
La Bande du Moulin
La Bande de Blanc
La Bande de l'Allier
La Bande Neuve
Rue Chanoine Dréano/Centre
La Maison Neuve
Montgué
La Lande de la Forêt
0. La Ville Garel
1. La Bande de l'Alouette
2. ZA CAP OUEST (Bilais-Le Couturier)

N
↑

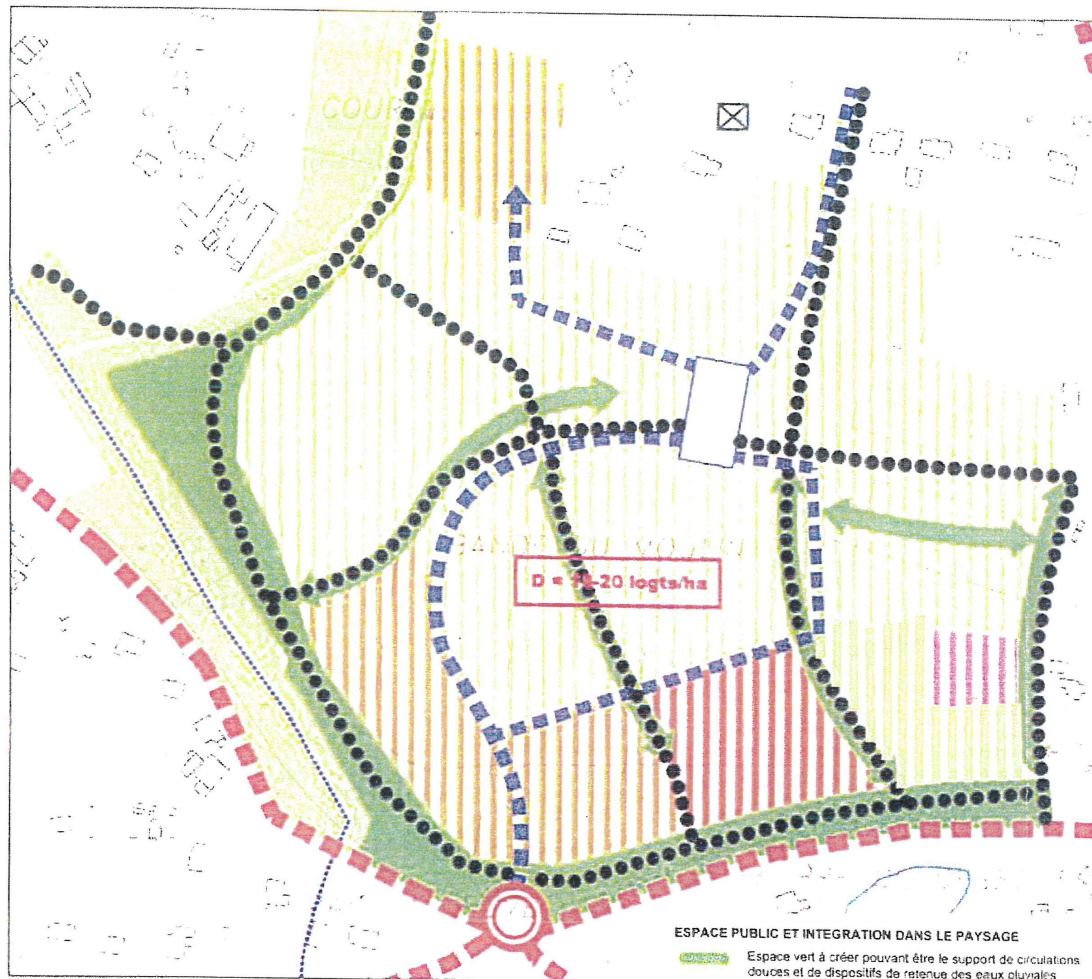
Plan de visualisation d'ensemble (pas d'échelle)



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



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



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

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

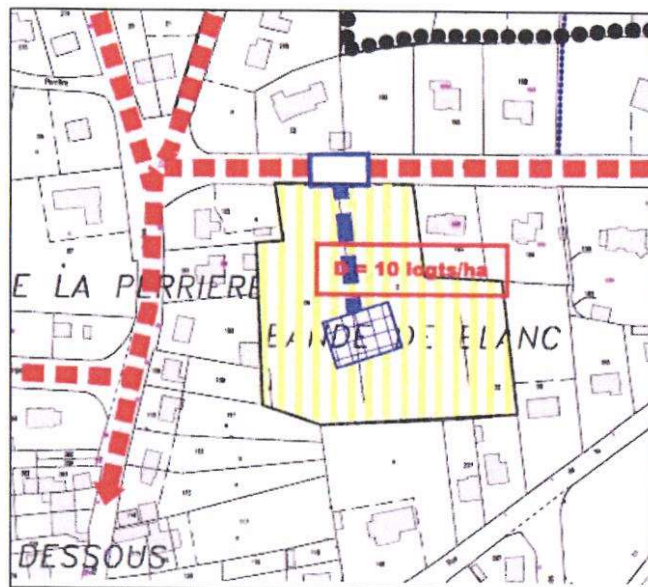
URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables

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

Situation	Large espace agricole de ~12 ha enclavé dans le tissu urbanisé au nord du centre	Zonage au PLU	1AU
Surface	11,7 hectares	Contraintes particulières	- Espace agricole enclavé dans le tissu urbanisé - Site en pente, versant vers le sud (rue de la Maison Neuve, rue Paul de Forges) - Présence d'un ruisseau et d'une prairie attenante potentiellement humide - Vues vers le coeur de bourg et le clocher de l'église
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Les secteurs les plus denses s'implanteront en partie basse du quartier en s'adossant aux rues de la Maison Neuve et Paul de Forges afin de créer un front urbain qualifiant. - Un secteur accueillera plus particulièrement des logements adaptés aux personnes âgées. Celui-ci doit être situé au plus près du coeur de ville et des services qu'il propose. - Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. - Une entrée principale à prévoir au croisement des rues de la Noëlle Fleury, Paul de Forges, de la Maison Neuve et de Deil. Un carrefour d'importance sera à aménager - Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - Un espace paysager d'importance longera le ruisseau afin de protéger l'espace naturel, de qualifier la limite du quartier et de gérer les eaux pluviales. La présence du ruisseau et des zones humides doivent être un élément majeur pour l'aménagement du nouveau quartier, à la fois dans le concept de gestion des eaux pluviales et pour la qualité paysagère des espaces publics - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Le quartier doit aménager une liaison douce principale entre le centre ville et les quartiers nord. - Prendre les espaces publics (espaces paysagers, places, placettes, cheminements...) comme base pour structurer l'espace et reconstituer une trame paysagère accompagnant l'urbanisation tout en affirmant des axes visuels (vers le centre notamment).		

*Après
modification
simplifiée n°2*



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

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

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

- Liaisons douces existantes ou à créer

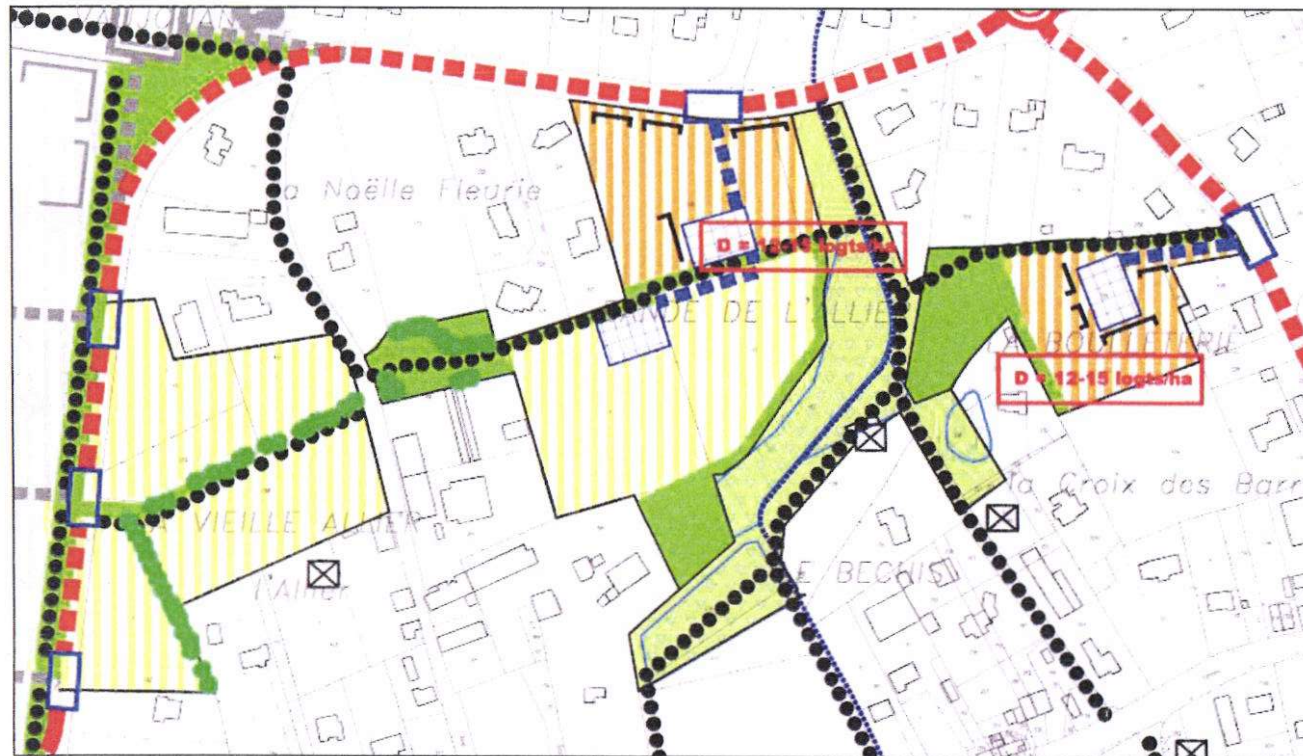
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



Situation	Espaces libres en interstice du tissu urbanisé à l'ouest du centre. Densification de l'agglomération	Zonage au PLU	Ub - 1AU
Surfaces	D'ouest en est: - 1,6 hectares - 2,3 hectares - 1,0 hectare	Contraintes particulières	- Enclaves encore agricoles dans le tissu urbanisé - Présence d'un ruisseau au nord et de zones humides à ses abords - Contexte urbanisé mixte (bâti rural + développements pavillonnaires diffus) - Espaces proches de la rue de la Noëlle Fleury qui contourne le centre
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue selon les secteurs. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Une densité urbaine plus importante et des alignements bâtis à l'approche du centre-ville et aux abords des voies structurantes - Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte se connectant sur la rue de la Noëlle Fleury et sur la rue de Deil. La sécurité et la qualité urbaine des points de connexion doivent être assurées. - Des espaces publics communs plus larges qu'une simple rue en cœur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour", ... - A certains endroits, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, mitoyenneté, sens de faitage, murets,...) - Des circulations douces à réaliser dans le nouveau quartier. Maillage à un réseau plus large connectant les quartiers entre eux et permettant notamment de rejoindre le centre - Préservation stricte de la zone humide et du cours d'eau, confortés par des aménagements paysagers plus larges qui permettront, entre autres, de gérer les eaux pluviales en amont. - Haies bocagères à préserver et à intégrer aux espaces verts communs - Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.		



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

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

Urbanisation en profondeur à garantir

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

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

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

 Orientations d'aménagement non opposables

5°) La Bande Neuve (échelle: 1/2500)



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

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

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

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



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



Situation	Fonds de parcelles du centre-ville. Renouvellement urbain	Zonage au PLU	Ua
Surface	0,6 hectares	Contraintes particulières	- Ilot urbain du centre-ville - Fonds de parcelles très longs (jardins, garages,...) - Enjeu de renouvellement urbain et de densification du centre-ville
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Un front urbain nouveau rue du Chanoine Dréano : . La fermeture de l'ilot urbain du centre-ville . Un prolongement de la morphologie urbaine centrale . Un espace public (une place neuve) plus large que la voie existante reculant le front bâti nouveau par rapport à l'alignement actuel et créant un parvis au collège - Réorganisation du stationnement près du collège et le long du passage entre la rue du Chanoine Dréano et la rue de Vannes - Une continuité piétonne en coeur d'ilot faisant le lien entre le centre et le collège		

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

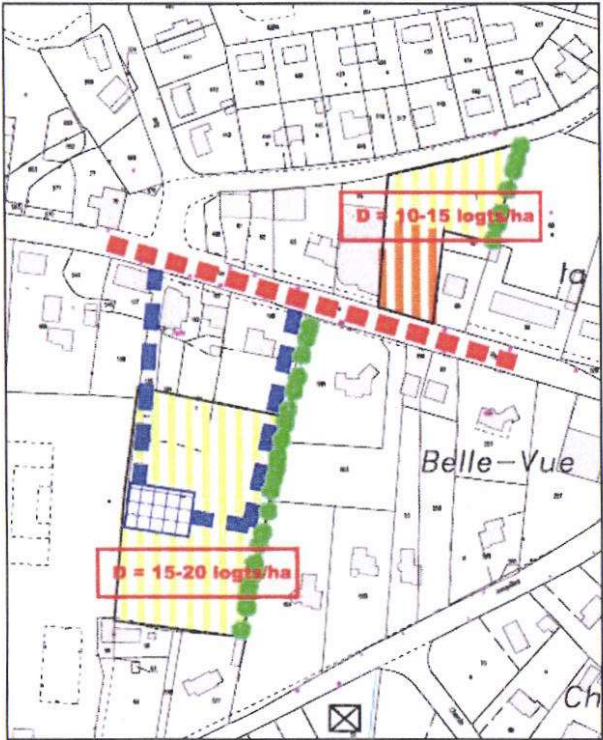
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



7°) La Maison Neuve (échelle: 1/2500)



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

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

- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Zone naturelle pouvant être le support de circulations douces
 - Haie/ boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger

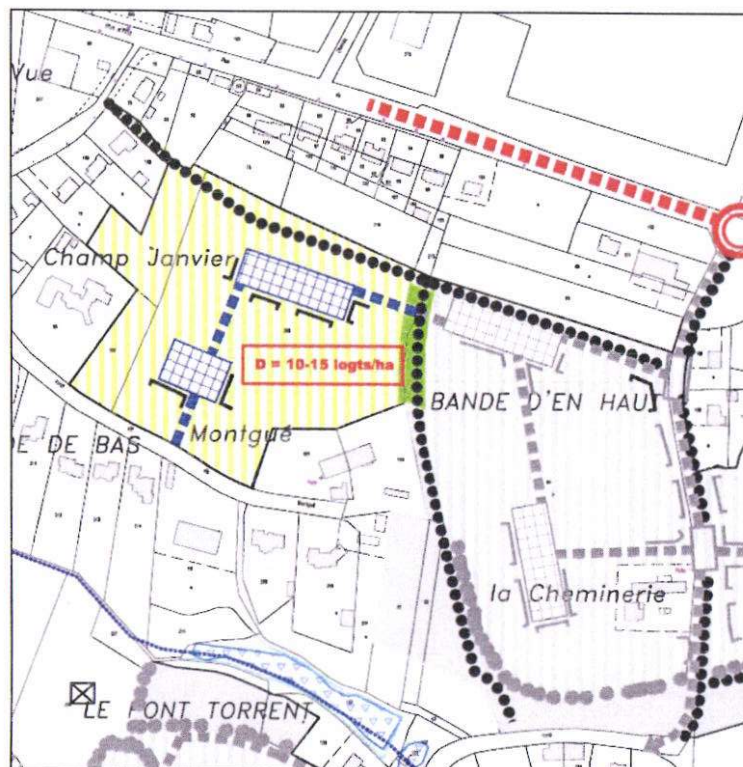
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
 - Voie primaire à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie primaire à aménager
 - Voie secondaire à conforter ou à créer
 - Principe d'espace public
 - Sécurisation de l'accès

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

- URBANISATION ULTERIEURE**
- Orientations d'aménagement non opposables



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



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

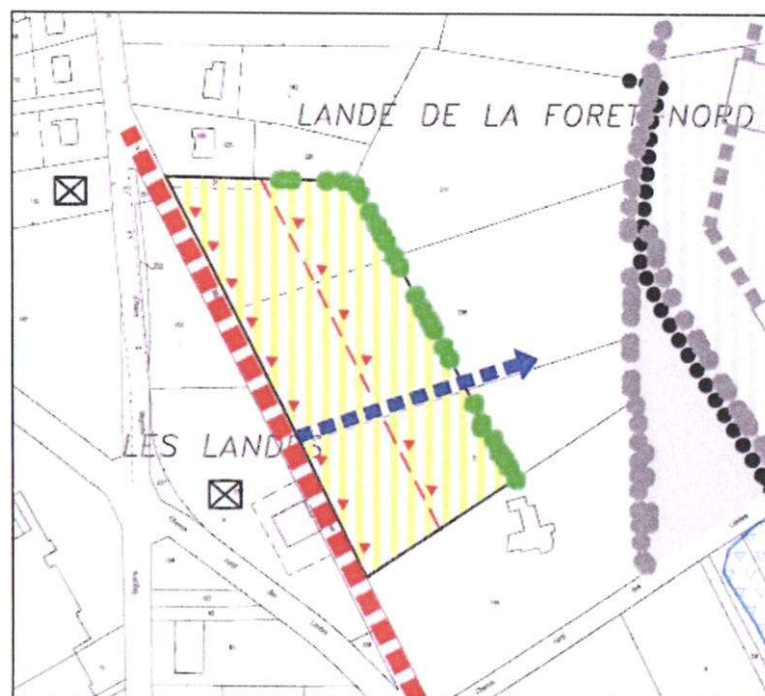
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables

8°) Montgué (échelle: 1/3000)

Situation	Espace agricole enclavé s'étendant à l'est de l'agglomération	Zonage au PLU	1AU
Surface	2,4 hectares	Contraintes particulières	- Espace agricole enclavé dans le tissu urbanisé (développements diffus) - Voie fréquentée au nord (rue de Redon) - Paysage de vallon au sud
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Des voies nouvelles de desserte qui se connectent sur les voies existantes - Des espaces publics communs plus larges qu'une simple rue en coeur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour",... - Dans certains secteurs, une organisation des constructions qui doit qualifier l'espace public (densité, alignement, mitoyenneté, sens de faillage, murets,...) - Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - Dans l'optique d'une urbanisation ultérieure à très long terme, l'aménagement devra conserver des possibilités de prolongation des voies de communications : définition de zones non aedificandi traitées en espaces verts de qualité. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des chemins piétons cycles qui se connectent aux quartiers accolés et aux chemins existants: liens à assurer vers le centre-ville via la rue des Jonquilles, et vers le parc de Coueslé - Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.		



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

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

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

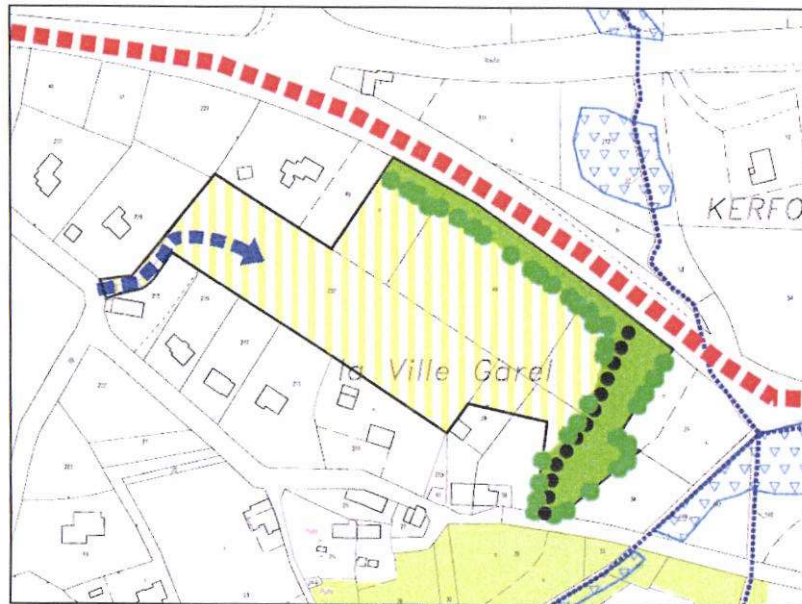
- Voirie à conforter ou à créer
- Voie primaire à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie primaire à aménager
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Principe d'espace public
- Sécurisation de l'accès

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

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables





10°) La Ville Gareil (échelle: 1/2500)

Situation	Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus	Zonage au PLU	1AU
Surface	1,8 hectares	Contraintes particulières	- Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus - Contexte de vallon avec un cours d'eau important - Espace adossé à la route de Redon
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Recherche d'une urbanisation en profondeur avec une voie nouvelle se connectant sur la voie de desserte de la Ville Gareil. Pas de connection directe sur la route de Redon. - Une circulation douce à réaliser à la limite est du quartier. - Au nord et à l'est, une intégration paysagère du quartier par un espace paysager conforté par des plantations de nature bocagère, qui qualifiera les franges du quartier en contact avec la route et avec le vallon. Cet espace composera une limite d'urbanisation pérenne. Situé dans les parties basses de la zone, cet espace pourra répondre aux enjeux de gestions des eaux pluviales		

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

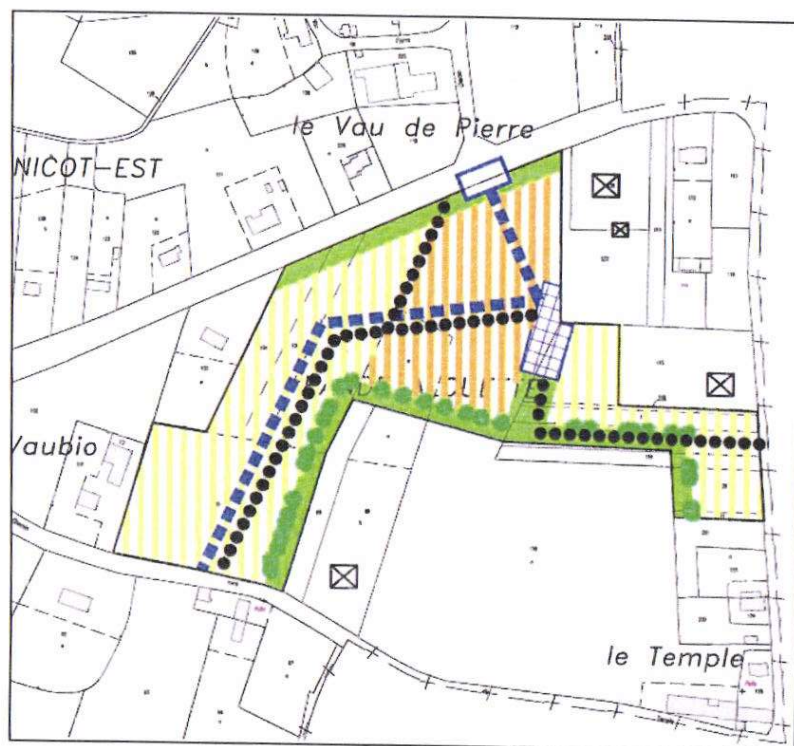
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

URBANISATION ULTERIEURE

- Orientations d'aménagement non opposables



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



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

URBANISATION ULTERIEURE

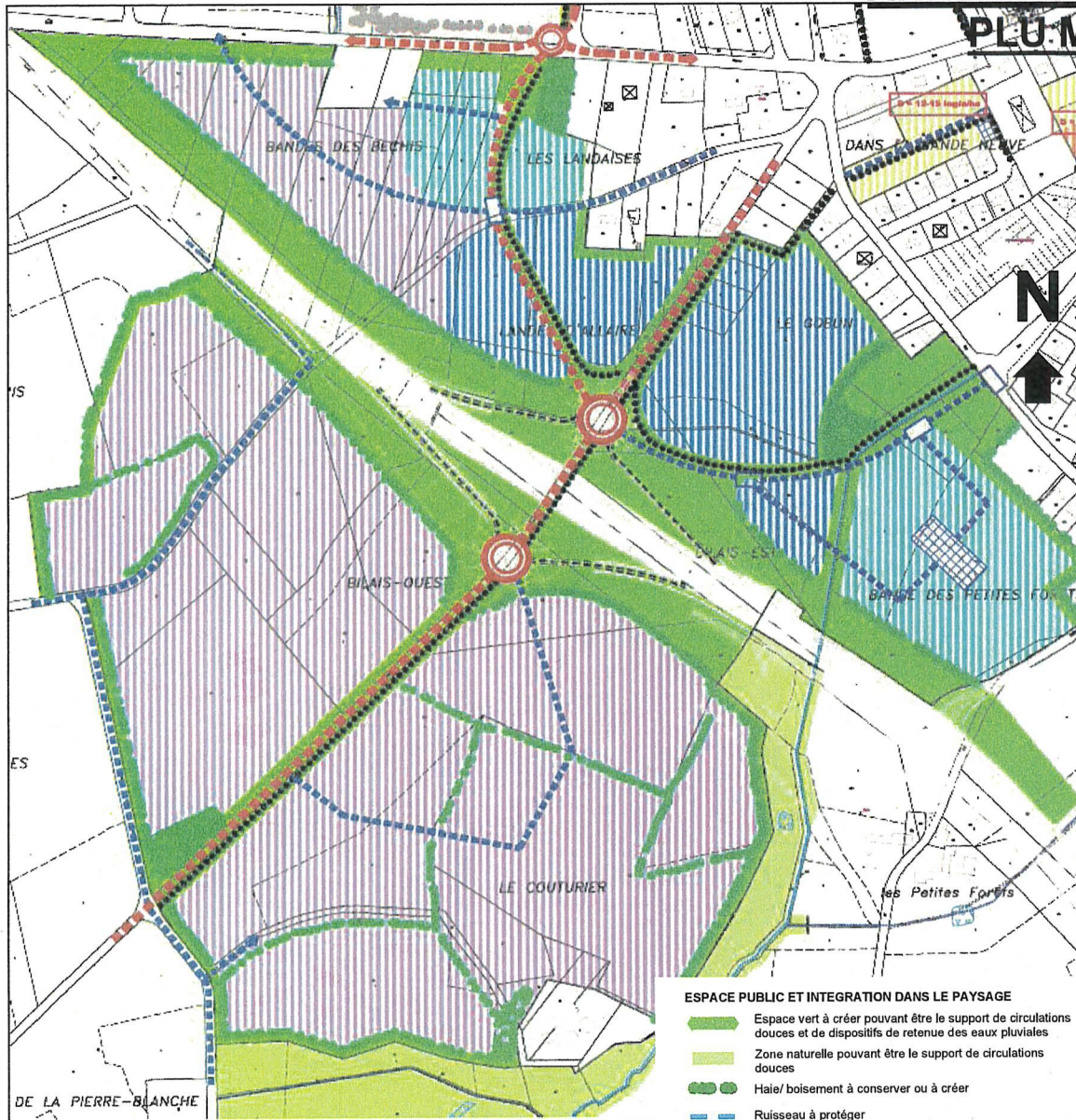
- Orientations d'aménagement non opposables



Situation	Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus	Zonage au PLU	Uc-1AU
Surface	3,6 hectares	Contraintes particulières	- Espace libre enclavé dans un tissu urbanisé diffus - En continuité de l'agglomération de Saint-Jean-la-Poterie - Une voie d'importance au nord qui fait le lien entre Saint-Jean-la-Poterie et Allaire
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain à dominante d'habitat pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. - Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre. - Une zone plus dense en coeur de site - Recherche d'une urbanisation en profondeur avec des voies nouvelles de desserte qui se connectent en un point sur les voies existantes en périphérie. - Un espace public commun plus large qu'une simple rue en coeur de quartier permettant d'une part la sécurité des déplacements mais aussi de créer un espace de rencontre et de convivialité pour les habitants. Exemples d'espaces publics: place, cour, "voie-cour",.... Dans l'optique d'une urbanisation ultérieure à très long terme, l'aménagement devra conserver des possibilités de prolonger cet espace vers le sud : définition d'une zone non aedificandi traitée en espace vert de qualité. - Des circulations douces à réaliser qui suivent le même principe que les voies de desserte - Au sud, une intégration paysagère du quartier par un espace paysager conforté par des plantations de nature bocagère, qui qualifiera les franges du quartier en contact avec l'espace rural. - Un accompagnement paysager en bordure de route départementale		

ANNEXE 5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N° 12

PLU MODIFIE DELIBERATION DU 5 MARS 2010



ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

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

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu d'activités à vocation industrielle, commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale et artisanale
- Tissu d'activités à vocation commerciale

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

Situation	Espaces agricoles en cours d'urbanisation situés de part et d'autre de la nouvelle déviation d'agglomération (RD 775)	Zonage au PLU	Uia-1AUia-1AUib
Surface	70 hectares	Contraintes particulières	- Espaces agricoles communs en cours d'urbanisation - Situation de part et d'autre de la nouvelle déviation d'agglomération (RD 775) - Position d'un échangeur qui deviendra l'entrée principale de l'agglomération - Un ruisseau traverse la partie nord-est de la zone - Pas de sensibilité paysagère particulière
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- 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): . une partie nord de la zone, comportant une zone commerciale, et une zone de petit artisanat avec vitrines commerciales. . des parties nord-ouest et nord-est de la zone, comportant une zone artisanale et de services de toute nature, . une partie sud comportant des activités plus à vocation industrielle. - Voirie/desserte: . Au nord: des voies nouvelles de desserte qui se connectent sur les voies existantes. Trois points de connexion stratégiques pour une intégration de la ZA à la ville: rue de la Noëlle Fleury/rue de Vannes, Echangeur, rue Pierre Clugnet/rue du Chanoine Dréano. Des carrefours seront à aménager à ces trois points stratégiques. . Au sud: les futures dessertes s'appuieront sur les voies déjà existantes. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des chemins piétons cycles qui se connectent aux quartiers accolés et aux chemins existants: liens à assurer avec le reste de l'agglomération et avec le centre - <u>Une intégration paysagère du quartier par des marges paysagères confortées par des plantations de nature bocagère qui qualifiera les franges du quartier en contact avec la campagne et avec la voie nouvelle</u> (marge de recul paysagère). La lisière entre zone d'activités et habitat sera traitée par un large espace vert, appuyé sur un merlon planté. - <u>Le maintien et le renforcement du réseau de haies existantes</u>, notamment pour la partie sud - Le ruisseau justifie une coulée verte dans la partie nord, avec un lien de déplacement doux. - Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements du quartier, participer à la constitution d'un paysage de qualité et devenir un espace récréatif ouvert au public.		

Les secteurs à protéger (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme)

L'objectif de ces orientations d'aménagement est de mieux connaître le patrimoine d'Allaire, de guider les demandeurs dans leur projet de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement ou de construction neuve, dans le respect du contexte bâti qui participe à l'identité de la commune et à leur cadre de vie.

La protection de ces espaces relève du **7° alinéa de l'article L 123-1 du code l'urbanisme** qui indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

" 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A cet titre, le **plan de zonage** fait apparaître les secteurs à protéger avec la légende suivante:



Secteur à protéger (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme) soumis aux **Orientations d'Aménagement**.

Les secteurs délimités sont des ensembles bâtis anciens, cohérents et significatifs représentant l'identité de la commune, composés de longères, de granges ou d'annexes ainsi que des espaces liés comprenant cour, voie, espaces communs, fours, murets, puits,...

Ceux-ci sont d'abord soumis à un permis de démolir. Ensuite, ce sont les orientations d'aménagements suivantes qui s'appliquent. Elles doivent être **respectées dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Elles sont conçues pour donner une philosophie générale de rénovation d'aménagement ou de construction allant dans le sens de la préservation de ces secteurs.

CONTEXTE ET TYPOLOGIE DOMINANTE DU BATI A PROTEGER

- La protection concerne essentiellement des bâtiments anciens, isolés, ou regroupés sous forme de hameaux ruraux ou de villages rues, sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Leur volumétrie principale est plutôt basse et allongée (rarement au delà de R+1+C), en maçonnerie de schiste apparente ou enduite, recouverte d'une toiture à deux pans d'ardoise naturelle avec une pente traditionnelle entre 40° et 45°.
- Les volumes secondaires sont généralement de même nature que le volume principal, en appentis recouvert d'ardoise ou de tôle.
- Les souches de cheminées et accessoires sont maçonnées dans le prolongement du pignon, le faîtage est en terre cuite ou en zinc. Les lucarnes sont traditionnelles, les gouttières et descentes, si elles existent, sont en zinc.
- Les percements sont de proportion nettement verticale, les jambages sont maçonnés, les linteaux et appuis sont en pierre ou en bois suivant leur portée.
- Les murs de clôture sont en maçonnerie de schiste et couronnés de pierres plates. Les autres clôtures sont généralement composées d'un simple grillage galvanisé doublé d'une haie vive d'essences bocagères mélangées.

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Préambule

- Les prescriptions concernent la rénovation et/ou l'extension d'un bâtiment existant ainsi que les constructions neuves. Il est donc nécessaire de faire une analyse fine de du bâti ancien en question ou celui constituant le contexte de la construction neuve, de connaître la date de leur date de construction et l'histoire de leur évolution. Il est important d'en connaître le mode constructif, la fonction initiale pour en expliquer la volumétrie et les percements.

Implantation contexte du projet

- L'analyse du contexte du projet, de sa situation (bâtiment solitaire, regroupement d'habitat, hameau organisé,) permet de justifier de la démarche de programme puis de projet, de l'implantation et de la fonction des éventuelles extensions (pièce de vie supplémentaire, extension technique, surélévation, garage, annexe..)
 - Pour une intégration réussie, cette démarche doit se faire dans le respect du bâti existant, du contexte et de l'ambiance générale du secteur.
 - Ainsi, on privilégiera un habitat plus dense dans les coeur de hameaux en prenant soin de respecter la qualité architecturale du lieu et ses typologies
- Le choix de l'implantation est déterminé par le contexte bâti environnant. On trouve deux types d'implantation :
- Une **implantation à l'alignement sur voie** et le plus souvent sur une des deux limites séparatives,
 - Une **implantation en retrait par rapport à la voie** créant des cours, le plus souvent ouverte sur l'espace public.
- L'objectif est de **maintenir et de prolonger les principes d'implantation existants**, y compris pour les annexes et dépendances (garages...). Traditionnellement localisés à l'arrière de l'édifice dans le prolongement de la toiture ou perpendiculairement au bâti, les annexes conservent un lien direct avec l'habitation.

Volumétrie - Architecture

- La rénovation d'un bâtiment ancien se fera de préférence dans la volumétrie préexistante, le respect de ses proportions et de son système constructif. De la même manière, la construction neuve ou l'extension doivent être mesurées, proportionnées et respectueuses du contexte du projet.
- Facteur majeur d'intégration du bâti, la volumétrie de l'édifice devra se rapprocher de celle du bâti traditionnel : simple, plutôt rectangulaire que carrée. Afin d'allonger le volume d'habitation on pourra y accoler des volumes annexes (garage, cellier..) sur le mode des constructions traditionnelles.
- On évitera également de multiplier les angles aigus ou obtus qui donnent des volumes intérieurs difficile à meubler. La toiture sera de préférence à deux pentes ; la pente approchera les 40% et on évitera les toitures trop plates (type méditerranéen).
- Une architecture plus contemporaine est possible si celle-ci est justifiée par le contexte, des objectifs esthétiques ou techniques (toiture terrasse pour diminuer la hauteur d'un bâtiment de liaison par exemple). Celle-ci peut s'intégrer au bâti traditionnel. Il s'agira d'être vigilant quand aux couleurs (enduits clairs à éviter), aux matériaux, et à l'intégration paysagère de la construction dans le site

Percement -Matériaux - Accessoires	Percements - La rénovation doit être respectueuse des percements et accessoires d'origine , justifiés par leur système constructif et les matériaux utilisés. Une rénovation "à l'identique" (ou en s'appuyant sur la fonction d'origine du bâtiment) est souvent préférable à une ré-interprétation contemporaine de la construction. - Cependant, on peut admettre que le changement d'usage du bâtiment justifie des modifications des percements existants ou d'introduire de nouvelles typologies ou de matériaux nouveaux (ossature bois, bardages), qui doivent alors être réalisés dans l'harmonie générale de la construction et la prise en compte du contexte du projet (composition générale de la rue, aspect et rythme des constructions voisines, respect des proportions des percements, discrétion par encastrement des châssis de toiture). - De même, l'amélioration nécessaire du confort à l'intérieur du bâtiment, ou les améliorations esthétiques d'un bâtiment médiocre, peuvent justifier un changement de matériau dans le respect du contexte (exemples: sur une couverture à faible pente, remplacer de la tôle par du zinc, enduire une pierre non étanche, préserver un beau mur de masse, mais aussi éviter les caissons de volets roulants ou les matériaux exogènes ou non durables) - En ce qui concerne les ouvertures des constructions neuves, deux solutions sont possibles : - il est parfois plus intéressant d'introduire de nouvelles formes, et de nouvelles typologies plutôt que chercher à se rapprocher d'un vocabulaire en l'interprétant mal ou en le coupant de son contexte (exemple : création de vraies fausses gerbières parfois disproportionnées). - il est cependant possible de se rapprocher du vocabulaire traditionnel mais il faut alors être très vigilant quant à l'harmonie des formes, à leurs proportions pour pouvoir intégrer des éléments d'architecture connotés à une construction contemporaine. Matériaux/Couleurs - Le bardage bois laissé brut ou lasuré s'harmonise bien avec le schiste et rappelle le bâti agricole traditionnel (granges, hangars...). On l'utilisera de façon ponctuelle ou pour de petits édifices. Par ailleurs, il peut également être envisagé de récupérer des pierres locales pour combler un percement ou créer un soubassement, celles-ci faciliteront l'intégration de l'extension ou de l'annexe à créer dans son environnement bâti. On utilisera de préférence de l'ardoise en toiture. La palette de matériaux peut être étendue à du bac acier gris ardoise. - Dans les hameaux, on privilégiera les couleurs neutres (nuances de gris, couleur de l'ardoise, bruns, ocres ...) qui sont aussi celles des matériaux traditionnels. On évitera les couleurs vives et les contrastes (par exemple entre un enduit clair et des menuiseries vives) qui tranchent avec l'harmonie des paysages d'Allaire.	Chêne pédonculé (Quercus robur) Châtaignier (Castanea sativa) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Hêtre (Fagus sylvatica) Noisetier (Corylus sp.) Houx (Ilex aquifolium sp.) Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) Alisier (Sorbus torminalis) Frêne (Fraxinus excelsior) Charme (Carpinus betulus) Chêne sessile (Quercus petraea) Merisier (Prunus avium) Genêt à balai (Cytisus scoparius) Eglantier (Rosa canina) Prunellier (Prunus spinosa) Poirier commun (Pyrus cordata) Néflier commun (Mespilus germanica) Poirier à feuilles cordées (Pyrus cordata) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Néflier (Mespilus germanica)
Espaces extérieurs - Clôtures - Plantations	- Les hameaux et villages de Allaire sont caractérisés par une alternance d'implantations à l'alignement de voirie et d'implantations en retrait. Cette disposition permet de planter les espaces de transition (pieds de bâtiments, cours, jardins) tout en gardant ouvert l'espace sur rue. - Pour les clôtures maçonnées, l'enjeu est de conserver les murs anciens ou de s'inspirer de leur appareillage (plaquettes de schiste et joints fins, pierres plates en couronnement), tout en limitant leur hauteur (maximum 1.00 m). - Les éléments du "petit patrimoine" sont des marqueurs paysagers qui participent à la mémoire collective et identifient fortement les lieux, ils sont à préserver et mettre en valeur dans le cadre des projets individuels ou collectifs. Enfin, les haies et plantations existantes sont à préserver, elles facilitent l'implantation du bâti dans le paysage. En zone rurale, il est préférable de conserver le principe de la haie bocagère traditionnelle qui peut être composée de la palette végétale suivante:	