

**COMMUNE DE GOSNÉ
DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 24 OCTOBRE AU 23 NOVEMBRE 2016
* * *
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur

I- RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N° 1

La modification N° 1 porte sur deux volets :

❑ VOLET A : ADAPTER LES DISPOSITIONS DU PLU AU PROJET URBAIN DE LA GRANDE MÉLIANTE

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé dans le prolongement de la ZAC de la Méliante (dont l'urbanisation est terminée), ce qui implique :

- une modification du règlement graphique avec création d'un secteur 1AUEm ;
- une modification du règlement littéral : ajout de paragraphes visant le secteur 1AUEm, modification de l'article 1AUE10 concernant les hauteurs des constructions et le nombre de places de stationnement ;
- la création d'une orientation d'aménagement.

❑ VOLET B : ADAPTER (ADAPTATIONS MINEURES) LE RÈGLEMENT LITTÉRAL ET GRAPHIQUE DANS LE BUT DE CLARIFIER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les adaptations visent : les hauteurs relatives des bâtiments en zones UC et UE, la distance entre bâtiments en zone UE, ainsi que les matériaux utilisés et le dimensionnement des places de stationnement.

II- COMMENTAIRES CONCERNANT LES OBSERVATIONS

☐ RAPPEL CONCERNANT LA SEULE OBSERVATION DÉPOSÉE

Dans un courrier déposé le 23 novembre, Madame CHESNEL demande que soit revue la rédaction de l'article UE11 qui interdit l'utilisation de la tôle ondulée en bardage et impose comme matériau de couverture l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle.

Elle considère que cet article est inéquitable et injuste et cite des exemples de constructions dans le bourg de GOSNÉ ne respectant pas cette règle (selon elle).

☐ RÉPONSE DE LA COMMUNE DE GOSNÉ

Dans son mémoire en réponse, Madame le Maire indique que l'un des objets de la modification est justement une réécriture de l'article UE11 pour apporter de la souplesse quant aux matériaux pouvant être utilisés.

☐ RAPPEL CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les personnes publiques qui ont répondu sont tous favorables ou indiquent qu'ils n'ont pas de remarques à formuler.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Je ne considère pas que le courrier type envoyé par la Région Bretagne sans aucune référence au projet ni même à la commune de Gosné (hormis dans l'intitulé) puisse être vu comme un avis.

COMMENTAIRE

Il m'apparaît clairement que l'un des objets de la modification est de réécrire l'article UE11 en précisant que la règle concernant l'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage « *n'est pas à prendre en compte dans le cadre d'une architecture innovante* » et en supprimant le paragraphe portant sur l'ardoise comme matériau de couverture.

Je considère donc que l'observation de Madame CHESNEL, pour pertinente qu'elle soit, a déjà été prise en compte dans le projet de modification N° 1.

III- COMMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION N° 1

☐ ADAPTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AU PROJET URBAIN DE LA GRANDE MÉLIANTE

Pour ce faire, il est prévu :

- de créer un sous-secteur d'1AUEm ;
- de modifier le plan de zonage pour définir une zone 1 AUEm sur une partie de la zone 2AUE située au Nord du quartier existant de la Grande Méliante ;
- de créer une Orientation d'Aménagement sur l'ensemble de la zone 2AU actuelle du Nord du quartier de la Grande Méliante.

COMMENTAIRES

Le développement de l'urbanisation du bourg de Gosné sur la zone située au Nord de la grande Méliante me semble être une évidence :

- continuité de l'urbanisation existante ;
- proximité du centre bourg, des écoles, des commerces.

Je constate qu'il est prévu de favoriser la mixité sociale et la mixité typologique, de préserver les haies bocagères existantes et d'aménager les liens vers la zone de loisirs voisine.

J'ai interrogé la commune (dans le procès-verbal d'enquête) sur la densité de logements prévue car je considérais qu'une densité de 15 logements/hectare était faible dans un contexte général où il est important d'économiser les terres agricoles. Madame le Maire m'a répondu que l'OA serait amendée pour que soit inscrit l'objectif de 20 logements/hectare (densité nette), disposition prévue pour les communes dites « pôles de proximité » du SCOT de Rennes (Gosné faisait partie du territoire du SCOT de Fougères mais va être rattachée au SCOT de Rennes).

❑ ADAPTATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Ces adaptations ont pour objectif de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il s'agit :

- de supprimer les paragraphes traitant de la hauteur relative des bâtiments (articles 1UA10, UC10, UE10), cette hauteur relative pouvant être difficile à apprécier ;
- comme indiqué dans la réponse à Madame CHESNEL d'apporter de la souplesse dans le choix des matériaux de bardage et de couverture ;
- de supprimer la phrase fixant la surface des places de stationnement (UE12) ;
- de supprimer la règle imposant une distance de 4 mètres entre bâtiments (UE8), ce qui bloque la densification de certains secteurs.

COMMENTAIRES

Je considère que les modifications proposées faciliteront effectivement l'instruction des autorisations d'urbanisme sans nuire aux objectifs des différents secteurs du PLU.

IV- CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet de modification N° 1 du PLU de Gosné comporte 2 volets que j'ai commenté dans les pages précédentes :

- Adapter le PLU au projet d'aménagement urbain de la Grande Méliante ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

J'ai constaté que le projet de la Grande Méliante :

- était dans la continuité de l'urbanisation existante, près du centre-bourg, des commerces et des écoles ;
- prévoyait la mixité sociale ;
- prévoyait une densité de logements (réponse de Madame le Maire) conforme au SCOT de Rennes que la commune va rejoindre.

Par ailleurs les adaptations mineures vont dans le sens de la clarification du règlement.

Je donne donc un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N° 1 du PLU de GOSNÉ.

Fait à Chantepie le 30 novembre 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gilles LUCAS', written over a light gray rectangular background.

Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur

