

ENQUETE PUBLIQUE
12 avril 2021 – 14 mai 2021
prescrite par arrêté municipal
du 12 mars 2021

Commune d'AMANLIS– 35150

REVISION GENERALE du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Autorité organisatrice : Commune d'AMANLIS – 35150

RAPPORT du Commissaire-Enquêteur

2^e partie

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR
et AVIS MOTIVE

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Christianne PRIOUL

15 juin 2021

COMMUNE d'AMANLIS-35150

REVISION GENERALE du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

Conclusions du commissaire-enquêteur

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 22 février 2021 aux fins de conduire l'enquête publique relative au projet de "***Révision [générale] du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AMANLIS*** " qui s'est déroulée pendant **33 jours consécutifs du lundi 12 avril 2021 à 8h30 au vendredi 14 mai 2021 à 12 heures 30 inclus** (avec prolongation de la dernière permanence par la commissaire-enquêtrice jusqu'à 16h15 en raison de l'affluence du public), prescrite par arrêté de Monsieur le Maire d'Amanlis du 12 mars 2021 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête et exposé le projet de PLU révisé d'AMANLIS tel qu'il a été présenté à l'enquête par la Commune ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 55 (cinquante-cinq) observations** ont été formulées par le public, **dont 32** inscrites sur le **registre d'enquête** parfois accompagnées de pièces annexées, **que 3 observations ont été déposées par courriels** (dont 2 avec des pièces jointes, l'une avec photos et vidéo) et **que 10 lettres** m'ont été adressées en mairie d'Amanlis pendant l'enquête.

Une lettre émanant de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine a été déposée en mairie le lendemain de la clôture de l'enquête : cette lettre a été acceptée car apportant un éclairage supplémentaire sur une demande relative à l'un des STECAL.

J'ai précisé qu'au total **38 personnes ont été reçues pendant mes permanences**, 2 personnes ont inscrit une observation hors des permanences.

Ayant analysé les observations du public dans la première partie de mon rapport, ayant reporté les réponses de la Commune à ces observations et ayant donné mes positions sur ces observations,

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur le contenu des documents composant le dossier de l'enquête,
- ✓ j'analyserai le projet de PLU révisé,
- ✓ je rappellerai mes positions sur les observations, propositions ou contre-propositions et demandes du public,
- ✓ je relaterai les réponses de la Commune aux avis des Personnes Publiques et des Services,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur l'ensemble du projet de PLU révisé d'AMANLIS tel qu'il a été soumis à enquête publique.**

SOMMAIRE

Objet de l'enquête

I- ANALYSE DU PROJET

1. Rappel du projet

2. Les réponses de la Commune aux avis des PPA (Personnes Publiques Associées et Services Consultés)

3. Le projet - analyse du commissaire-enquêteur

- Rappel de mes positions sur les observations du public
- Avis et observations sur le projet

II- CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

La Commune d'Amanlis a décidé de réviser son **PLU actuel dont l'entrée en vigueur remonte à mai 2008 soit 13 ans**. La Commune avait fait évoluer son PLU approuvé le 24 juin 2008 au travers de 4 modifications, de 3 modifications simplifiées et d'une révision simplifiée adoptées entre 2010 et 2019.

La Commune d'AMANLIS a prescrit la révision générale de son PLU par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017 ; Le PADD a été débattu puis adopté par une délibération du 23 mai 2019. Ce projet de PLU "révisé" a été arrêté, après bilan de la concertation, par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 ;

Le projet arrêté qui est aujourd'hui soumis à enquête publique par la Commune d'Amanlis constitue la Révision générale du PLU d'Amanlis.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal du 12 mars 2021 de Monsieur le Maire d'Amanlis et porte sur le «...**projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Amanlis**» ainsi que cela est indiqué en titre de l'arrêté ainsi qu'à l'article 1^{er} de l'arrêté.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur le contenu du dossier d'enquête et la lisibilité du dossier :

Le dossier soumis à enquête était complet et se composait du dossier administratif et du dossier présentant le projet soumis à enquête. L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) et les Avis des personnes Publiques Associées et des Services Consultés figuraient au dossier. J'ai détaillé la composition du dossier d'enquête, notamment des Pièces du projet de PLU dans la première partie de mon rapport.

Comme je l'ai dit dans la première partie de mon rapport, le dossier présentant le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par ce nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de juin 2008 en vigueur dans le territoire communal,

notamment en ce qui concerne les objectifs très précis du PADD, la réduction des superficies en zones à urbaniser, la création de 2 STECAL activités, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en campagne, les changements de zonage dans certaines parties du territoire - notamment l'adoption du "0 logement nouveau dans les hameaux", l'évolution des dénominations des zones par rapport au PLU actuel et la création d'OAP en densification dans le bourg, l'extension du Parc d'activités intercommunal du Bois de Teillay et enfin, l'ajout d'informations graphiques et de protections particulières en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU actuel (cf en particulier Rapport de Présentation pages 116 et suivantes, Tableau d'analyse du potentiel foncier en densification page 120, bilan du précédent PLU, page 122 et justification des règlements graphique et littéral, pages 179 à 206, notamment, synthèse des superficies des différents zonages, page 179).

- Toutefois, j'ai constaté que certains tableaux du Rapport de présentation étaient dans un format qui en rendait la lecture impossible, aussi, j'avais demandé aux services municipaux d'en faire des agrandissements pour l'ouverture de l'enquête et de les agraffer aux pages concernées (Gestion de l'énergie, tableau des consommations d'électricité, page 103, production d'énergie renouvelable, page 104, Tableau d'évolution des surfaces des différentes zones, page 211).
- J'ai signalé à la Mairie que, dans le tableau d'analyse du potentiel foncier en densification, le total de logements potentiels dans le bourg était peu clair puisqu'il y est annoncé un total de 21 logements "potentiels" dont 15 en dents creuses et 6 dans la tranche du lotissement du Cormier soit un total de 21 logements potentiels alors qu'en dents creuses 8 logements sont indiqués comme "non retenus" et que seulement 7 sont identifiés comme réalisables.
- J'ai également relevé que le Rapport de présentation indique au Chapitre 8-Incidences du Plan sur l'environnement et mesures de préservation, 4- Incidence sur le milieu humain, paragraphe 4.13- les scénarios alternatifs, alinéa 4.13.1 - l'absence de révision du PLU, que le PLU d'Amanlis "a été approuvé en 2007" alors que son approbation date du 24 juin 2008 (page 240).
- Par ailleurs, il serait judicieux d'ajouter certaines informations sur les plans de zonage : faire figurer le nom des cours d'eau pour aider au repérage au moins dans les secteurs hors des zones urbanisées dans lesquelles les informations figurant sur les plans sont nombreuses et superposées ; En effet, la matérialisation des cours d'eau est parfois peu repérable sur les plans du Règlement Graphique car la Trame Bleue, se superpose souvent avec des zones inondables, des haies repérées, les cours d'eau n'étant visibles que lorsqu'ils sont dans l'emprise d'une zone humide "tramée" au plan et/ou classée "N".
- **Les marges de recul le long des départementales figurent sur les plans du Règlement Graphique** ce qui permet de visualiser immédiatement les contraintes d'implantation pesant sur certaines parcelles en bordures de voies et incite le public à se reporter au Règlement écrit des zones concernées.
- Cependant, **indiquer le numéro des routes départementales sur les plans du Règlement Graphique permettrait au public de se repérer plus facilement**, même si certains noms de lieux-dits sont indiqués ; En effet, lors de mes échanges avec le public, même les habitants peinaient parfois à se repérer et à localiser leur hameau et nous devions nous reporter au plan non contractuel du territoire communal fourni par la Mairie.

Ces quelques erreurs ou manques ne remettent cependant pas en cause le caractère complet et pleinement informatif du dossier d'enquête.

I- ANALYSE DU PROJET

NB : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de PLU révisé d'AMANLIS, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage, dans son dossier, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.4- Exposé du projet).

Rappel : Pour des raisons de cohérence, les avis des Personnes Publiques et mes questions ainsi que les réponses de la Commune sur différents points du projet sont examinés dans le présent paragraphe II, dans chaque thème auxquelles les réserves, remarques ou recommandations formulées se rapportent.

1. Rappel du projet

La commune d'Amanlis est située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à une vingtaine de kms au sud-est de Rennes et elle fait partie de la communauté de communes Roche aux Fées Communauté qui regroupe 16 communes et une population de 26000 habitants et plus largement elle se situe dans le Pays de Vitré qui regroupe 63 communes et compte une population de plus de 106000 habitants. Amanlis est identifiée comme pôle de proximité au SCoT du Pays de Vitré et le Parc d'Activités du Bois de Teillay, localisé en grande partie sur le territoire d'Amanlis y est identifié comme parc d'activités structurant..

Amanlis accueille 1733 habitants au 1^{er} janvier 2018 sur un territoire de 2525 hectares. Le paysage est diversifié avec des boisements, des haies bocagères, des vergers, et un réseau hydrographique dense avec notamment La Seiche qui traverse le bourg et s'étend au nord et à l'est du territoire communal, et les ruisseaux de La Bitaudais et du Réda au sud.

Par délibération en date du 17 mai 2017, le Conseil Municipal d'Amanlis a prescrit la révision générale du PLU d'Amanlis pour remplacer le PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal approuvé en juin 2008.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'Amanlis, débattu en conseil municipal le 23 mai 2019 fixe les objectifs suivants :

- **Anticiper le développement urbain** : maintenir la croissance dynamique des années 2000, une répartition vertueuse entre densification et extension, réduire la consommation d'espace, favoriser la mixité urbaine et sociale, préserver les hameaux, développer les communications électroniques ;
- **Pérenniser l'activité économique** : conforter les projets existants des ZA intercommunales, permettre aux activités installées en campagne d'évoluer, maintenir le commerce de proximité, soutenir l'agriculture ;
- **Maintenir un cadre de vie agréable pour la population** : renforcer les équipements, accompagner le développement des activités médicales et paramédicales, conforter le parc naturel du Pré Belay, favoriser les déplacements doux sur la commune, entrées de bourg ;
- **Une gestion durable du patrimoine et de la biodiversité** : protéger, valoriser et assurer la continuité des milieux naturels, préserver le maillage bocager, sauvegarder le patrimoine paysager, poursuivre la protection du patrimoine bâti communal, prévenir le risque d'inondation, améliorer les performances énergétiques des constructions.

Le projet de développement du PLU a pour objectif d'atteindre une population de **2139 habitants** à l'horizon 2032 (soit 12 ans) pour une population actuelle de 1733 habitants, soit une arrivée de population de l'ordre de 343 habitants. La commune, qui est la 5^e commune plus peuplée de la communauté de communes Roche aux Fées Communauté, base ses prévisions démographiques sur une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,5% par an. Ce taux se rapproche de la moyenne communale observée entre 2012 et 2017 (1,3%).

Actuellement la population se concentre dans le bourg à l'est du territoire où les commerces, services, équipements scolaires et sportifs sont présents, ainsi qu'au village de Néron au sud-est et dans des hameaux sont répartis sur le territoire.

Le parc actuel de logements compte 656 logements dont 600 résidences principales et le projet de développement du PLU prévoit la **réalisation de 135 nouveaux logements** sur 12 ans pour tenir compte du dé-serrement des ménages et des arrivées de nouveaux habitants.

Ce nombre de 135 logements prend en compte le potentiel de changements de destination en campagne et se répartit en 21 logements en densification (dont 2 lots restant dans le lotissement du Cormier et 4 logements communaux et 15 logements potentiels en dents creuses), 7 logements en résorption de la vacance (qui a augmenté récemment), 3 logements en changement de destination et 104 logements en extension de l'urbanisation soit 77% du total.

Le projet prévoit **0 logement à construire dans les hameaux**, cependant, souhaitant conserver et valoriser son patrimoine bâti en campagne, la Commune a identifié **20 bâtiments susceptibles de changer de destination** et d'être rénovés pour l'habitat tout en veillant par des critères adaptés à ne pas causer d'impacts négatifs à cette occasion sur les 30 exploitations agricoles (dont 26 avec siège d'exploitation sur le territoire) en activité sur son territoire.

Aussi, compte tenu de ces prévisions de développement, les objectifs posés dans le PADD de son projet de PLU révisé ont conduit la Commune à proposer un Règlement graphique qui réduit les surfaces urbanisables à vocation d'habitat et à placer ces différents secteurs sous OAP sectorielles :

- **2 secteurs de développement de l'habitat en extension** qui représentent une surface cumulée d'environ **6,5 ha** et permettront la réalisation d'environ **104 logements**, à contenir une large part de ses zones urbanisables dans l'enveloppe urbaine actuelle en prenant en compte les gisements fonciers qui y sont encore disponibles, tels qu'ils ont été identifiés au Rapport de présentation (OAP n°1- La Longueraie pour 1 ha, OAP n°2- La Maison Plate, superficie 5,5 ha).
- **4 secteurs de densification** : il s'agit des gisements fonciers "en dents creuses" qui totalisent **0,85 ha permettant la construction d'un minimum de 14 logements** (OAP n°3 - rue des Coquillettes/rue du Quartier St Martin, OAP n°4 - rue du Bois de Teilleul, OAP N°5 - rue du Cormier, OAP n°6 - rue Jacques de Corbière).

Ainsi, le total des zones à urbaniser pour l'habitat dans l'enveloppe urbaine atteint **7,35 ha représentant 0,26% du territoire**, répartis en 2 secteurs classés en 1AUE- future zone d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme sous OAP, et 4 secteurs en densification dans l'enveloppe urbaine classés en UEb. la densité moyenne annoncée pour l'ensemble des secteurs -extension et densification- est de 16 logements/ha.

Dans le PADD du PLU d'Amanlis, le deuxième enjeu est de "pérenniser l'activité économique" et pour ce faire le PADD se fixe 4 objectifs : *Conforter les projets existants des zones d'activités intercommunales, Permettre aux activités installées en campagne d'évoluer, Maintenir le commerce de proximité, soutenir l'agriculture.*

Afin de mettre en oeuvre ces objectifs, le projet de PLU révisé prévoit donc également :

- le maintien de la zone communale d'activités de Couvon d'une superficie de 1,4 ha, à l'ouest du bourg, en cours de commercialisation, sous OAP à vocation économique et classée en UA au Règlement du PLU ;
- le maintien et l'extension du Parc d'activités du Bois de Teillay, situé au niveau de l'échangeur « Bois de Teillay » sur l'axe routier à 2x2 voies Rennes-Angers. La superficie totale prévue est de 73 ha et le projet PLU prévoit une extension sur le territoire d'Amanlis de 34,6 ha classés en 1AUAT. Ce parc d'activités est inscrit en tant que "Parc d'activités structurant" au SCoT du Pays de Vitré ;
- la création de 2 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) à vocation économique dont l'objectif est de conforter et permettre le développement des entreprises existantes en milieu rural. Ces 2 STECAL totalisent une superficie de 4,7 ha :
 - l'un au lieudit Penlièvre, en bordure de la RD92 et à proximité du futur barreau routier qui reliera la RD92 et la 2x2 voies Rennes-Angers, d'une superficie de 4,4 ha couvre une activité de paysagiste-pépiniériste-pisciniste, l'entreprise Desiles, et est classé en A1c au Règlement du PLU ;
 - le second au lieudit Laval, occupe une superficie de 0,3 ha dont une partie séparée destinée à la réalisation d'un parking clientèle, correspond à un restaurant-guinguette au bord de l'eau "La Java Bleue" et est classé en A1r au Règlement du PLU.
- la création d'une servitude particulière au Règlement graphique pour les "locaux en rez-de-chaussée d'immeuble ne pouvant faire l'objet d'un changement de destination" afin de favoriser le maintien des commerces dans le bourg.

Concernant la protection des espaces agricoles qui est le 4^e objectif de la pérennisation de l'activité économique du territoire, la Commune qui compte 30 exploitations agricoles avec siège sur son territoire entend "*respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages*" (cf Rapport de présentation pages 25, 162, 163 et 179) et, pour ce faire, les zones agricoles classées A représentent 2058,62 ha soit 81,53% du territoire dont 1812 ha en surface agricole utile. Dans la zone agricole il existe également un secteur AC- carrière pour 1,49 ha localisé à l'extrémité est de la commune soit 0,06% du territoire (entre La Sillardière et Le Moulin à Vent) ainsi que 2 STECAL économiques, classés respectivement en A1r - activité de restauration et A1c -activité de paysagiste-pépiniériste-pisciniste, l'ensemble occupant 4,7 ha soit 0,19% du territoire.

Le PADD a pour 4^e enjeu "Une gestion durable du patrimoine et de la biodiversité", aussi, la Trame Verte et Bleue qui comprend les zones humides, le maillage bocager, les cours d'eau et la connexion avec les réservoirs de biodiversité se concrétisée par les zones naturelles et forestières classées en N et qui totalisent 385,84 ha soit 15,28 % du territoire, répartis en NP- zone naturelle protégée- (375,5 ha) et NF - zone naturelle à activité forestière- pour 10,34 ha.

La Commune a complété ce zonage par une protection par servitudes particulières au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme de **61 hectares de boisements et 178 kms de haies, 60 ha de zones humides, ainsi que les cours d'eau** au titre des éléments de paysage à protéger qui sont représentés sur le Règlement graphique par des figurés spécifiques.

S'ajoute à ces éléments protégés **88 éléments du patrimoine protégés** au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont **34 éléments de petit patrimoine** répertoriés à l'Inventaire réalisé en

2008 par Roche aux Fées Communauté regroupés dans la Pièce 6.7 du PLU - Patrimoine à préserver-, et ces éléments sont localisés au Règlement graphique par une étoile rouge.

S'agissant des chemins qui structurent le paysage, 18,8 km de chemins existants -publics ou privés- sont repérés au titre des sentiers à conserver, en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et sont matérialisés au Règlement graphique.

Par ailleurs, la Liste et la carte des zones de protection archéologique figurent au projet de PLU dont elles constituent la Pièce 6.6, et un quadrillage particulier localise les prescriptions au titre de l'archéologie préventive au Règlement graphique du PLU.

De plus, Amanlis, dont le territoire fait partie du bassin versant de la Seiche et de l'Ise, est concernée par des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin. Ces secteurs inondables sont identifiés aux documents graphiques par une trame spécifique et le règlement du PPRi est intégré en annexe du PLU.

Enfin, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU révisé a créé **une OAP thématique sur "L'énergie et le Climat"** qui concerne l'ensemble du territoire communal et dont les enjeux et objectifs sont :

- 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.

2. Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées et Services Consultés)

L'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) figure impérativement au dossier de l'enquête publique : cet avis **n° MRAe 2020-8609/ avis délibéré 2021AB16 du 25 mars 2021**, formalise les observations de la MRAe dans un document de 15 pages dont la synthèse porte sur les points suivants : prévision démographique, consommation foncière en extension de l'urbanisation, besoins en logements, justification de l'extension du Parc d'Activité Intercommunal du Bois de Teillay, Trame Verte et Bleue, gestion des eaux pluviales du Parc d'Activités du Bois de Teillay, renforcement des engagements sur les thèmes Energie et Climat, en rapport avec le PCAET.

Le **28 décembre 2020**, la Commune d'Amanlis a notifié le dossier du projet de révision générale du PLU pour avis aux Personnes Publiques associées et **10 avis émanant de 9 organismes ou collectivités ont été reçus.**

Afin que le public puisse en prendre aisément connaissance, j'ai résumé les avis des PPA de façon détaillée, à la suite du résumé des observations du public, dans le procès-verbal de synthèse des observations du public que j'ai remis au maire d'Amanlis le 21 mai 2021.

Ce document est annexé au présent rapport d'enquête. Les réponses de la Commune d'Amanlis à ces avis sont formulés dans le Mémoire en réponse de la Commune en date du 4 juin 2021 qu'elle m'a adressé et qui est également annexé au présent rapport.

La Commune a réuni ses réponses aux avis des Personnes Publiques dans un document de synthèse et a adressé ce document aux Personnes Publiques le 10 juin 2021.

Les avis reçus, par ordre chronologique d'arrivée en mairie, émanent de :

RTE-Réseau de Transport d'Electricité -DDTM 35	Pas d'avis formulé -notification des servitudes existantes
Préfecture d'Ille et Vilaine- CDPENAF	Zones A et N- avis favorable avec 2 réserves
Préfecture d'Ille et Vilaine- CDPENAF	2 STECAL à vocation économique : avis favorable et avis favorable de principe sur modification STECAL La Java Bleue
CLE du SAGE Vilaine (EPTB Vilaine)	Avis favorable avec 1 remarque, 2 suggestions
Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré	Avis favorable avec remarques et suggestions
Roche aux Fées Communauté	Avis favorable avec 1 remarque
Préfecture d'Ille et Vilaine- Direction des Collectivités Territoriales - Bureau de l'Urbanisme	Avis favorable sous réserve prise en compte des 9 demandes
Institut National de l'Origine et de la Qualité-INAOQ	Avis favorable avec 1 remarque
Département d'Ille-et-Vilaine	Avis favorable avec 4 remarques et 2 rappels
AGRICULTURE & TERRITOIRES-Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine	Avis favorable avec réserve expresse prise en compte 5 demandes
Région Bretagne- Service de l'Archéologie	Avis favorable avec 2 réserves

3. Le projet - analyse du commissaire-enquêteur

Indépendamment des demandes de précision sur le projet dont j'ai fait part au maire lors des 2 réunions de présentation ou au cours de l'enquête publique sur des points qui ont fait l'objet d'observations de la part du public ou de réserves des Personnes Publiques, aux quelles j'ai obtenu les réponses, j'ai formulé plusieurs questions dans le procès-verbal de synthèse des observations du public et la Commune y a répondu dans son Mémoire en réponse.

Ces questions concernaient :

- la densité "moyenne" affichée" pour la presque totalité des zones à urbaniser ;
- Préciser les chiffres du tableau "analyse du potentiel foncier" figurant en page 120 du Rapport de présentation -total de 21 logements possibles alors que 6 sont classés "non retenus" dans les dents creuses- ...;
- Concernant ces "gisements fonciers" ou dents creuses en zone déjà urbanisée, la Commune a-t-elle identifié la totalité des possibilités ...;
- Concernant les logements vacants : il conviendrait de fournir un état exhaustif avec motifs -si connus- ...;
- Expliquer comment le Règlement littéral organise la division de grandes parcelles avec possibilité de construction en second rang, ou au contraire si les possibilités de réunion de parcelles pour réaliser une opération de quelques logements ont toutes été étudiées ;
- N'y aurait-il pas là un moyen de diminuer encore les surfaces à urbaniser en extension ou de corriger les chiffres de densité parfois limitée sur certaines OAP ?
- Concernant les observations R26 et ME3, de M. et Mme Chamoux-Steen relatives à l'OAP 2 - La Maison Plate, merci d'expliquer précisément si les modalités de desserte de leur propriété

pour laquelle M. et Mme Chamoux-Steen disposent d'un droit de passage notarié puis d'une continuité de desserte par le chemin communal ont été prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de ce secteur : nombre de logements, incidence sur la densité réelle envisageable, circulation vers et à partir de la zone, notamment.

La Commune a répondu à mes questions dans son Mémoire en réponse aux observations du public et je prendrai en compte ses réponses dans l'examen des points correspondants du projet PLU.

➤ **Au sujet des objectifs d'urbanisation**

La Commune s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de sa population de 1,5% alors que le SCoT du Pays de Vitré qui prévoit l'accueil de plus de 30 000 habitants sur son territoire à l'horizon 2035 se base un taux de croissance annuel global d'environ 1,25% en moyenne.

Les services de l'Etat quant à eux ont demandé de s'approcher d'un objectif de croissance de 1,3%.

En réponse à la demande de la DDTM, la Commune décide l'allongement de la durée de vie de son PLU à 13 ans au lieu de 12 ans, indiquant que cela revient à un objectif de croissance annuelle moyen de 1,4%.

Concernant la taille des ménages, qui est également un critère pour le calcul des besoins en logements, la DDTM recommande de prendre en compte les chiffres du SCoT de 2,6 personnes/ménage et d'ajuster les chiffres relatifs au desserrement des ménages qui lui semblent surestimés. La Commune a justifié sa position car le chiffre de 2,6 personnes par ménage est une moyenne pour les pôles de proximité. Le projet de PLU qui prévoit 2,55 personnes par ménage est donc compatible avec le SCoT.

Je considère cet objectif de croissance de population acceptable d'autant plus que le transfert d'une zone à urbaniser en extension de 1AUE en 2AU permettra d'adapter le rythme d'ouverture à l'urbanisation à la demande des ménages.

Les besoins en foncier pour l'habitat

La Commune souligne qu'elle a considérablement réduit les surfaces urbanisables par rapport à son PLU actuel, en supprimant 3 zones (1 en AUL, 1 en 2AU et 1 en 2AUA) pour un total de 7,58 ha.

La commune prévoit 6,5ha de zones urbanisables en extension urbaine dans son nouveau projet, soit moins de 0,26% du territoire communal : le solde net des zones U et AU est donc de -2,5 ha.

Parallèlement, la commune supprime 71,44 ha de zones NH et Na en campagne en instaurant le principe de "0 logement neuf dans les hameaux".

A ce propos, je relève que le Résumé non technique indique que la zone NH constructible du hameau de Néron est supprimée, en fait cela est justifié, selon la Mairie, par le fait que l'ensemble des terrains constructibles qui y étaient identifiés sont maintenant construits.

Ma position sur les besoins en foncier : Ce qui est à relever c'est l'évolution par rapport à la consommation réelle sur ces 10 dernières années puisqu'entre 2009 et 2019, la commune a consommé 10,34 ha pour l'urbanisation et réalisé 83 logements, alors que dans le nouveau projet elle utilisera 6,5 ha sur 13 ans pour réaliser 135 logements.

Le passage du secteur 2 de La Maison Plate en 2AU, également demandé par la DDTM, et sa réduction d'emprise à l'ouest par retrait d'une partie de la parcelle ZV20e (prise en compte observation R23) permet d'adapter les surfaces immédiatement urbanisables aux besoins : la commune dispose des 2 derniers lots du lotissement du Cormier, elle peut aussi engager en premier l'urbanisation d'une partie des secteurs en densification sur lesquels elle a la maîtrise foncière, par ailleurs quelques

terrains privés classés en zone UEb sont actuellement à la vente, tout cela devrait assurer environ 2 années de production de logements.

Les surfaces urbanisables en densification et en extension sont donc en adéquation avec les besoins réels de la commune en logements, compte tenu du reclassement du secteur 2 en 2AU et de l'allongement de la durée du PLU d'un an.

Concernant la densité de logements/ha : la DDTM demande à la commune d'appliquer la densité fixée par le SCoT qui est de 15 logts/ha et relève que le secteur 5 en densification annonce une densité de 14 logts/ha. La DDTM aussi d'indiquer un nombre maximum de logements neufs dans les secteurs à urbaniser et non un nombre minimum de logts/ha

La commune ne souhaite pas indiquer de nombre maximum dans les OAP car cela ne favorise pas l'économie d'espace.

Concernant la production de logements en renouvellement urbain la commune répond aux avis des PPA que le projet de PLU prévoit 11,2% de logements en densification et que l'objectif entre 5 et 10% fixé au PLH est atteint, le SCoT quant à lui n'impose pas d'objectifs chiffrés. La commune s'engage à rechercher plus de dents creuses par le dispositif BIMBY.

Ma position sur la densité des opérations : Je considère également que les 4 zones sous OAP en densification présentent des surfaces restreintes et ont des configurations peu favorables (secteur 3, 1000m², secteur 4, 3800m² dont 3000m² réellement constructibles aux 2 extrémités, secteur 5, 3500m², avec une réduction acceptée par la commune suite aux observations du public, secteur 6, 1036m², en fond de parcelle).

Concernant les dents creuses, il est certain que la commune est confrontée à la dureté foncière, mais l'engagement de la commune de mettre en oeuvre une démarche de type Bimby (build in my back yard-construire dans mon jardin) est intéressante même si cette démarche peut prendre du temps pour aboutir, la commune qui possède déjà la maîtrise de nombreuses parcelles à urbaniser semble être à même de réussir sur ce point.

L'important étant d'utiliser toutes les possibilités d'utiliser les dents creuses en densification pour réduire la consommation d'espaces, **je prends acte du parti pris de la commune de prévoir une densité moyenne à calculer sur l'ensemble de ses opérations compte tenu notamment de la configuration et de la taille des secteurs en densification.**

Je pense également que les 2 zones à urbaniser en extension qui représentent respectivement 1 ha et 5,5 ha et qui devront obligatoirement inclure 10% de logements aidés, seront plus propices à la réalisation de logements accolés (par exemple par les garages pour pallier les réticences des candidats pour la mitoyenneté) ou avec regroupement des places de stationnement couvert, ce qui ferait gagner de l'espace et permettrait d'accroître sensiblement la densité sur ces secteurs.

Je pense également que la commune peut influencer sur le nombre de logements vacants même si le résultat repose en fait principalement sur la volonté des propriétaires. Par contre, certaines communes ont une politique d'acquisitions de ces logements très offensive et profitent de toutes les opportunités, parfois aidées dans cette démarche par l'EPF de Bretagne, pour créer des logements locatifs en centre-bourg tout en confortant l'état du patrimoine bâti de leurs communes. par ailleurs, des mesures gouvernementales d'incitation à la rénovation existent et sont souvent coordonnées par les communautés de communes (Subventions Anah, crédit d'impôt CITE, ...). Enfin la taxe d'habitation sur les logements vacants qui se substitue à la taxe sur logement vacant quand elle n'est pas mise en place dans une commune devrait inciter les propriétaires à réagir soit en vendant soit en rénovant pour la location. La Commune pourra se rapprocher de la communauté de communes qui dispose probablement d'outils pour ces actions -au moins de communication-. Les résultats sur le taux de vacance devraient donc évoluer à la baisse dans les prochaines années.

➤ Les utilisations des espaces

Les demandes de constructibilité en zone A : les 2 observations (R8 et R15) formulant une telle demande émanaient de non agriculteurs et concernaient 2 terrains utilisés l'un pour les loisirs l'autre pour l'apiculture. **Aucune de ces deux demandes ne répondait aux critères de constructibilité en zone agricoles aussi, j'y ai donné une réponse négative.**

Les constructions en zone A : Le projet de PLU prévoit à l'article A4 -Volumétrie et emprise des constructions -, à l'alinéa 4.1.2 relatif aux annexes des habitations et logements de fonction la possibilité de construire ou agrandir des annexes d'une emprise au sol totale de 75 m² plus une piscine d'une surface de bassin d'au maximum 50m².

La DDTM a demandé que la surface cumulée des annexes soit limitée à 60m² piscine comprise et la commune a accepté cette demande. **La Commune comme moi-même avons répondu favorablement à cette demande de limitation des superficies d'annexes.**

Ma position sur la superficie des annexes en zone A et N : **je partage cet avis**, les constructions existantes dans cette zone comportent souvent déjà nombre de bâtiments annexes lorsqu'il s'agit de bâtiments anciens cela n'aura pas d'influence sur le bâti existant. Concernant les constructions nouvelles, possibles uniquement pour les exploitants agricoles et sous certaines conditions encadrées, les exploitations ont la possibilité de construire sous conditions prévues au Règlement écrit, un logement de fonction, des gîtes, un local de permanence ainsi des installations et constructions destinées aux autres activités de diversification accessoires à l'activité agricole.

Le but recherché dans le Règlement Ecrit étant de protéger l'activité agricole tout en permettant une évolution raisonnable du bâti.

Les changements de destination : Quelques observations émanant de tiers non agriculteurs ont porté sur des demandes de changement de destination de dépendances ou de hangars agricoles en zone A ou encore d'un moulin : la Commune y a répondu dans son Mémoire en réponse aux observations et **j'ai donné mon avis sur ces demandes dans l'examen des observations dans la première partie de mon rapport** selon que les critères fixés par le Règlement écrit du PLU établi sur la base des dispositions du Code de l'Urbanisme étaient remplis ou non. Une observation (R21) concernait des bâtiments situés sur les parcelles YH4 et ZH70 dans le hameau des Douets Néron qui sont pastillés et inscrits comme éligibles au changement de destination à la Pièce 6.8 du PLU. Une demande (R29) concernait une grange située sur la parcelle AB655, dans la zone urbaine classée en UC peut évidemment changer de destination.

Il faut de plus rappeler que ces changements de destination de bâtiments agricoles situés en zone A sont **soumis à l'avis conforme de la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et que les **bâtiments concernés doivent être identifiés au Règlement graphique du PLU**. Pour les bâtiments situés en zone "N", le changement de destination est soumis à **l'avis conforme de la CDPNS** (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites).

La nécessité que le bâtiment soit identifié au Règlement graphique implique de fait que le propriétaire désireux d'obtenir le changement de destination en fasse la demande à la Commune qui pourra, si les critères sont remplis, inclure cette demande dans un projet de révision ultérieure de son PLU.

Les changements de destination/usage de bâtiments agricoles : 2 demandes (R24 et LE9 et R28 ont concerné des bâtiments agricoles d'élevage ayant cessé d'être utilisés et que les propriétaires souhaitent transformer en locaux de stockage. Ces demandes sont soumises aux conditions posées par la réglementation : cessation d'activité depuis plus de 2 ans, respect du périmètre de protection

de 100m avec toute exploitation agricole en activité et avis de la CDPENAF. Seul le critère d'intérêt patrimonial n'est pas rempli par la nature de ces bâtiments aussi, en l'état actuel, malgré interrogation des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, il n'y pas de réponse "automatique" à ces demandes. Le changement de destination de friches agricoles ne peut s'examiner qu'au cas par cas.

Les STECAL -Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité- en zone agricole

Le projet prévoit 2 STECAL sur le territoire : le STECAL zoné AIr, du restaurant La Java Bleue au lieu-dit Laval et le STECAL zoné A1c, de l'entreprise Desiles, paysagiste-pépiniériste-pisciniste.

La Commune souhaite pérenniser ces activités et en permettre le développement sur **ces secteurs précisément identifiés au Règlement graphique.**

Concernant le STECAL du restaurant La Java Bleue, compte tenu du volume de clientèle qui fréquente l'établissement et du stationnement sauvage que cela génère en bordure de route, il est prévu de créer un parking, sur une parcelle à proximité du restaurant.

Les Personnes Publiques, notamment la CDPENAF, ont donné un avis favorable à la création du parking mais ont demandé que le règlement écrit soit adapté pour permettre le stationnement dans la marge de recul de 25m sur la départementale 234 et que les aires de stationnement soient largement végétalisées (DDTM), ce que la commune a accepté.

Plusieurs observations du public ont porté sur ce STECAL, contestant l'emplacement du futur parking à proximité des habitations et en demandant une intégration paysagère maximale.

Un déposant a proposé une solution alternative en bordure de la Départementale 93 pour l'emplacement de ce parking, mais cette proposition, outre qu'elle allongerait le cheminement le long de la route départementale, suppose que le périmètre du STECAL soit modifié et qu'un nouvel avis de la CDPENAF soit sollicité. Le même déposant a proposé un cheminement doux pour rejoindre le parking par l'arrière du restaurant, ce qui suppose aussi l'accord des propriétaires des parcelles concernées pour créer cette servitude.

A cet égard, la DDTM souhaite que des précisions soient apportées quant aux distances restaurant-stationnement et aux liaisons : la commune a répondu que la création du parking ne devra pas compromettre l'activité agricole, que le parking sera distant de 250m du restaurant, qu'un trottoir existe déjà sur la RD93 et qu'il y aura lieu d'aménager une liaison piétonne sécurisée sur la RD234.

Ma position sur le STECAL restauration et la création du parking : si je comprends parfaitement les inquiétudes des propriétaires voisins du parking, **je constate que la réalisation d'un parking est indispensable.** Cependant, le Règlement Ecrit du PLU indique expressément dans le règlement applicable à la zone AI (page 71) que "*La zone AI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.*" or il y a précisément des habitations voisines du futur parking, dont les propriétaires ont exprimé leurs craintes de subir des nuisances en raison des allées et venues des clients pour utiliser le parking. Une large concertation devra donc être mise en oeuvre avec les riverains par les propriétaires du restaurant, avant la finalisation du projet, la délivrance des autorisations d'urbanisme et la réalisation des travaux afin de parvenir à une acceptabilité des riverains. La Commune pourrait s'impliquer dans cette concertation afin d'apaiser les réticences et d'aider à la conception d'un projet satisfaisant pour toutes les parties tant au plan du bruit que de l'insertion paysagère indispensable et d'ailleurs demandée par également par les Personnes Publiques, mais aussi de la sécurité du cheminement.

Le règlement graphique devra être modifié pour prendre en compte le changement d'emplacement du parking du restaurant, consécutif à l'existence d'une servitude de passage pour un riverain sur le premier emplacement envisagé, ce changement ayant fait l'objet de l'observation R1 de la Commune, changement transmis à la CDPENAF et accepté par elle.

Concernant le STECAL activité de Penlièvre : ce STECAL délimite le secteur occupé par l'entreprise Desiles pour ses activités de paysagiste en création et entretien-pépiniériste-pisciniste. L'entreprise y dispose de terrains agricoles pour l'activité de pépiniériste, de surfaces de serres et de préparation des végétaux pour la vente, de hangars pour le stockage et l'entretien du matériel et des produits nécessaires à l'activité et d'aires de stockage aménagées pour les matériaux des paysagistes ainsi que pour les gravats en retour d'intervention et de surfaces commerciales pour l'accueil de la clientèle des différentes activités et des serres pour la vente de végétaux, de bureaux pour la gestion de l'entreprise et le bureau d'études, et d'un jardin d'exposition en bord de route devant l'entreprise. L'entreprise veut développer sur le site le recyclage de déchets verts par compostage ainsi que le tri des gravats pour leur réemploi. L'entreprise souhaite également construire un bâtiment complémentaire dans l'emprise actuelle du STECAL et en a fait la demande pendant l'enquête publique, appuyée en cela par la Chambre d'Agriculture.

La Commune a accepté cette demande conjointe de l'exploitant et de la Chambre d'Agriculture de construction du nouveau bâtiment ainsi que l'insertion au règlement écrit des mentions relatives à l'activité agricole déjà exercée sur une partie du site.

Ma position sur la construction d'un nouveau bâtiment dans l'emprise du STECAL : Je prends acte de l'accord de la Commune sur les demandes de l'exploitant concernant la construction d'un nouveau bâtiment en discontinuité du bâtiment existant voisin en raison des règles de circulation en sécurité sur le site.

Cette demande, et l'accord de la Commune sur ce point, sont conformes aux enjeux définis dans le PADD, notamment l'enjeu n°2 -Pérenniser l'activité économique, et précisément à l'objectif n°2 de "permettre aux activités installées en campagne d'évoluer, aussi **je suis favorable à ces adaptations qui n'augmente pas la superficie du STECAL de Penlièvre**. Je souligne toutefois, que cet accord de principe ne dispense pas l'exploitant de solliciter les autorisations de construire prévues par la réglementation.

Le Parc d'activité intercommunal du Bois de Teillay : Ce parc d'activités inscrit au SCoT du Pays de Vitré en tant que "Parc d'activités structurant", il est implanté sur 4 communes dont Janzé et Amanlis. Il est situé au sud-ouest du territoire communal, au niveau de l'échangeur « Bois de Teillay » sur l'axe routier à 2x2 voies Rennes-Angers et il est dédié aux activités et industries nécessitant de grandes parcelles. Sa superficie totale prévue est de 73 ha et le projet de PLU prévoit une extension sur le territoire d'Amanlis de 34,6 ha classés en 1AUAT soit 1,37% du territoire communal et 0,09% du territoire de la communauté de communes. L'extension constituera le secteur 3 et une petite partie du secteur 4 au nord du parc.

Cette extension figurait au PLU précédent pour 32,5 ha classés en 2AU, elle a été ajustée pour prendre en compte le projet de barreau routier qui traversera la zone, localisé sur la parcelle 48.

La Commune a fourni des données de commercialisation en annexe de ses réponses aux avis des services de l'Etat.

A mai 2021, les tranches 1 et 2 sont en cours de commercialisation, une large part de la tranche 1 à l'Ouest du parc est sous réservation et les 8 lots vont 2000 m² à 10000 m². La tranche 2 à l'Est comporte 16 lots qui vont de 2000 m² à 19000 m², 3 entreprises y sont déjà installées, 7 lots sont sous réservation, 2 lots sont proposés et les études en cours, 4 lots restent disponibles.

Ce secteur 3 comporte des lots de très grande taille et 3 lots utilisant de 6 à 10 ha chacun sont déjà réservés.

Ma position sur l'extension du parc d'activités du Bois de Teillay : Comme l'indique le dossier d'enquête ainsi que le SCoT du Pays de Vitré, ce parc constitue un parc structurant dans le Pays de Vitré et l'extension, assortie d'un zonage 2AU signifiant une commercialisation à moyen ou long terme, figurait déjà dans le PLU précédent . Par ailleurs, les données de commercialisation fournies

par la Commune répondent aux quelques observations du public qui contestent l'utilité de ce parc d'activités.

Le Rapport de présentation, aux pages 152 à 154, fournit le détail des 3 exploitations impactées par la zone d'activités (dont un exploitant exerçant une profession indépendante) en précisant que Roche aux Fées Communauté est propriétaire du foncier de la tranche 3 depuis 10 ans, les terres étant toujours exploitées en bail précaire.

Pour avoir visité l'ensemble du parc -existant et extension- j'ai pu constater son emplacement idéal à proximité de la route Rennes-Angers ainsi que les implantations déjà réalisées et le début des terrassements de la centrale biomasse. Je confirme donc l'utilité de l'extension du Parc d'activités du Bois de Teillay qui n'est que la reconduction du PLU précédent avec seulement un zonage adapté à sa commercialisation. La différence avec le PLU précédent réside dans l'ajout du projet de barreau routier vers la RD92.

Ce barreau routier qui a donné lieu à quelques questionnements du public concernant les voies de desserte adjacente est justifié par la nécessité de fluidifier et sécuriser le trafic de la RD92 et l'insertion d'une petite part de véhicules en provenance de la zone d'activités au niveau du giratoire prévu sur la RD92.

J'ai indiqué dans mes réponses aux observations que les services de la communauté de communes ne manqueront pas de contacter les riverains pour leur présenter le projet lorsqu'il sera finalisé avec le Département afin de leur apporter les réponses à leurs interrogations.

Le maintien de la zone d'activités communale de Couvon : le maintien de cette zone dont la commercialisation est lente (1 seul occupé, 4 lots disponibles) est justifié : par sa localisation d'abord, en entrée ouest du bourg dans environnement paysager verdoyant et à proximité des commerces du bourg, par le fait que la Commune n'a créé que 2 STECAL activités en campagne et uniquement pour des entreprises existantes, par le fait que la création de tels secteurs est très encadrée afin de protéger les espaces agricoles. Même si beaucoup d'artisans sont l'unique employé de leur entreprise et que certaines activités ne nécessitent que peu de surface de stockage et pas de local accueillant le public, des demandes apparaîtront au fil du temps. A cet égard, la réalisation d'ateliers-relais ou la construction à terme d'un espace de coworking pourraient être étudiées, éventuellement en lien avec la communauté de communes, puisque la commune a inscrit dans son projet sa volonté d'améliorer les réseaux de communication. La création d'un tel espace de travail pourrait être également facteur de lien social et de fréquentation des commerces du bourg par les liaisons douces du centre.

La création d'un Emplacement Réservé n°1 : cet emplacement réservé d'une superficie de 1136 m² au profit de la Commune d'Amanlis a pour objet de créer un chemin-liaison douce- et est situé au lieu-dit La Sillardière sur la parcelle ZV037. la création de cet emplacement a donné lieu à une observation du propriétaire riverain qui revendique la propriété du chemin (R29).

Je rappelle que la création d'un Emplacement réservé est possible sur un terrain privé pour lequel elle constitue une servitude, après acquisition du terrain ou application du droit de délaissement par le propriétaire.

La commune maintient que ce chemin est devenu un chemin de randonnée apprécié et elle demande que cet ER soit identifié comme un chemin doux privé à conserver car il a une continuité avec un cheminement doux public.

Ma position sur la création de cet Emplacement réservé n°1 : La remarque du propriétaire qui constate que cet emplacement ne conduit nulle part puisqu'il ne concerne qu'une partie du chemin et aboutit à une partie privée est fondée. Je considère que la création de cet Emplacement réservé à cet endroit ne répond pas à la situation et est donc non fondée. Je recommande à la Commune de privilégier une démarche amiable avec le propriétaire pour établir de façon certaine la propriété de la parcelle et définir les conditions de l'usage du chemin par le public au travers d'une convention.

Les Règlements graphique et écrit : demandes de changement de zonage

L'observation R29 a présenté un certain nombre de demandes de modification du zonage portant sur des parcelles en campagne, afin que ces parcelles soient considérées comme des prairies, certaines demandes ont fait l'objet d'une observation R32 allant dans le même sens de la part de l'exploitant.

L'observation 32 a aussi concerné d'autres contestations du zonage.

La Commune a répondu à ces demandes et en a accepté certaines et refusé d'autres en justifiant ses positions : il convient de se reporter à la liste ci-dessous ainsi qu'au Mémoire en réponse de la Commune pour le détail des motifs.

Réponses de la Commune :

→ Observation 29 :

- *Parcelle 38* : Contestation Zonage NF ou N et demande de reclassement en A (Pièce 5.2-Plan Est) : La commune accepte le classement en zone A. Cette parcelle est seulement en bordure du corridor écologique.
- *Parcelle ZM 50* - près du Moulin : demande de suppression du zonage NF et reclassement en A : la commune propose un classement en zone naturelle N. Le classement en zone A n'est pas possible car c'est un corridor écologique. Cela n'exclut pas qu'elle puisse devenir une prairie.
- *Parcelles 380, 387 et 389* - Parcelles des Grées : demande de suppression du zonage NF et reclassement en A : la commune propose un classement en zone naturelle N. Le classement en zone A n'est pas possible c'est un corridor écologique.
- *Parcelles ZW 27, 455, 456, 458* : demande de suppression du zonage N et reclassement en A : la commune considère qu'une partie de la 455 est en carrière, que les parcelles ZW27, 456, 458 doivent rester classée en zone N car se situant dans le corridor écologique. De plus c'est un espace potentiellement ENS pour le département, choix conforté par une photo aérienne jointe.

A ce sujet, la commune demande qu'en toutes zones N, les affouillements et exhaussements soient interdits.

- *Parcelles 30 et 381* : demande de suppression du zonage N et reclassement en A : la commune propose un classement en zone naturelle N pour ces 2 parcelles. Le classement en zone A n'est pas possible, c'est un corridor écologique.

→ Observation R32

- *Parcelles ZX41,42 et 48* : contestation de la zone inondable : le périmètre de la zone inondable est issu des données officielles de la Préfecture pour les parcelles Z 41, 42 et 48.
- *Parcelle 38*, l'auteur de l'observation est l'exploitant : conteste le classement en zone NF et demande orale de reclassement en zone A : pour la parcelle 38 le classement en NF n'est pas obligatoire car il n'y a pas de documents de gestion durable identifié au PAC. La commune accepte le classement en zone A. Cette parcelle est seulement en bordure du corridor écologique.

Zones humides

→ Observation R29

- *Parcelles 85 et 87* : demande la suppression du classement en zone humide pour ces 2 parcelles : ce classement résulte de l'inventaire réalisé par le cabinet spécialisé DM Eau.

Zone inondables

- *Observation R32* : sur les parcelles ZX.41, 42 et 48, le tracé de la zone inondable n'est pas exact : en effet, l'altitude d'une partie de la parcelle est trop élevée [pour être inondable] : le périmètre de la zone inondable est issu des données officielles de la Préfecture.

Autres demandes liées au zonage : erreurs

- *Observation R17* : concerne le 6, rue Jacques de Corbière à Amanlis : oubli d'une ancienne carrière aujourd'hui comblée : les zones carrières ne peuvent exister que pour les carrières en exploitation.
- *Observation R29* : four à pain situé à l'arrière de l'habitation [sur la 651] non pastillé comme "petit patrimoine" et existence d'un four à pain récemment restauré à La Sillardière: Cette construction envahie par la végétation a été omise. Il faut en faire la demande à Roche aux Fées Communauté qui a réalisé l'inventaire.

Erreur de localisation

- *Observation R29* : Parcelle du Moulin à vent : le moulin est mal positionné sur le plan de zonage, localisé sur la parcelle 27 alors qu'il se trouve sur la parcelle 456 : Cette erreur matérielle sera corrigée.

Ma position sur ces changements de zonage : je prends acte des réponses de la Commune.

Modifications de zonage acceptées par la Commune en réponse aux avis de la MRAe :

→ Trame Verte et Bleue : Création d'EBC -Espaces Boisés Classés :

La commune précise que le classement des haies a fait l'objet d'un travail avec un technicien bocage. **Le site du Bois de le petite Lande sera répertorié en EBC.** Les autres éléments de la TVB bénéficieront du classement Loi paysage avec une attention particulière sur les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité en visant un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité

OAP Thématique Energie-Climat

L'avis des services de l'Etat -DDTM- demandait une mise en cohérence du Règlement pour garantir les intentions du PADD et des OAP. La DDTM considère également que le PLU devrait être davantage incitatif voire prescriptif sur les formes d'habitat moins énergivores.

La commune s'est justifiée sur ce point et a précisé que les OAP peuvent être complétées en indiquant qu'une opération d'aménagement peut être refusée si elle est considérée non conforme aux orientations du PCAET de Roche aux Fées communauté. Les OAP seront complétées pour intégrer la notion de bâtiments moins énergivores.

Ma position sur l'OAP thématique : je partage l'analyse de la Commune sur la difficulté d'imposer des règles très coercitives pour les choix des types de constructions, par contre, il est effectivement souhaitable d'encourager des choix qui prennent en compte le plus largement possible les nécessités d'économiser les énergies fossiles et de s'orienter vers des énergies renouvelables ou même d'aller

vers des bâtiments passifs ou peu énergivores. Les OAP sont un bon outil pour favoriser de tels objectifs.

Je note que l'article 5.4 de la zone UE précise que "*Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.*" mais, sachant que le projet de PLU est envisagé pour une durée de 12-13 années, les règlements spécifiques de certaines OAP pourront définir des obligations plus précises en la matière (par exemple pose de panneaux pour production d'eau chaude sur chaque habitation, orientation des constructions,...).

A ce sujet, je rappelle que la notion de courtoisie solaire est réglementée par le Code civil.

Je note également que la RT 2020- s'applique aux constructions nouvelles.

De même, il serait intéressant de compléter la rédaction de l'article 6 **-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** - pour les zones Uc et Ue , en y insérant un alinéa 2 relatif au traitement des espaces extérieurs en y indiquant que "*les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.*".

Les Personnes Publiques ont également émis des remarques et des suggestions sur d'autres points mineurs du projet : les réponses à ces remarques figurent dans le Mémoire en réponse de la Commune dans la partie "réponses aux avis des Personnes Publiques. La Commune a établi un document de synthèse reprenant ces réponses et l'a adressé aux Personnes Publiques qui ont formulé un avis assorti ou non de demandes et recommandations ou de remarques.

Gestion des eaux pluviales et usées

La Commune d'Amanlis a répondu aux remarques des Personnes Publiques sur ce sujet dans son Mémoire en réponse mais les zonages des eaux usées et pluviales ayant été omis dans la demande de désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif, ces zonages font l'objet d'une enquête publique distincte qui se déroule également en mairie d'Amanlis du 25 mai 2021 au 23 juin 2021.

En conséquence, les avis des Personnes Publiques sur cet objet et les réponses de la Commune seront examinés dans le rapport d'enquête qu'établira le commissaire-enquêteur à la fin de l'enquête publique.

II - CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Ma conclusion générale sur le projet de PLU soumis à enquête publique : Malgré quelques manques et imperfections qui pourront être corrigés avant l'approbation du PLU et, compte tenu des engagements pris par la Commune dans ses réponses aux observations du public et aux avis des Personnes Publiques, je considère que le projet de la Commune d'Amanlis est réaliste et prend en compte les atouts dont cette commune dispose eu égard à sa localisation et à sa population d'un peu plus de 1700 habitants. **Je donne donc un avis favorable à l'ensemble du projet présenté, sous la réserve que j'ai déjà formulée dans mon analyse du projet concernant la suppression de l'Emplacement réservé ER1.**

Enfin, la Commune, après avoir déjà réduit les surfaces urbanisables dans son projet de PLU révisé, a accepté de reclasser le secteur d'urbanisation en extension destiné à l'habitat en zone 2AU et de prendre partiellement en compte les demandes des propriétaires de protéger leur tranquillité en réduisant les contours de cette zone à proximité de leur jardin.

Parallèlement, la Commune d'Amanlis a décidé d'allonger la durée de son PLU d'un an pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques et de moi-même sur le pourcentage moyen d'augmentation de la population, ce qui adapte parfaitement la consommation du foncier aux nécessités et au rythme attendu de développement de la Commune.

II - AVIS MOTIVE

En conclusion, après avoir constaté dans mes conclusions que l'enquête avait été organisée et s'était déroulée de façon satisfaisante, que le public avait pu exprimer ses observations et que la Commune y avait répondu. Que la Commune avait également apporté des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés ;

Dans cette seconde partie de mon rapport, j'ai donné mon avis **sur le contenu des documents du PLU** et j'ai considéré que le dossier présentant le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par ce nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de 2008 ;

J'ai notamment considéré que le **Rapport de Présentation présente les éléments nécessaires** concernant le diagnostic des atouts et faiblesses du territoire, notamment en ce qui concerne l'analyse socio-économique, la mobilité, les déplacements et le fonctionnement urbain ainsi que l'état initial de l'environnement.

Le bilan du PLU approuvé en 2008 et actuellement en vigueur, relève que l'urbanisation s'est faite majoritairement sous forme pavillonnaire ce qui a conduit à une forte consommation d'espace ; la Commune en tire les conclusions dans son projet en réduisant les surfaces urbanisables et en supprimant la zone 2AU non utilisée dans le précédent PLU et en développant les secteurs d'urbanisation en densification. La réduction des espaces à urbaniser s'accompagne d'un recentrage sur le bourg et la commune décide de placer l'ensemble de ses secteurs d'urbanisation -extension et densification- sous OAP afin de mieux maîtriser la programmation de logements et d'assurer la mixité sociale dans les opérations d'habitat répondant ainsi aux objectifs définis dans le PADD du projet de PLU révisé.

Cette réduction des espaces consacrés à l'urbanisation de même que l'objectif de 0 logement dans les hameaux s'inscrit dans l'objectif annoncé de favoriser le maintien du foncier agricole.

La Commune a aussi choisi de conserver et valoriser le patrimoine existant en permettant le changement de destination de son patrimoine bâti d'intérêt patrimonial de façon limitée et encadrée en ayant identifié 20 bâtiments anciens dans le territoire communal sur des critères précis qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole et elle a accepté de retirer les 3 bâtiments ne répondant pas aux critères d'intérêt patrimonial, retrait demandé par la Chambre d'Agriculture.

Certaines remarques des Personnes Publiques, ou de moi-même, ont considéré que les OAP pourraient être plus précises notamment sur les économies d'énergie ou sur l'imperméabilisation des sols : la commune ne souhaite pas compléter les OAP sur ces points mais entend veiller à leur prise en compte lors de la définition des opérations d'aménagement et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La Commune a accepté certaines suggestions et en a refusé d'autres. Lors de nos échanges avant et pendant l'enquête, le maire m'a exposé la position de la commune : la taille de la commune -un peu plus de 1700 habitants-, sa localisation -à une vingtaine de kms de Rennes et à proximité de villes moyennes proches (Janzé et Chateaugiron), un peu à l'écart des grands axes, font que les personnes qui choisissent d'habiter à Amanlis le font notamment en raison du cadre de vie et des possibilités

d'avoir des maisons individuelles. La Commune n'envisage donc pas d'être coercitive dans ses OAP. Je rappelle que 81,8 % des actifs résidant sur la commune travaillent à l'extérieur de la commune. la commune a cependant fait le choix de privilégier des formes d'habitat qui s'harmonisent avec le patrimoine bâti du bourg. **Je comprends ce point de vue et je prends acte des positions de la Commune sur ce point.**

Je note que les remarques ou réserves formulées ne remettaient aucunement en cause l'économie générale du projet proposé mais constituaient plutôt des ajustements à effectuer, des erreurs à corriger, des dispositions à préciser ou encadrer afin notamment d'assurer la protection des espaces agricoles, des règles à améliorer.

Enfin, la Commune intègre dans son projet les nouvelles réglementations qui s'imposent à elles ainsi que les objectifs fixés dans les documents supra-communaux qui la concernent : SCoT, PLH, Inventaire des haies bocagères, Trame Bleue et Verte, dispositions du SDAGE Bretagne Loire et du SAGE Vilaine,....

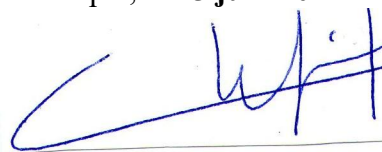
En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de PLU révisé d'AMANLIS tel que ce projet a été présenté à enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois **de la réserve suivante :**

- suppression de l'Emplacement réservé n°1 au profit de la commune à La Sillardière pour création d'un cheminement doux ;

Les présentes conclusions comportent **20** pages dactylographiées.

Fait à Guipel, le **15 juin 2021**



La commissaire-enquêtrice,
Christianne PRIOUL