

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

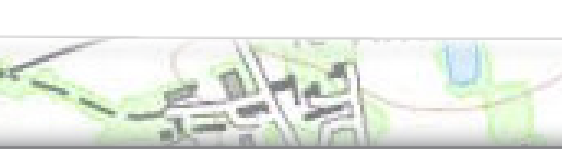
PLU - Approbation 24 juin 2021



ne en Brisée de



56



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

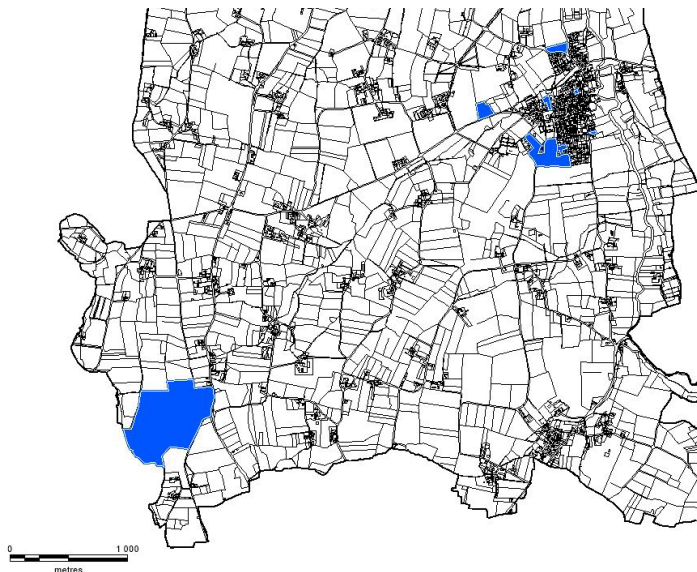
Pour le PLU de la commune de AMANLIS, il existe **huit** orientations d'aménagement et de programmation **sectorielles**, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver. Et **deux** orientations d'aménagement et de programmation **thématiques** sur l'énergie/climat et la Trame verte/bleue.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

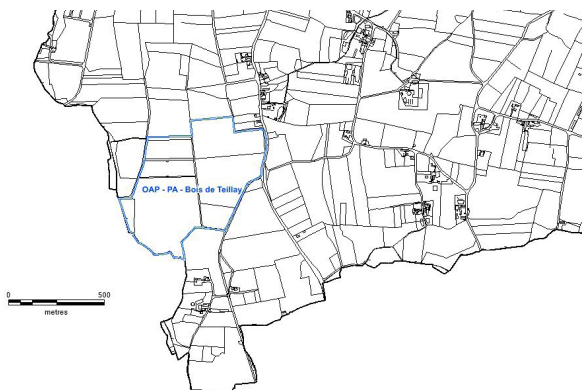
Sur les cartes OAP les éléments en dehors du périmètre d'étude sont informatifs et ceux dans les périmètres d'études sont prescriptifs.



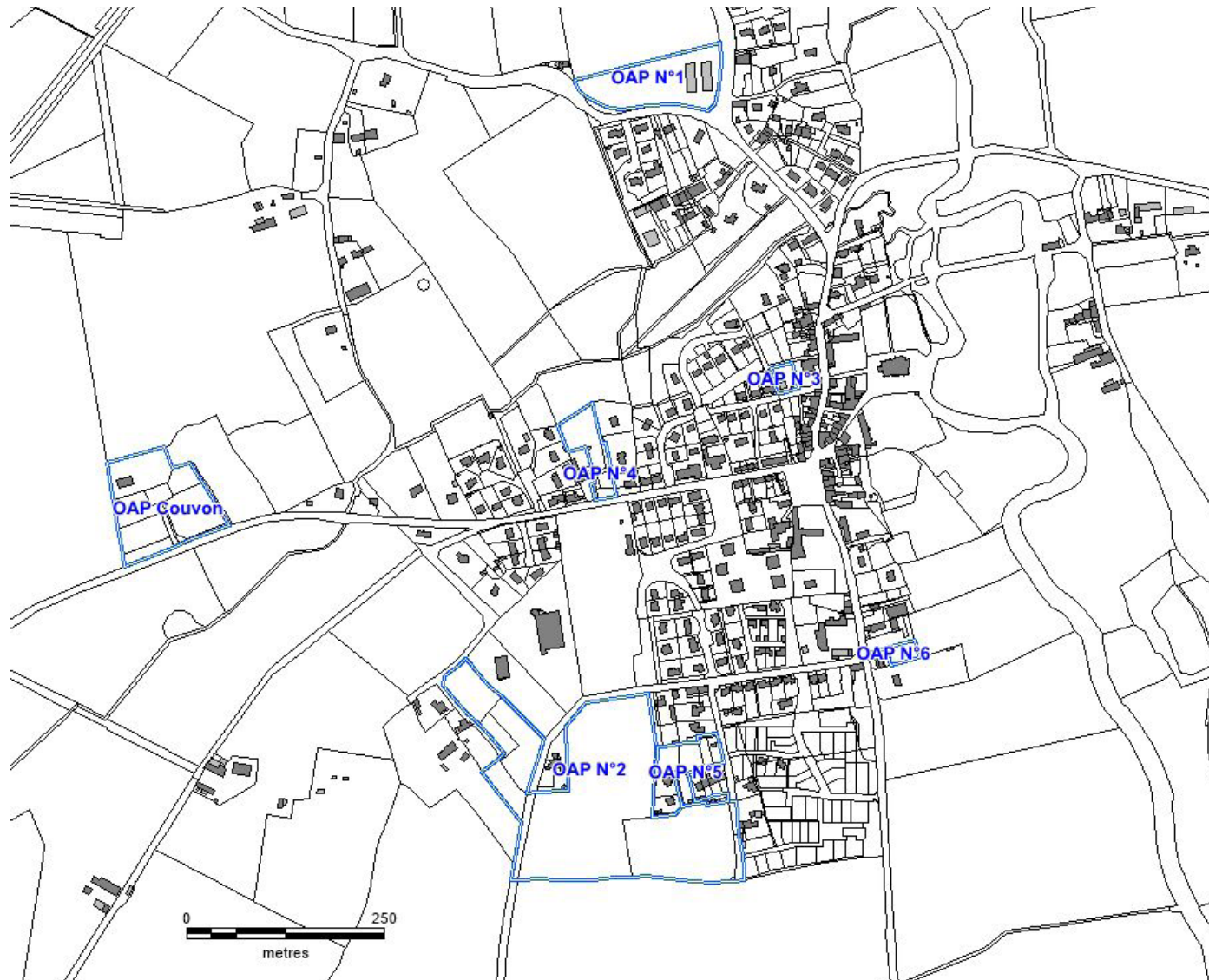
LOCALISATION DES SECTEURS



Localisation d'ensemble des OAP sectorielles



Zoom localisation OAP PA Bois de Teillay



Zoom localisation OAP 1 à 6 et ZA Couvon



SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT **p.6**

- Les principes généraux
- Les secteurs d'extension de l'urbanisation (1 et 2)
- Les secteurs de densification (3, 4, 5, 6)
- Synthèse des logements programmés et des densités

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES A VOCATION ÉCONOMIQUE **p16**

- La zone d'activités de Couvon
- Le secteur d'extension du Parc d'Activités du Bois de Teillay

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES **p20**

- L'énergie et le climat
- La trame verte et bleue



1 - OAP sectorielles à vocation principale d'habitat

Les principes généraux

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
La mixité des typologies d'habitat devra être recherchée, en autorisant des logements à destination de tous types de ménages.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements et constructions ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et ils devront se référer lorsqu'ils existent :

- au Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales,
- aux dossiers loi sur l'eau,

Afin que les eaux pluviales soient dirigées vers des dispositifs appropriés.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront aussi recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).



ORGANISATION GLOBALE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et ne devront pas être surcalibrés. Le réseau de voirie sera hiérarchisé. L'objectif est d'adapter le gabarit des voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux lorsqu'ils ne sont pas prévus par des cheminements dissociés du réseau de voirie.

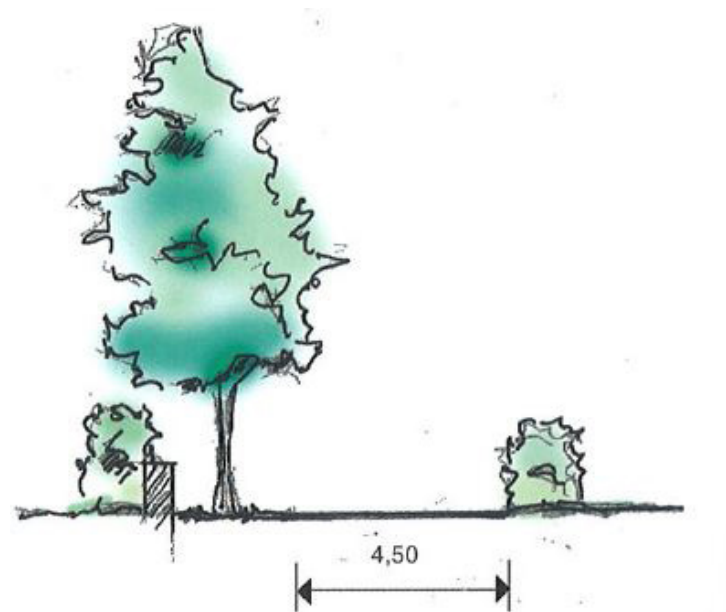
Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

Les espaces verts seront accessibles par des liaisons piétonnes.



Ci dessus exemple* de rue de quartier elle assure la desserte d'un lotissement et les accès aux parcelles. (* l'exemple est présenté à titre indicatif et non prescriptif).



Ci dessus exemple* de ruelle, elle ne dessert que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits à une simple végétalisation. (* l'exemple est présenté à titre indicatif et non prescriptif).



Les secteurs d'extension de l'urbanisation

Secteur n°1 : au nord «La Longueraie»

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, ce secteur d'une superficie de 1 ha est encadré, au sud et à l'est par des zones pavillonnaires, et au nord par des terres agricoles. Situé en entrée de ville en venant de châteaugiron ce terrain inutilisé s'est enfiché et doit permettre la requalification de l'entrée.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, des anciens bâtiments y ont été déconstruits, il est désormais considéré comme une extension de l'urbanisation.

Il est desservi par la RD 36 et RD 93. Du point de vue paysager, ce site est peu visible depuis la route située en contre bas et grâce à des haies existantes qui seront conservées.

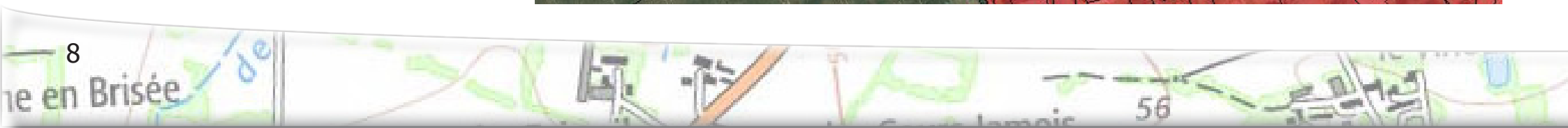
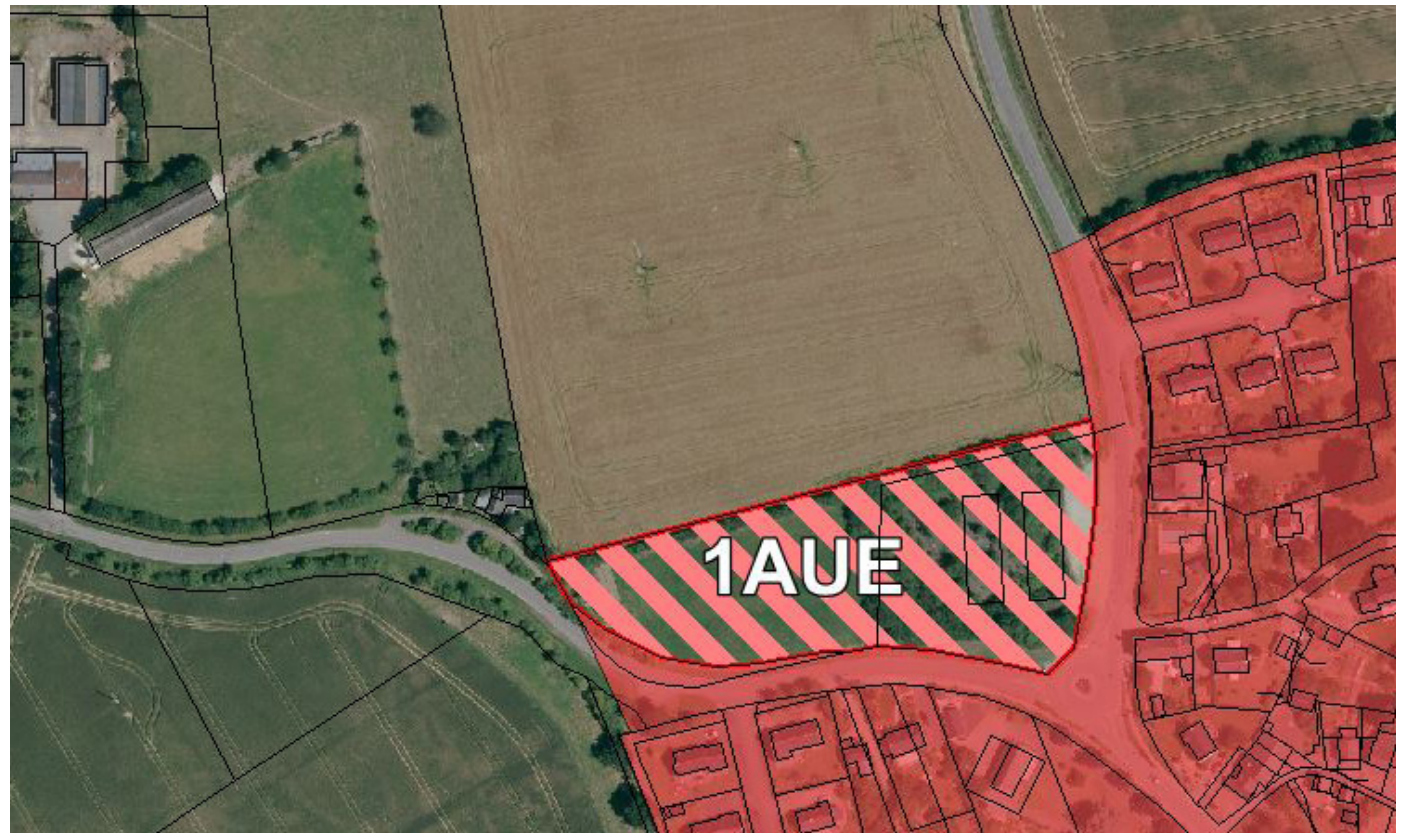
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux EU, EP et AEP.
- La pente s'oriente d'ouest en est.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Valoriser l'entrée de ville.
- Améliorer l'offre de stationnement du secteur.
- Offrir une mixité des logements.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès à la zone ne se fera que par la RD 93. Une placette de retournement, largement végétalisée, sera prévue à l'extrémité ouest du secteur. Des parkings seront organisés en entrée depuis la RD 93.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant notamment celui allant vers le parc du Pré Bellay.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales seront gérées de manière alternative en encourageant l'infiltration à la parcelle. La mutualisation avec les ouvrages existants sera recherchée notamment par le respect de l'étude de gestion des eaux pluviales réalisé dans le cadre du PLU.

La haie existante au nord du périmètre d'études sera conservée et de nouvelles seront créées. La trame verte et bleue structurante du site devra être mise en valeur et connectée à la trame verte et bleue périphérique lorsqu'elle existe.

PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 1 ha.

Surface de la zone constructible : 1 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Tendre vers 18 logements par hectare.

Mixité : minimum de 10% de logements aidés (le nombre de logements aidés ne pourra pas être inférieur à 2).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Les secteurs d'extension de l'urbanisation

Secteur n°2 : au sud «La Maison plate»

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce secteur d'une superficie de 5 ha est en continuité de la tranche 3 du Lotissement le Cormier. Ce secteur est encadré au nord par une zone d'équipements sportifs publics avec la salle et les terrains de sports, au sud par des terrains agricoles. Par ailleurs, les formes bâties autour du site sont très variées et dispersées, il y a quelques maisons traditionnelles rurales et des maisons contemporaines. A noter l'est du site est aussi concerné par le secteur opérationnel d'aménagement N°5.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de l'urbanisation à court terme en zone 1AUE sur 4 ha (partie champs St-Martin) et une extension à plus long terme en zone 2AUE sur 1 ha (partie Villarcel).

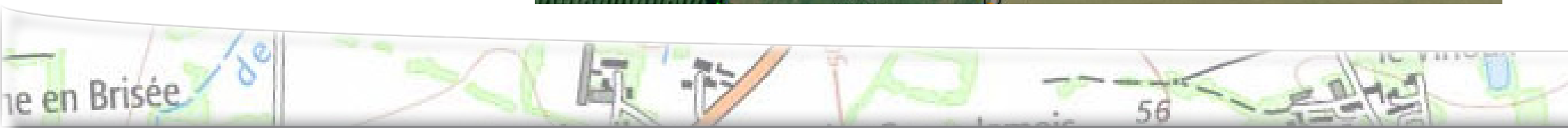
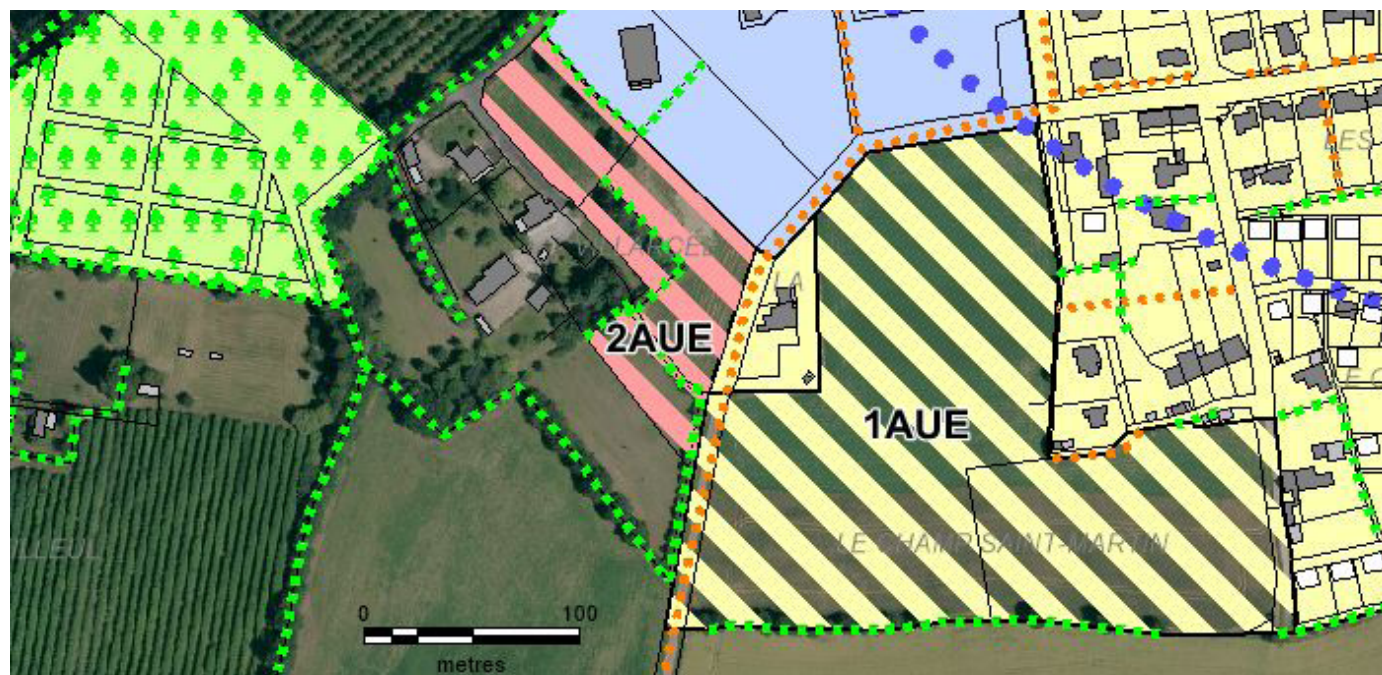
Il est localisé entre la rue du Cormier et le chemin de Villarcel. La rue structurante Des Charotières marque la limite nord et traverse le site au sud. Du point de vue paysager, ce secteur est directement visible depuis les espaces publics sportifs et peu visible depuis l'espace agricole grâce au filtre végétal existant au sud.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par le réseau AEP.
- Le site peut être desservi gravitairement vers le réseau EU proche.
- Les voies à proximité disposent de fossés drainants.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements sportifs.
- Construire en continuité de l'existant.
- Offrir une mixité des logements.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès principaux devront se faire depuis la rue des Charotières et la rue du Cormier.

En complément des liaisons douces figurant au plan de l'OAP, un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant notamment :

- vers ceux desservant les équipements sportifs situés au nord ;
- au sud de la zone en appui du filtre végétal ;
- à l'ouest vers le chemin rural de Villarcel.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu en limite sud du site afin de préserver les co-visibilités avec l'espace agricole. La trame verte et bleue structurante du site devra être mise en valeur et connectée à la trame verte et bleue périphérique lorsqu'elle existe. La préservation de la qualité paysagère devra être particulièrement recherchée sur la partie Villarcel ainsi que le caractère de hameau.

Les constructions le long des rues devront s'intégrer dans l'environnement.

Respecter l'étude de gestion des eaux pluviales réalisé dans le cadre du PLU.

PROGRAMMATION

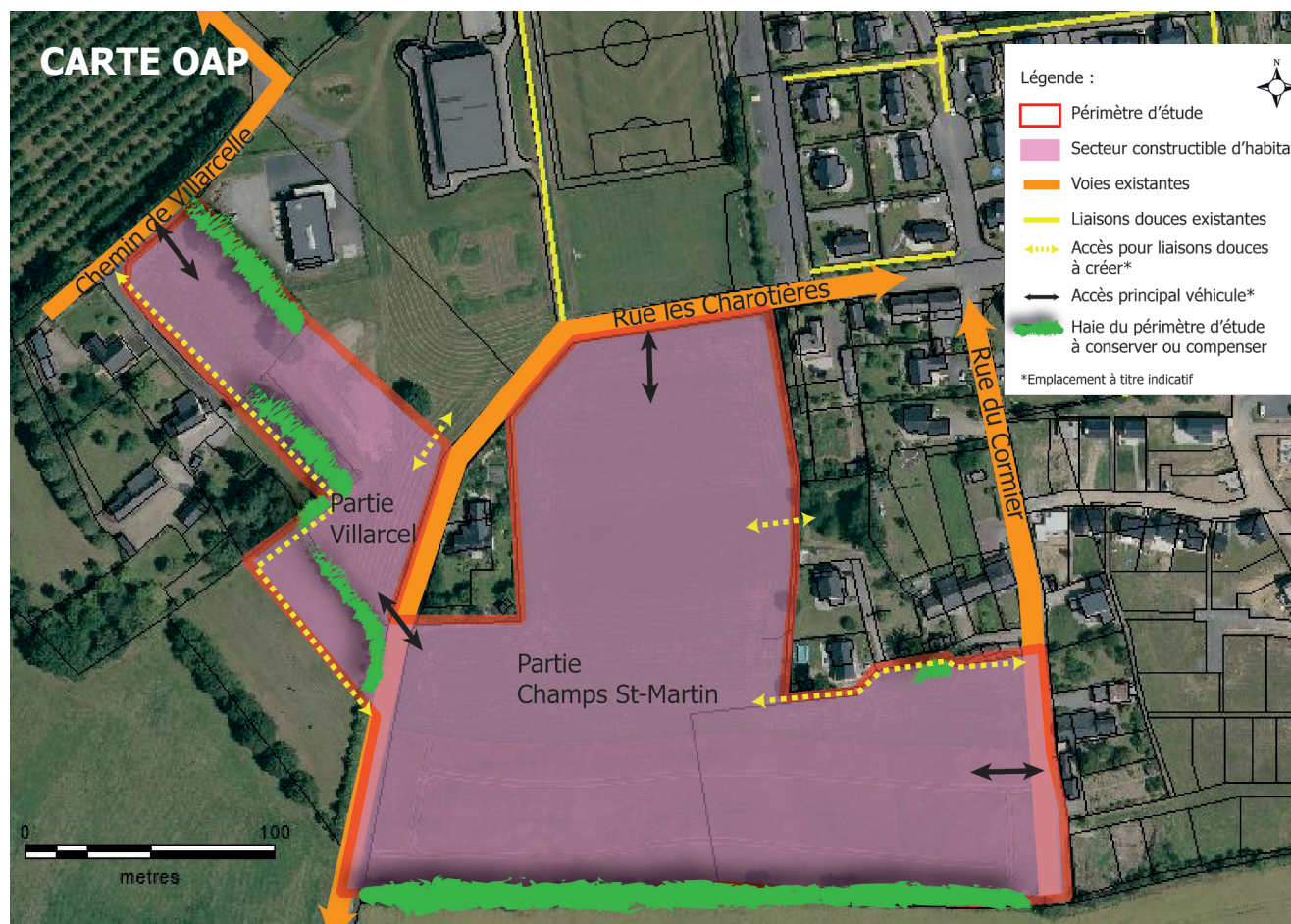
Surface de la zone constructible : 5 ha.

Secteur à vocation principale d'habitat.

Tendre vers 18 logements par hectare.

Mixité : minimum de 10% de logements aidés par opération (le nombre total de logements aidés ne pourra pas être inférieur à 9).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



Les secteurs de densification

Secteurs n°3-4-5-6 en coeur de bourg

DESCRIPTION DES SITES

Secteur 3 : D'une superficie de 1 000 m² il est encadré par des zones pavillonnaires et l'habitat ancien du bourg en ordre continu. Les parcelles au nord de la rue des Coquillettes ne sont pas en secteur de densification en raison d'un projet est en cours. Ce site est aussi accessible depuis 2 rues.

Secteur 4 : D'une superficie totale de 3 800 m² dont 3 000 m² réellement constructibles il est situé au nord du parking des équipements sportifs et au sud du parc du Pré Bellay. Il est encadré par de l'habitat réalisé au coup par coup. Il est accessible depuis la rue du Bois de Teilleul.

Secteur 5 : D'une superficie de 4 000 m² dont 3 500 m² réellement constructibles, il est situé entre le dernier lotissement du Cormier et la future zone à urbaniser N°2. Il est encadré par de l'habitat réalisé au coup par coup et quelques maisons rurales traditionnelles implantées en bande. Il est accessible depuis la rue du Cormier.

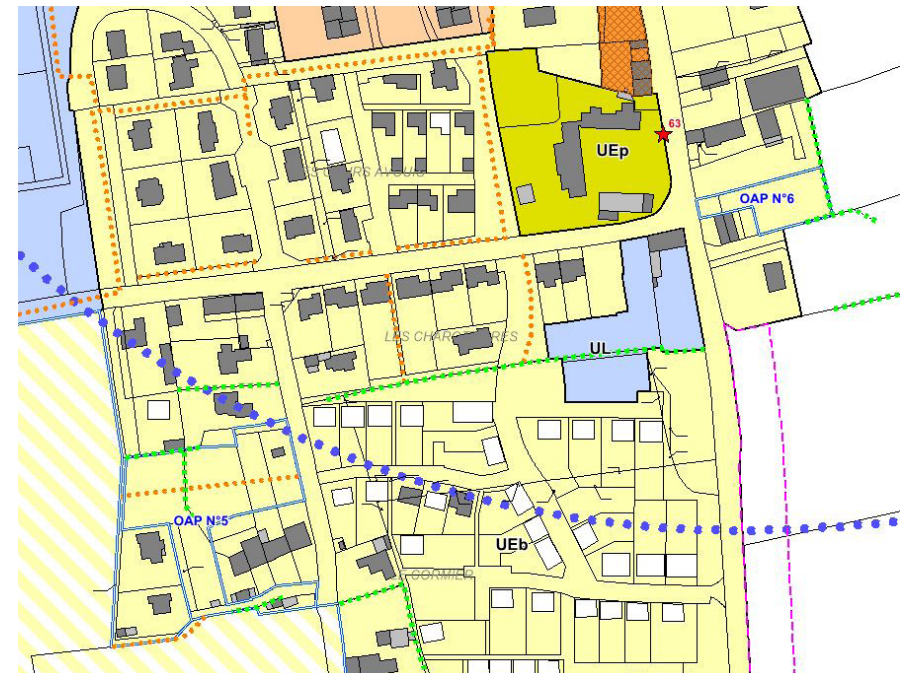
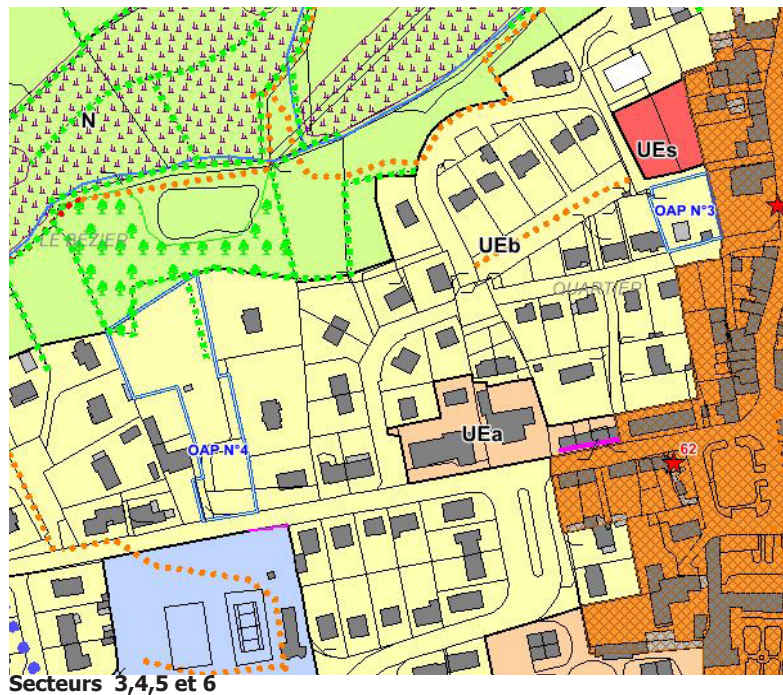
Secteur 6 : D'une superficie de 1036 m² en fond de parcelle, il est situé au sud du bourg face à l'entrée du lotissement du Cormier. Il est encadré par de l'habitat réalisé au coup par coup et des maisons traditionnelles en pierre.

RÉSEAUX ET PENTE

- secteurs desservis par les réseaux.
- secteurs 3 et 4 sont marqués par une pente Sud/Nord.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Limiter les opérations au coup par coup très consommatrices d'espace.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Secteur 3 : Les accès motorisés sont uniquement autorisés depuis la rue des Coquillettes. Le caractère de venelle de cette rue devra être conservée. Un accès piéton sera possible via la rue quartier St Martin.

Secteur 4 : La partie centrale est non constructible en raison de la configuration du terrain et des voies existantes qui ne permettent pas une constructibilité rationnelle. L'accès devra se faire depuis la rue du Bois de Teilleul.

Secteur 5 : Une liaison douce devra traverser le secteur et permettre une liaison avec la zone d'extension de l'urbanisation à l'ouest. L'accès principal des véhicules motorisés se fera depuis la rue du Cormier. Le dimensionnement des voies sera compatible avec les besoins. Les arbres remarquables seront conservés. La partie sud est non constructible pour de nouvelles habitations, mais intégrée à l'OAP pour faciliter la phase opérationnelle.

Secteur 6 : L'accès se fera depuis la rue Jacques de Corbière sans créer de nouvel accès. L'organisation des constructions sur la parcelle devra :

- tenir compte des haies bocagères existantes (à maintenir ou recréer) et limiter l'impact des constructions sur l'espace rural,
- tenir compte des constructions à proximité afin de limiter les impacts visuels et d'ensoleillement.

ORGANISATION ENVIRONNEMENTALE: Respecter l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée dans le cadre du PLU (infiltration à la parcelle)

PROGRAMMATION

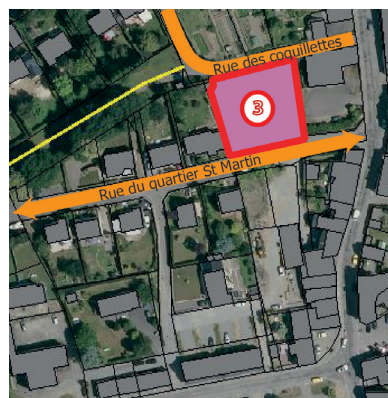
Tous les secteurs de densification de plus de 1 000 m² et plus disposeront d'une OAP.

Une densité moyenne de 16 logements/ha sur l'ensemble des OAP sera prescrite, sans être inférieure à 14 logements/ha par opération conformément au tableau page 14.

L'aménagement de chaque secteur 3 et 6 devront se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur 4 et 5 peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

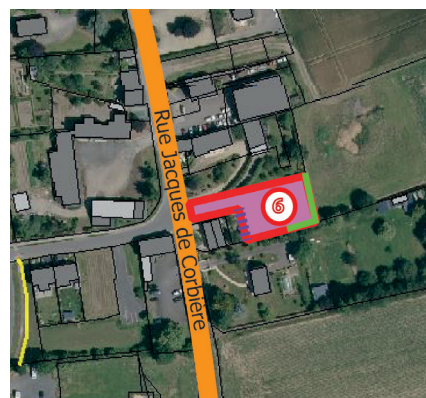
CARTES OAP :



- Légende :
- Périmètre d'étude
 - Secteur constructible d'habitat
 - Voies existantes
 - Liaisons douces existantes



- Légende :
- Périmètre d'étude
 - Secteur constructible d'habitat
 - Voies existantes
 - Liaisons douces existantes
 - Haies bocagères ou boisement à préserver ou compenser
 - Secteur non constructible pour de nouvelles habitations



- Légende :
- Périmètre d'étude
 - Secteur constructible d'habitat
 - Voies existantes
 - Liaisons douces existantes
 - Haies bocagères à préserver ou compenser
 - Limiter l'impact sur les constructions voisines (ensoleillement...)



- Légende :
- Périmètre d'étude
 - Secteur constructible d'habitat
 - Accès pour liaisons douces à créer
 - Liaisons douces existantes
 - Accès principal véhicule
 - Nouvelle construction localisation indicative
 - Haies bocagères = à préserver ou compenser, Si présence d'arbres remarquables = à conserver
 - Secteur non constructible pour de nouvelles habitations

Localisation des accès à titre indicatif

Les secteurs de densification

DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION PAR SECTEURS DE DENSIFICATION

Secteurs	Surface constructible en m²	Minimum de logements à réaliser	Densité brute
3	1000	2	20
4	3000	5	17
5	3500	5	14
6	1036	2	19
TOTAL	8536	14	16

Le secteur 5 a déjà fait l’objet d’un repérage lors d’une démarche Bimby sans aboutir à une densification. La configuration du terrain et des accès nécessite peut-être une place de retournement en raison des superficies résiduelles non constructibles la densité minimum réalisable a été estimée à 14 logt/ha.



Synthèse des logements programmés et des densités

DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION PAR SECTEURS DE DENSIFICATION ET D EXTENSION

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Tendre vers Densité minimum (en lgts/ha)	Tendre vers Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés
OAP n°1 - Secteur Nord	1AUE	1	18	18	2 logements aidés minimum (soit 10%)
OAP n°2 - Secteur Sud	1AUE + 2AUE	5	18	90	9 logements aidés minimum (soit 10%)
OAP n°3 - Secteur densification	UEb	0,1	20	2	/
OAP n°4 - Secteur Densification	UEb	0,3	17	5	/
OAP n°5 - Secteur densification	UEb	0,35	14	5	/
OAP n°6 - Secteur densification	UEb	0,1	19	2	/
TOTAL		6,85	18	122	11 (soit 7,4%)



2 - OAP sectorielles à vocation économiques

La zone d'activités de Couvon

DESCRIPTION DU SITE

La zone d'activités de couvon est située à l'entrée de ville ouest via la RD 37. C'est une zone d'activités d'intérêt communale. Le site concerne une surface de 1,4 ha aménagée et en cours de commercialisation. Il est bordé au nord-est par un boisement. Le reste du secteur est entouré de terres agricoles.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Limiter l'impact des constructions sur le paysage rural environnant.
- Programmer la bonne gestion des eaux pluviales.

LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Déplacements :

L'accès à la ZA se fera via la voie de desserte existante, il n'y aura pas d'autre accès sur la RD 37.

Eaux pluviales : Les aménagements ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ces dernières doivent être dirigées vers les dispositifs appropriés.

Végétalisation : Les haies bocagères existantes devront être préservées. Les lisières avec l'espace rural et la RD 37 seront particulièrement soignées.

PROGRAMMATION

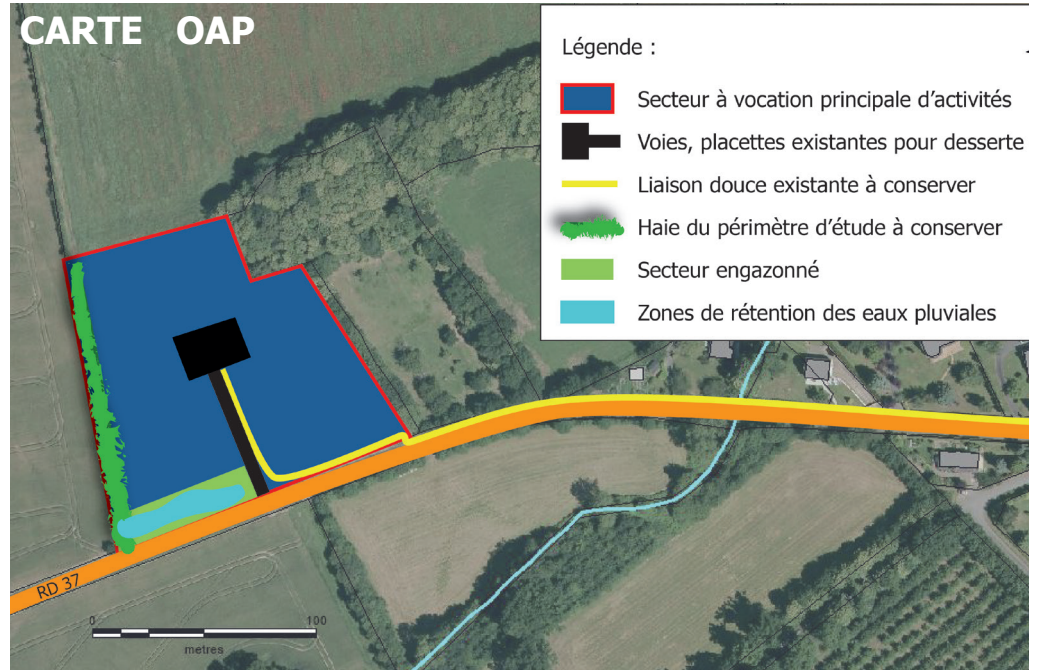
L'aménagement a été réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager.



ZONAGE



CARTE OAP



2 - OAP sectorielles à vocation économiques

Le Parc d'activités du Bois de Teillay

DESCRIPTION DU SITE

Le Parc d'Activités du Bois de Teillay est inscrit en tant que Parc d'activités structurant au SCoT du Pays de Vitré.

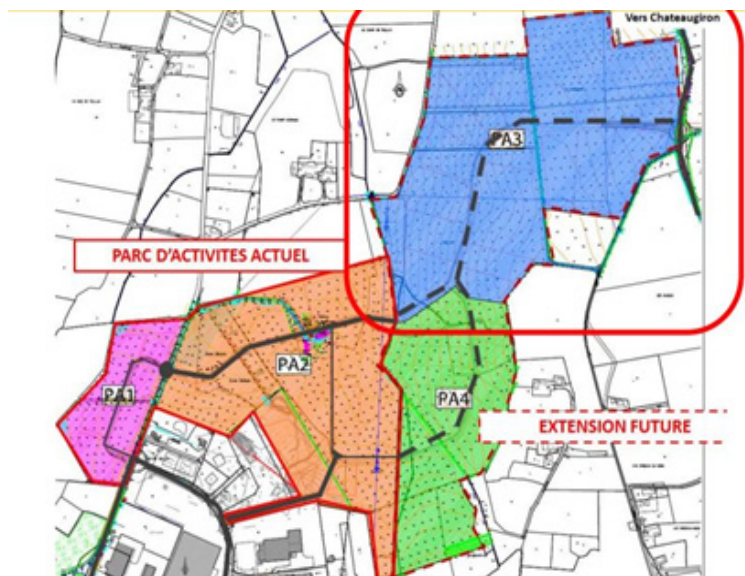
La totalité du parc est situé à cheval sur 4 communes (dont Janzé et Amanlis) au niveau de l'échangeur « Bois de Teillay » sur l'axe routier à 2x2 voies Rennes-Angers. La superficie totale prévue pour ce parc est de 73 ha. Ils sont en partie urbanisés le long de l'axe Rennes-Angers. La commune d'Amanlis concentrait 32,5 ha de ce projet sur son territoire (à la date du PLU précédent). Ceci correspondant au secteur 3 du parc d'activités nommé PA3 et à une petite partie nord du PA4. Le présent PLU inscrit 34,6 hectares en zone 1AUAT. Cette augmentation de surface correspond à la parcelle N° 48 au sud intégrée en raison du nouveau tracé du barreau routier traversant la zone. L'extension est donc bordée à l'est par la RD 92, à l'ouest par la partie en cours du parc d'activités, au nord et au sud par des parcelles agricoles. Le PA3 a été sectorisé pour accueillir de grosses entreprises.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Intégrer les éléments de gestion des eaux pluviales prévus à l'échelle du parc d'activités.
- Prévoir les déplacements (viaires et doux) et leur sécurité.
- Limiter l'impact des constructions sur le paysage.

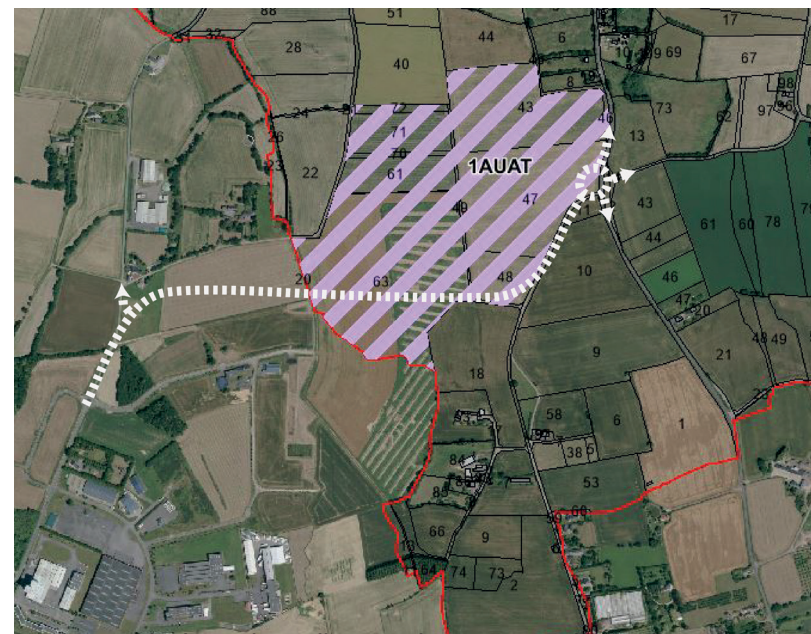
LOCALISATION PA 1 à PA 4 Bois de Teillay

(antérieur au PLU actuel - illustration à titre d'information non opposable)



Tranches futures du PA du Bois de Teillay à l'échelle intercommunale (plan réalisé avant PLU actuel non contractuel-évolution possible des périmètres et dessertes).

ZONAGE Bois de Teillay Amanlis



Extension du bois de Teillay sur le territoire d'Amanlis 34,6 ha en hachures. (limite communale Amanlis en rouge - Liaison RD 92 et RD 93 tirets blancs).

LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Déplacements : Un barreau passant par la zone relira la RD 92 à la 2x2 voies Rennes-Angers. Son raccordement à la RD 92 se fera par un aménagement (type giratoire selon l'esquisse en cours) afin d'assurer une meilleure sécurité. Il n'y aura pas d'accès directs aux parcelles depuis la RD 92. Les voies internes seront accompagnées d'alignement d'arbres et doublées de chemins doux séparés par des végétaux.

Eaux pluviales : Les aménagements ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, elles doivent être dirigées vers les dispositifs appropriés. La gestion des eaux pluviales est prévue à l'échelle de tout le Bois de Teillay dans le cadre d'une étude loi sur l'eau réalisée en 2011, modifiée en 2015 ainsi que dans le zonage des eaux pluviales (tout aménagement doit s'y référer). La localisation des bassins peut évoluer en fonction des projets et des aménagements et sous réserve d'une validation par la Communauté de Communes de la Roche aux Fées. Parallèlement des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...).

Environnement : Des ruisseaux existent à proximité du site, l'aménagement de la zone doit être compatible avec les continuités écologiques inscrites aux échelles supérieures (études sur le PA du Bois de Teillay, renaturation du Ruisseau de la Bitaudais, SCot...).

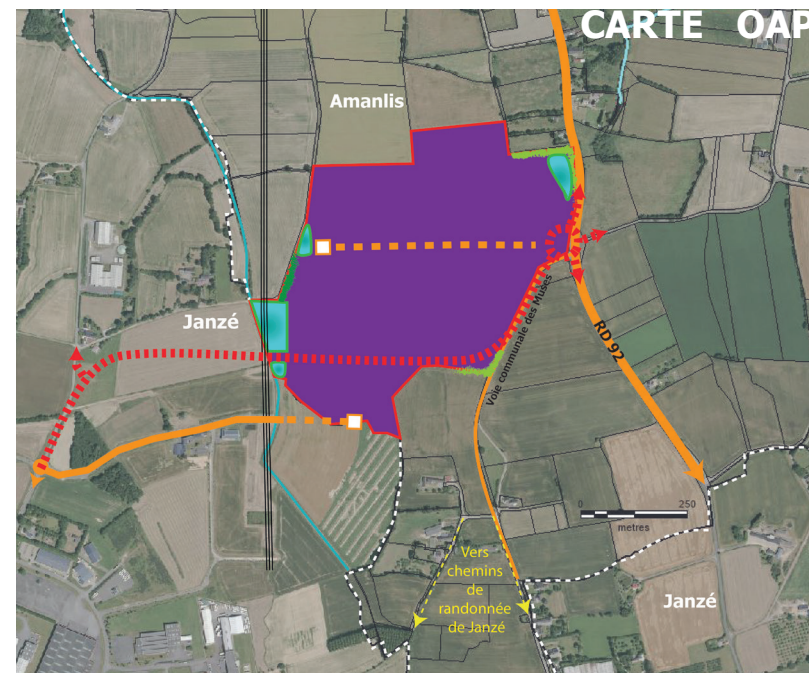
Végétalisation : Les lisières avec l'espace rural et la RD 92 seront particulièrement soignées. **Liaisons douces :** Elles irrigueront le secteur en liaison au réseau existant notamment celui du reste du parc d'activités et vers les communes limitrophes. Les promenades pourront par exemple rejoindre les chemins de randonnée de Janzé passant au sud de la route des Muses. **Paysage :** Roche aux Fées Communauté précise que les travaux d'intégration paysagère seront réalisés et imposés, les études d'aménagement avec un paysagiste sont en cours.

Réseaux : En 2020, l'équipe de Maîtrise d'Œuvre retenue travaille sur les études d'aménagement du PA3 du Bois de Teillay. Les réseaux seront adaptés en fonction du plan d'aménagement.

Qualité architecturale et paysagère : Le cahier des charges ou règlement de l'opération d'ensemble pourra prévoir un alignement des enseignes, une tonalité des façades des futurs bâtiments et des clôtures (teinte plutôt sombre et sobre qui s'intègre mieux dans le paysage). La conception architecturale et l'intégration paysagère des constructions devront être qualitatives et soignées.

Découpage parcellaire : Cette partie de la ZA a été sectorisée pour pouvoir accueillir en priorité de grandes et grosses entreprises.

Surface : 33,1 ha urbanisables à vocation principale d'activités + 1,5 ha consommés par le barreau routier pour un total de 34,6 ha de zone à urbaniser.



Légende :

-  Périmètre d'étude à vocation principale d'activités
-  Filtre végétal à créer en limite de zone
-  Haie bocagère existante à conserver ou compenser.
-  Secteurs privilégiés et végétalisés pour la gestion des eaux pluviales (issus du permis d'aménager en cours). Prenant en considération la renaturation du ruisseau de la Bitaudais en 2017.
-  Voies existantes  Voie en projet de desserte de la zone d'activités
-  Projet de barreau routier
-  Cours d'eau
-  Ligne haute tension

Note: Les emplacements sur les schémas sont indicatifs.

Économie d'espace : La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manoeuvre. La mutualisation des parkings, la mitoyenneté des bâtiments, l'installation à l'étage des bâtiments administratifs sont encouragés.

3 - OAP Thématiques (concerne tous le territoire)

L'énergie et le climat

L'urbanisme est un levier important, permettant d'agir contre le changement climatique à plusieurs échelles :

bâtiment, quartier ou plus globalement organisation spatiale du territoire. Ainsi, la définition et la conception des formes urbaines impactent les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air du territoire ainsi que sa résilience actuelle et future et son adaptation aux aléas climatiques (vague de chaleur, sécheresse et réduction de la disponibilité en eau, inondation, submersion, retrait gonflement des argiles, etc). Cet impact peut également être indirectement la conséquence d'évolution de la mobilité, notamment en agissant sur les kilomètres parcourus, le besoin de déplacement et le report modal.

Pour être bénéfique, la réflexion et la mise en oeuvre d'actions accompagnant la transition énergétique doivent tenir compte de 2 dimensions : atténuation et adaptation. Cette action participe par ailleurs d'un aménagement durable en général, dans lequel les autres dimensions trouvent toute leur place : gestion économe du foncier, trames vertes et bleues, paysages, etc.

Enjeux et objectifs transversaux à toutes modifications de l'occupation du sol :

- Intégrer la transition énergétique aux projets d'aménagement ;
- Mettre en oeuvre une planification de l'aménagement énergétique pour un urbanisme économe en énergie ;
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'adapter aux vulnérabilités énergétique et climatique.

ORIENTATION 1 : L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Préconisations :

Les formes urbaines choisies devront permettre de limiter les obligations de déplacements et de favoriser le recours aux modes doux et aux transports en commun.

La prise en compte de l'impact d'une opération d'aménagement sur les déplacements sera démontrée au regard de sa localisation, de sa densité, de la mixité fonctionnelle, du maillage et de la qualité des espaces publics, supports des modes doux de déplacement.

Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire

Préconisations :

Les formes urbaines des opérations d'aménagement doivent être économes en énergie et minimiser les déperditions thermiques ainsi que les besoins de rafraîchissement des bâtiments (à travers la densité, la compacité, la mitoyenneté, ...). La performance énergétique et environnementale des bâtiments devra être favorisée. Les phénomènes d'ilots de chaleur devront être limités au profit d'ilots de fraîcheur.

ORIENTATION 2 : L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Prendre en compte la vulnérabilité du territoire intercommunal face aux risques climatiques

Préconisations :

Eviter la disparition ou migration de certaines espèces en garantissant les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue du territoire

Articuler les fonctions climatiques des trames structurantes (vertes et bleues, espaces agricoles et naturels aux abords des villes,...) avec l'espace urbain

Préconisations :

Conforter les espaces verts existant via la gestion différenciée

Permettre les échanges entre les espaces verts

Afin d'éviter la création de points de blocages des continuités écologique, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Favoriser la plantation de haies bocagères avec des essences locales

Les haies bocagères accueillent la biodiversité et permettent les déplacements des espèces. Elles permettent également de séparer les parcelles et améliorent le cadre paysager. Leur rôle hydraulique permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales

Concevoir les formes urbaines dans une approche bioclimatique

Préconisations :

Limiter les îlots de chaleur (trame verte urbaine, maillage des espaces publics, valorisation des zones d'eau ou humide dans l'espace urbain...).

Favoriser le potentiel de valorisation des conditions climatiques mais aussi de protection contre ses effets négatifs (apports solaires passifs et actifs, vents dominants, topographie, végétalisation...).

Favoriser une gestion de l'eau économe, optimisant la gestion des eaux pluviales (perméabilité du sol, système de récupération), et développant la présence de l'eau au sein des espaces urbains.

ORIENTATION 3 : COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Une opération d'aménagement peut être refusée si elle est considérée non conforme aux orientations du PCAET de Roche aux Fées communauté. Notamment sur les thématiques réduire les gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation énergétique des bâtiments, favoriser les mobilités décarbonnées...

EXEMPLES : CONSOMMATION ET FORMES URBAINES

La consommation unitaire d'un petit immeuble (R+3) est environ moitié moins élevée que celle d'une maison isolée de plain-pieds (forme 1), elle-même d'un tiers supérieure à la consommation unitaire d'une maison de ville en bande (forme 5).

Une maison de ville en bande est environ 3 fois moins énergivore en cas de mitoyenneté des deux côtés. La maison de ville peut alors présenter un impact sur les besoins en énergie de chauffage jusqu'à 2 fois inférieur en comparaison de la maison individuelle isolée.

Consommations énergétiques du bâti

1 Maison isolée	2 Maisons jumelées	3 Maisons en R+1
4 Maisons jumelées en R+1	5 Maisons en bande en R+1 (10 maisons de ville)	6 Duplex superposés en R+3 (10 maisons de ville)

3 - OAP Thématiques (concerne tous le territoire)

La trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte d'AMANLIS est en grande partie constituée par la ripisylve, le bocage et quelques boisements disséminés sur le territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par La Seiche et les cours d'eau qui irriguent le territoire dont le ruisseau du Bois de Tilleul, les zones humides et la zone inondable.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants d'AMANLIS mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et l'urbanisation.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

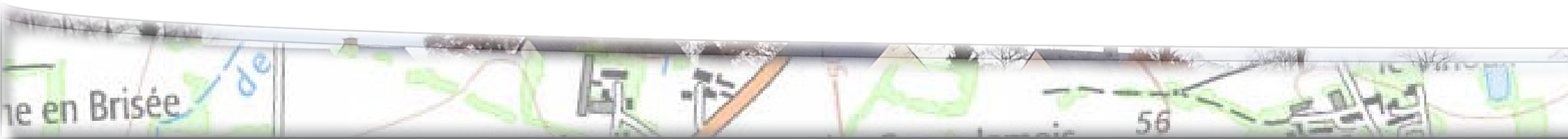
- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, zone inondable...).
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques.
- Conserver le caractère naturel et paysager de la Vallée de La Seiche tout en la rendant accessible au public.
- Compenser les zones humides, bocage, boisements lorsque leur destruction sera autorisée et lorsque toutes autres solutions alternatives seront préalablement étudiées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir voire augmenter la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée.
- Prioriser la compensation du bocage et des boisements dans les réservoirs et continuités écologiques identifiées au PADD, lorsqu'ils ont été détruits à proximité des ces sites.



b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.
- En cas de destruction, prioriser leur compensation dans les secteurs prioritaires.

b) Préserver l'intégralité du réseau hydrographique en

- Protégeant la vallée de la Seiche, identifiée comme corridor majeur dans le SCoT du Pays de Vitré et les cours d'eau, en créant une zone naturelle tanpon d'environ 10 m (ajustée en fonction du terrain).
- Imposant dans les zones Naturelles et Agricoles, une marge de recul inconstructible de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- Interdisant en zones agricoles les affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, uniquement après avis de la police de l'eau.
- Interdisant en zones naturelles les affouillements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Toutes ces règles permettent de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique et l'état écologique des masses d'eau.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées par le PPRi de la Seiche et de l'Isè.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et se référer à l'étude de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales pour une gestion globale et optimisée des ouvrages.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

