

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AMANLIS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU - Approbation 24 juin 2021





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
LES ENJEUX D'AMANLIS	p.5
1. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VENIR	p.6
2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
3. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE POUR LA POPULATION	p.10
4. UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE ET DE LA BIODIVERSITÉ	p.12



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 12 ans.

La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'AMANLIS est le fondement du futur PLU. Il définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour la durée de vie du PLU. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

LES ENJEUX D'AMANLIS

Le diagnostic territorial de la commune d'AMANLIS a permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

AMANLIS a connu trois cycles démographiques contrastés en quarante ans. Entre 1968 et 1990, elle a connu une stabilité. De 1990 jusqu'en 2008, elle gagne des habitants. Le ralentissement de la croissance constaté depuis 2008 s'explique en partie par un solde migratoire déficitaire. Depuis 2010, la croissance est dynamique et maîtrisée. En 2014, avec ses 1 672 habitants, AMANLIS est la 5ème commune la plus peuplée de la communauté de communes.

Comment maintenir son rôle de commune attractive ?

HABITAT

Dans les années 90, le rythme de construction amanlissien augmente en moyenne de 5 logements par an. Depuis les années 2010, les données locales affichent une moyenne de 7 à 8 logements neufs par an. Ces constructions sont essentiellement de grands logements individuels.

**Par quels moyens peut-on favoriser le parcours résidentiel ?
Comment permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté, en fonction de leurs besoins, tout en restant sur la commune ?**

ÉQUIPEMENTS

AMANLIS propose une offre d'équipements collectifs variée. Parmi eux, une école, des équipements périscolaires, culturels, des complexes sportifs et un parc naturel de loisirs.

Comment maintenir l'offre d'équipements ? Faut-il les développer ou les mutualiser ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le bourg dispose de commerces et services de proximité, mais aussi d'une zone d'activités. Quant à l'agriculture, on dénombre à AMANLIS une trentaine de sièges d'exploitation, et près de 85% de la superficie communale a une vocation agricole.

Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti d'AMANLIS est relativement riche. On y retrouve un patrimoine religieux dont l'église est inscrite au registre des monuments historiques. Le bâti traditionnel est de qualité tant en centre-bourg qu'en campagne. Une attention toute particulière est déjà portée au patrimoine qui participe également à l'image de la commune.

Comment poursuivre la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET PAYSAGES

Le parc du pré Belay, la vallée de la Seiche et les co-visibilités générées depuis les collines constituent des atouts paysagers pour la commune.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces paysages et milieux naturels ?



1. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VENIR

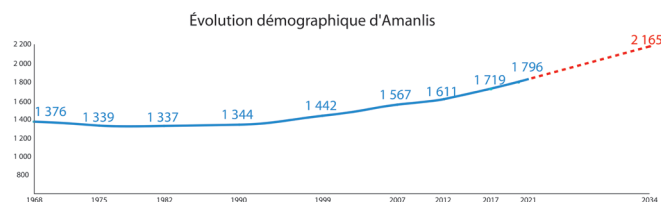
OBJECTIF N°1 : MAINTENIR LA CROISSANCE DYNAMIQUE DES ANNÉES 2010

Depuis 2012, AMANLIS voit son rythme de constructions nouvelles s'accélérer.

AMANLIS, 5ème commune la plus peuplée la Roche aux Fées communauté, doit son dynamisme en partie à sa proximité avec Rennes et Janzé.

Afin de conserver ce statut, de maintenir un renouvellement de sa population et des effectifs scolaires, la commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle d'environ 1,4%, objectif compatible avec le SCoT qui prévoit une moyenne de 1,25% sur l'ensemble du Pays.

Ainsi, avec cet objectif, la commune devrait atteindre 2 165 habitants à l'horizon 2034.



Ces projections sont établies sur la base d'une moyenne de onze logements par an (environ 145 au total en 13 ans).

OBJECTIF N°2 : UNE RÉPARTITION VERTUEUSE ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION

Comme la plupart des communes rurales bretonnes, le développement d'Amanlis a eu lieu sous-forme d'urbanisation diffuse. Ce fut le cas pour AMANLIS le long des départementales.

Par nécessité, les élus inscriront leurs actions futures dans une recherche de densification de l'urbanisation.

C'est pourquoi une analyse fine **du potentiel de densification** a abouti à supposer qu'environ **24%** des nouveaux logements pourraient raisonnablement voir le jour en densification du tissu urbain et du parc existant.

La majorité des logements, à savoir environ **74%** des constructions, sera programmée sur deux secteurs d'urbanisation, l'un au sud du terrain de football et des ateliers techniques sur environ **5 hectares**, et l'autre au nord du bourg, entre la RD 93 et la RD 36 sur environ **1 hectare**. A noter qu'une partie du secteur de 5 ha est en 2AUE afin d'échelonner l'urbanisation dans le temps.

OBJECTIF N°3 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune d'AMANLIS souhaite atteindre une den-

sité moyenne de **17 logements** par hectare et de tendre **vers 18 logements/ha dans les OAP en extension**.

En comparaison, la densité brute des opérations du bourg des 10 dernières années atteignait **14** logements par hectare en moyenne.

Alors que sur la période 2006-2019, 86 logements ont été construits sur 6 ha, les 13 prochaines années 6 ha seront consommés pour produire 145 logements. Nous pouvons donc considérer que **la consommation moyenne d'espace sera réduite de 67%**.

L'effort en la matière démontre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ainsi environ **4,5 ha** de zones à urbaniser à vocation d'habitat non consommées autour du bourg dans le PLU en vigueur sont réaffectées à l'agriculture.

OBJECTIF N°4 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les futures opérations à vocation d'habitat, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- des formes du bâti (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).
- de logements, en favorisant la production de logements à vocation sociale dans les opérations d'aménagement.

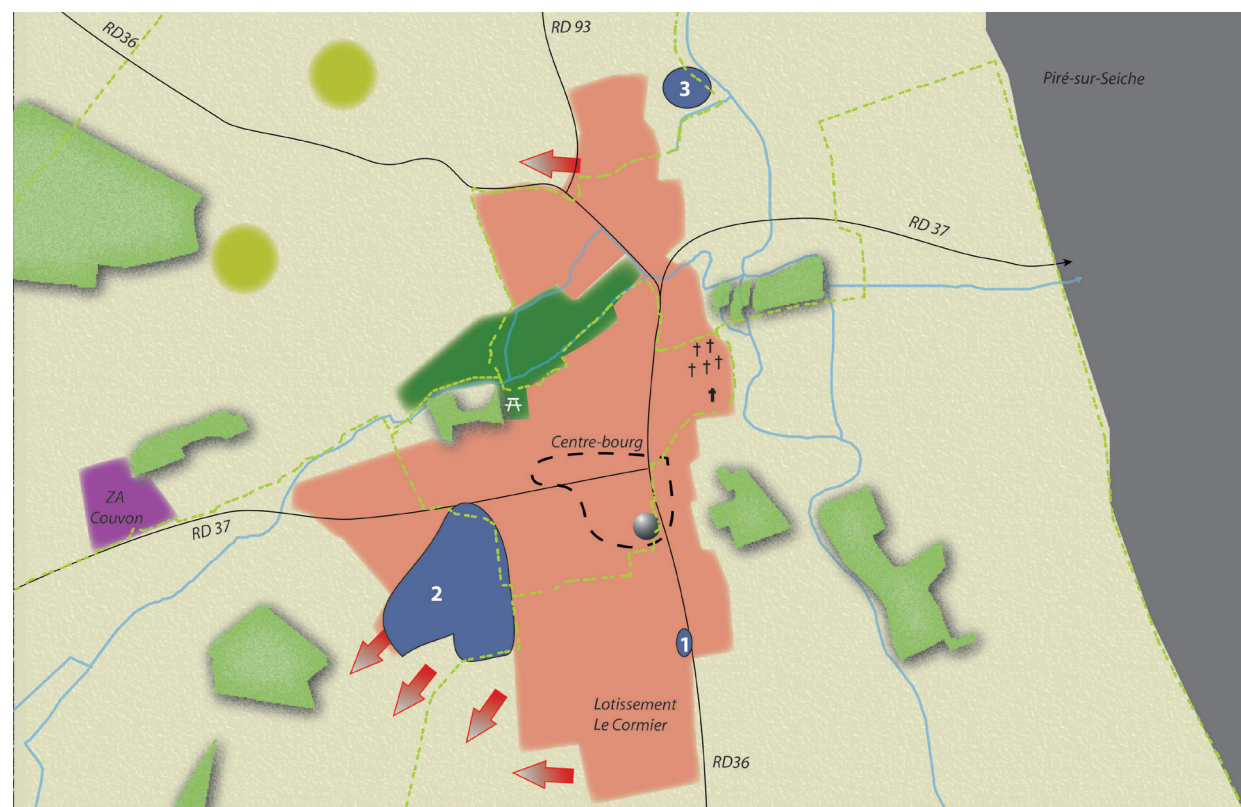
OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX ET LIEUX DITS

Les hameaux et lieux dits n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation permanente.

Cependant, le bâti existant des lieux-dits conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la création d'annexes, la rénovation. Le changement de destination sera également possible pour les bâtiments de caractère dès lors qu'il ne constitue pas une gêne pour l'agriculture avoisinante et l'environnement.

OBJECTIF N°6 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



●	Mairie
⊙	Regroupement de commerces et d'équipements Commerces de proximité Salle polyvalente École privée, centre de loisirs Bibliothèque
●	Autres pôles d'équipements 1. Espaces jeunes 2. Pôles sportifs + locaux techniques 3. Station d'épuration
---	Circuits de randonnées (CCPRF)
■	Espace de densification à vocation principale d'habitat
■	Espace Naturel de loisirs
■	Espace à vocation économique
➔	Extension de l'urbanisation
●	Exploitation agricole
■	Principaux boisements
—	Cours d'eau

Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES PROJETS EXISTANTS DES ZONES D'ACTIVITÉS INTER-COMMUNALES

La Roche aux Fées communauté prévoit une extension du Parc d'Activités du Bois Teillay. Ce parc d'activités est situé sur 4 communes (Corps-Nuds, Janzé, Brie et AMANLIS), le long de l'axe Rennes-Angers.

Le Bois de Teillay étant défini au SCoT comme un parc structurant dont l'extension est prévue sur AMANLIS, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante.

Ainsi, une extension d'environ **34 ha** de ce parc d'activités est prévue au PLU d'AMANLIS. Cette extension était déjà prévue au précédent PLU, il n'y a pas de consommation d'espace agricole supplémentaire pour l'activité, cependant une partie de ce parc sera élargi au sud pour le passage du barreau routier déviant la RD 92.

Le Bois de Teillay côté Brie



A une autre échelle, le parc d'activités de proximité de Couvon, situé à l'ouest du bourg sur la RD 37, dispose d'un potentiel urbanisable d'environ **1 ha**. **Cette surface est viabilisée.**

OBJECTIF N°2 : PERMETTRE AUX ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

Sur son territoire communal, AMANLIS compte quelques activités implantées en campagne. Certains participent au dynamisme communal en employant plus de 40 salariés. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le Code de l'urbanisme, le groupe de travail a décidé de créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux activités en place de pouvoir évoluer (possibilités d'extensions des bâtiments) et de réaliser les aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

Paysagiste Panlièvre



OBJECTIF N°3 : MAINTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

AMANLIS comporte plusieurs commerces et services de proximité dans son bourg, constituant un pôle de vie important. Ils apparaissent comme es-

sentiels pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...). Les commerces sont aussi des facteurs importants de lien social dans une commune.

Ainsi, le projet de PLU souhaite encourager la dynamique commerciale du bourg à proximité de l'habitat existant. Ce projet est compatible avec le SCoT qui n'oblige pas aux pôles de proximité comme AMANLIS d'identifier des centralités et sites périphériques. De cette manière, la commune limite l'implantation de grandes surfaces commerciales.



Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

OBJECTIF N°4 : SOUTENIR L'AGRICULTURE

Près de 85% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. L'agriculture demeure ainsi

une composante essentielle pour l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien de l'identité communale. En 2018, plus d'une trentaine de sièges d'exploitations sont recensés sur la commune.

L'objectif est de protéger et préserver l'outil agricole (foncier et bâti). A cette fin, dans les zones agricoles, l'activité agricole pourra se développer. Ainsi, les sites et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles possibles.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction non liée à une activité agricole et forestière ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exception.

- Pôle de commerces et services
- Enveloppe urbaine
- Parc d'Activités intercommunal
- ➡ Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- ➡ Zone d'extension à vocation principale économique
- Sièges d'exploitations agricoles et sites secondaires



3. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE POUR LA POPULATION

OBJECTIF N°1 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS

AMANLIS a régulièrement fait des efforts pour améliorer la qualité des équipements. On peut citer la construction de la salle de sports, du terrain multisports, du centre de loisirs et des ateliers techniques.

AMANLIS dispose par ailleurs d'une école sous contrat association avec l'Etat, d'un restaurant scolaire, d'un CLSH, d'un espace jeunes, d'une salle polyvalente, d'un skate park, d'une aire de jeux, d'un terrain de bi-cross, d'un complexe sportif, d'une bibliothèque...

Ces structures sont essentielles, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres de la population.

Dans le cadre d'une dynamique communale accueillant de nouveaux habitants, les élus souhaitent poursuivre ces efforts en réservant des espaces pour le développement des équipements. Il s'agit essentiellement des secteurs situés:

- au sud de la salle de sports,
- à l'ouest du centre de loisirs.

Les besoins peuvent concerner la construction des équipements nécessaires, notamment scolaire, périscolaire, liés à la petite enfance, aux loisirs, aux sports et à la culture.

OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS MÉDICALE ET PARAMÉDICALE

La commune manque de professions médicales et paramédicales. L'implantation d'une maison regroupant des professionnels de santé faciliterait les nouvelles installations.

OBJECTIF N°3 : CONFORTER LE PARC NATUREL DU PRÉ BELLAY

Véritable poumon vert à proximité du bourg, ce parc offre un espace de promenade et de loisirs grâce aux chemins aménagés et à la zone de jeux pour enfants. Il est aussi emprunté par les randonneurs suivant le tracé balisé des bords de Seiche. Cette zone naturelle de loisirs est accessible à pied depuis les zones pavillonnaires. Les élus souhaitent développer les espaces de promenade, faciliter et sécuriser son accès depuis la RD 36 par l'aménagement d'un parking.

OBJECTIF N°4 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS DOUX SUR LA COMMUNE

Les circulations douces sont un moyen de déplacement non polluant à favoriser.

La commune offre déjà un maillage riche en liaisons piétonnes à l'échelle du bourg et à l'échelle intercommunale par les sentiers de randonnée. Il reste donc à les développer :

- au sein des zones à urbaniser et des différents quartiers pour que les habitants puissent se déplacer en toute sécurité dans la commune sans utiliser leur véhicule.
- dans les espaces naturels, en renforçant les liaisons douces en zone rurale.

En plus de tout ceci, dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future d'AMANLIS sera privilégiée à proximité des équipements, commerces et services.

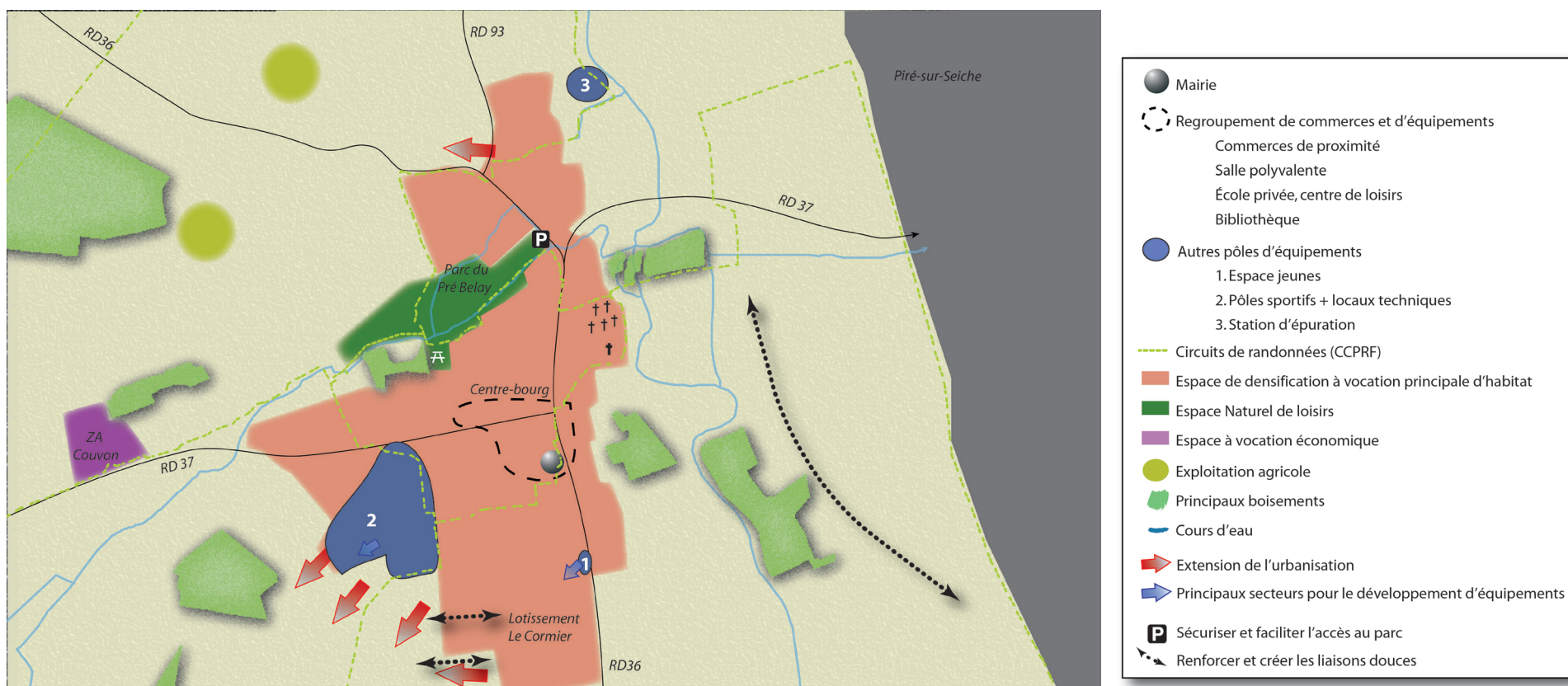


OBJECTIF N°5 : ENTRÉES DE BOURG

C'est à travers les entrées de bourg que se constituent les premières impressions sur l'urbanité d'une commune.

Certains secteurs sont les lieux du développement urbain retenus par la municipalité pour les années à venir. La réussite de leur intégration repose sur la volonté d'inclure des prescriptions urbaines, paysagères et de sécurité notamment routière.

Un traitement de ces entrées de bourg permettra d'assurer une liaison, cohérente entre espaces agricole et urbain.



4. UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE ET DE LA BIODIVERSITÉ

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER, VALORISER ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

11% de la surface communale a été artificialisé.

Cependant, AMANLIS conserve un patrimoine paysager riche et diversifié. Ces paysages sont liés à la présence de la vallée de la Seiche et de petits vallons.

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Une des priorités est la remise en état de la TVB* via par la reconquête de la qualité des cours d'eau. Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité des espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- préserver les zones humides, conformément au SAGE Vilaine.
- préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau et plans d'eau).
- remettre en état et renforcer les continuités écologiques (TVB*) définies aux échelles communales et supra communales.
- limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels.

D'une manière générale, il s'agit de préserver les sites d'intérêts environnementaux et paysagers, les zones boisées, les haies, le corridor écologique lié à la vallée de la Seiche... sans oublier les autres vallons qui sont eux aussi des zones de connexions à privilégier. Il s'agit essentiellement des ruisseaux du Bois Tilleul et du Réda.

* TVB : Trame verte et bleue

OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LE MAILLAGE BOCAGER

Les boisements, et notamment le maillage bocager, présentent un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...

A ce titre, le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et définissent des mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le SAGE.

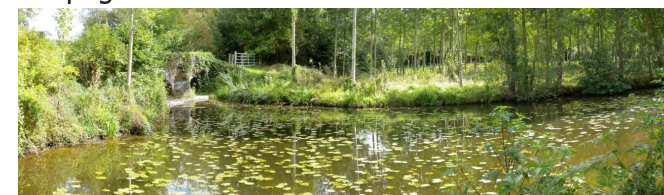
En conséquence, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable la destruction de boisements, ce qui traduit sa volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Les élus souhaitent déterminer des critères permettant de définir les boisements concernés par cette mesure.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LE PATRIMOINE PAYSAGER

Il s'agit de conserver l'identité paysagère amanlisienne. Les objectifs généraux visés sont de :

- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- conserver la qualité paysagère des points de vue notables vers la vallée de la Seiche.
- poursuivre la mise en valeur de la Seiche par les promenades.

- préserver les covisibilités et les vues spectaculaires depuis les sommets.
- limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent le paysage.
- porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.



OBJECTIF N°4 : POURSUIVRE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

Les éléments ou secteurs identitaires du patrimoine bâti local les plus intéressants (patrimoine culturel, patrimoine rural...) seront pris en compte et protégés réglementairement.

Cette protection pourra revêtir différents niveaux d'exigence, allant de l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à la conservation d'un caractère architectural. Les éléments bâtis concernés par cette mesure et les outils à utiliser seront définis dans le règlement.



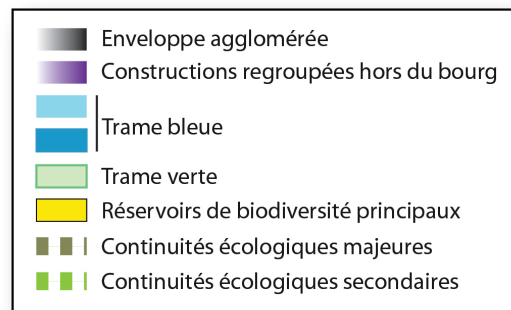
OBJECTIF N°5 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

La vallée de la Seiche constitue un ensemble naturel majeur sur le territoire communal. Elle est soumise aux inondations, dont l'aléa est défini dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Par ailleurs, afin de limiter les risques engendrés par les inondations, le PLU encouragera la limitation de l'écoulement des eaux pluviales.

OBJECTIF N°6 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



Document réalisé avec l'assistance de L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement
21 rue du Trèfle 5520 LA MÉZIÈRE

