

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOSNÉ

Proposition de réponses

Synthèse des avis	
REMARQUES	REPOSES APORTEES
Préfecture (DDTM)	
<p>TVB <u>Demandes</u> : L'inventaire des zones humides devra être complété, sur les nouvelles zones à urbaniser sur la base de la définition des zones humides de l'article L 211-1 du code de l'environnement en vigueur. Les nouvelles zones humides inventoriées devront être reportées au règlement graphique et mentionnées dans les OAP de secteur.</p>	<p>L'inventaire des zones humides n'a révélé <u>aucune</u> zone humide dans les futures zones AU.</p>
<p>Les inventaires des cours d'eau et des zones humides devront être validés par la CLE du SAGE Vilaine. L'inventaire des zones humides pourra être joint en annexe du PLU.</p>	<p>Ces documents seront validés par la CLE puis annexé au PLU.</p>
<p><u>Recommandation</u> : Des emplacements réservés pourraient être prévu pour réhabiliter des haies qui ont été détruites et qui pouvaient avoir un rôle hydraulique ou écologique dans les champs ouverts, pour assurer des continuités écologiques et pour maintenir et réhabiliter le bocage sur les têtes de bassin versant, en application des dispositions de protection des têtes de bassin versant du SDAGE.</p>	<p>Un inventaire exhaustif du bocage a été réalisé par la commune. C'est sur cette base que la commune a protégé 118 km de haies. La commune ne souhaite pas prendre en compte cette recommandation.</p>
<p><u>Demandes</u> : 1) S'agissant des cours d'eau : - le linéaire des cours d'eau devra clairement apparaître au règlement graphique, pour l'application de la marge de recul prévu au règlement littéral ;</p>	<p>Le règlement graphique sera complété en ce sens.</p>
<p>- l'application de la marge de recul de 5 m pourra être étendue aux extensions de constructions existantes limitées à l'assise existante, aux affouillements, terrassements, drainages... pour la protection des bandes riveraines qui sont indispensables à préservation et à la restauration de la résilience des cours d'eau.</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en ce sens.</p>
<p>2) s'agissant des haies bocagères, - des classements en EBC pourront être envisagés pour les haies pouvant jouer un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions.</p>	<p>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande trop stricte.</p>
<p>3) – s'agissant du STECAL « loisirs » sur le secteur dit « Ma cabana au canada » : - le PLU devra analyser l'incidence sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 des habitations légères de loisirs autorisé en zone NL et des filières drainées avec rejet au milieu hydraulique, pour l'assainissement des eaux usées (pollution lumineuse et sonore, impact sur l'étang d'Ouée...). Si l'étude des incidences conclut à des impacts, il sera nécessaire de trouver une solution pour supprimer ces impacts.</p>	<p>Le porteur de projet sera invité à compléter son dossier pendant l'enquête publique.</p>

<p>Préservation et gestion de la ressource en eau <u>Demande :</u> Le problème des surcharges hydraulique de la station d'épuration devront être résolus préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones d'extension.</p>	<p>Études et travaux réalisés récemment.</p>
<p>Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles <u>Demandes :</u> • le règlement devra être modifié pour : - n'autoriser le changement de destination que dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure et sans annexe nouvelle puisqu'au moment de l'approbation du PLU, il ne s'agit pas d'une habitation. Ceci doit servir à limiter le nombre de logements nouveaux ainsi créés dans la zone agricole en ne retenant que les bâtiments ayant un potentiel suffisant pour devenir une habitation.</p>	<p>Le règlement écrit sera modifié en ce sens.</p>
<p>- autoriser les annexes dans la limite d'une emprise au sol des de 60 m² maximum en comptabilisant l'ensemble des annexes déjà existantes sur l'unité foncière, y compris les piscines.</p>	<p>La commune souhaite autoriser dans la limite de 100 m² et non 60 m².</p>
<p>• prévoir pour les annexes le respect d'une inter-distance de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles.</p>	<p>Le règlement écrit sera modifié en ce sens.</p>
<p>• la commune devra consulter la CDPENAF pour avis sur la délimitation de la zone NL sur le secteur dit « Ma cabane au Canada », avant l'approbation du PLU ;</p>	<p>La zone NL sera soumise à avis de la CDPENAF.</p>
<p><u>Recommandations :</u> • un inventaire photographique des bâtiments repérés au règlement graphique comme pouvant changer de destination pourra être joint en annexe du PLU avec, s'il y a lieu, des prescriptions qui s'appliquent sur ces constructions.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>• autoriser l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites cumulatives d'une emprise au sol de 50 % de l'existant ou de 60 m² maximum en zone A et de 50 m² en zone N.</p>	<p>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande trop stricte.</p>
<p>Projet communal et scénario de développement <u>Demande :</u> En se fixant un taux de croissance de la population plus modéré s'approchant du taux observé entre 2011 et 2017 et s'inscrivant dans la perspective de ralentissement démographique du SCoT, la commune doit pouvoir réduire ses besoins en logements et la consommation foncière liée.</p>	<p>La commune ne souhaite pas modifier le taux de croissance qui lui semble cohérent.</p>
<p>Programmation de la production de logements et renouvellement urbain <u>Demande :</u> Il sera nécessaire de réduire l'enveloppe des extensions urbaines et de classer au moins une des zones 1AU en 2AU pour mieux maîtriser le développement urbain de la commune, d'éviter la dispersion des opérations et favoriser en parallèle la réalisation des opérations au sein de l'enveloppe urbaine. La réduction de la consommation foncière pourrait aussi être induite par une densité volontariste supérieure à celle prévue par le SCoT.</p>	<p>La zone 1AU couvrant l'OAP n°1 sera reclassée en zone 2AU.</p>

<p>Déplacements <u>Recommandations</u> : La question des déplacements mériterait d'être davantage approfondie, notamment pour le covoiturage de proximité, la pratique du vélo avec des usages autres que les loisirs et en ce qui concerne l'organisation des modes doux vers les équipements.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>Rapport de présentation <u>Diagnostic socio-économique</u> : Le diagnostic pourrait être complété sur la partie déplacement.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p><u>Etat initial de l'environnement</u> : L'état initial de l'environnement, pourra mentionner le risque radon.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>Le rapport de présentation devra faire référence à la nouvelle définition des zones humides.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>Le rapport de présentation pourra faire référence à la cartographie progressive des cours d'eau.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>Le tableau des zones de sensibilité archéologique figurant dans le rapport de présentation (p. 117) ne correspond pas à celui transmis lors du porter à connaissance.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p><u>Analyse de la consommation d'espaces</u> : Il conviendrait de préciser les années retenues pour analyser la consommation d'espaces.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p><u>Incidence du PLU sur l'environnement</u> : L'analyse des scénarios alternatifs d'urbanisation ne tient pas compte des enjeux liés à la présence éventuelle d'espaces protégées dans les futures zones à urbaniser.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>D'autre part, dans la présentation des scénarios alternatif d'urbanisation, il apparaît que le scénario retenu consistant à rééquilibrer le bourg de part et d'autre de la route nationale et limiter l'étirement de la tâche urbaine, ne comprend pas le secteur de la Mare Monnier qui est portant classé en 1AU dans le projet de PLU.</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p><u>Compatibilité avec les lois et documents supérieurs</u> : Le rapport de présentation devra faire référence au Plan de gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne (2016-2021).</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>OAP de secteur l'OAP de secteur n° 1 « secteur de Bellevue – rue Nationale » semble présenter des haies bocagères sur talus avec un intérêt fort en termes paysager et certainement écologique.</p>	Ce secteur sera reclassé en zone 2AU et les haies protégées au titre des éléments de paysage à préserver.
<p>L'infiltration des eaux pluviales, en fonction de la capacité du sol, devrait être un objectif affiché dans les OAP pour les futurs projets.</p>	Les OAP seront complétés en ce sens.
<p>Règlement graphique <u>Périmètres OAP</u> : Les périmètres d'OAP reportés au règlement graphique ne correspondent pas exactement aux périmètres.</p>	Le règlement graphique sera ajusté en ce sens.
<p><u>Zones archéologiques</u> : Le plan des zones archéologiques doit faire apparaître les n° de zones.</p>	Le règlement graphique sera complété en ce sens.

<p>Règlement littéral <u>Dispositions générales</u> : Espèces exotiques envahissantes.</p>	Les annexes n°2 et n°3 du règlement du PLU évoquent ces différents points.
Il pourrait être opportun dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.	
<p><u>Règlements de zones</u> Clôtures : Le règlement littéral pourrait prévoir des dispositions concernant la perméabilité des clôtures pour la petite faune.</p>	Le règlement écrit sera complété en ce sens.
<p>Annexes <u>Servitudes I4</u> : Les tracés et l'emprise des ouvrages RTE devront être corrigés sur le plan des servitudes et les appellations complètes des ouvrages RTE devront être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.</p>	Le plan des servitudes sera modifié en ce sens.
<p><u>Le plan et la liste des servitudes</u> d'utilité publique devront être précisés, complétés, modifiés ou actualisés.</p>	Ils seront complétés en ce sens.

Pays de Rennes	
<p>Thème 5 : préservation des espaces agronaturels Ces derniers (les changements de destination) sont repérés sur le plan de zonage (bâtiment en rouge). Il conviendrait de préciser les critères qui ont été retenus pour définir l'intérêt architectural ou patrimonial d'un bâtiment (ex. : création d'une annexe photographique des bâtiments concernés...) et éventuellement de compléter l'OAP thématique afin d'indiquer un certain nombre recommandations applicables à l'ensemble des bâtiments répertoriés (toiture, composition de la façade, matériaux ...).</p>	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
<p>Thème 6 : biodiversité et capital environnemental Le classement en zone A de certaines parties des " Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter " identifiés au SCoT ne permet pas de garantir totalement la pérennité de ces corridors écologiques. De ce fait, il pourrait être intéressant de classer ces secteurs en zone N et/ou épaissir la zone N et/ou compléter l'article 2 du règlement littéral de la zone A afin de conditionner les installations et constructions nouvelles ainsi que les annexes à la non remise en cause du caractère et des fonctionnalités des " fonds de vallées et des grandes liaisons naturelles ".</p>	La commune ne souhaite pas modifier son zonage sur ces différents secteurs. Elle considère que la préservation des espaces naturels et de la biodiversité est grandement assurée.
<p>Thème 7 : limiter la consommation des espaces agro-naturels Dans l'OAP thématique, les schémas de la p.6 font apparaître des parcelles dont les superficies sont comprises entre 600 et 720 m². Or ce type de parcelle ne permet pas de réaliser des opérations d'habitat économes en foncier et ne correspond pas à ce qu'il se fait et se fera sur le territoire de la commune de Gosné. Il conviendrait donc de les modifier afin que ces schémas soient à minima, compatibles avec les densités fixées au SCoT (20 logts /ha).</p>	Les schémas seront modifiés.

<p>La superficie totale des zones U et AU situées hors " Espaces urbanisés " est inférieure au potentiel urbanisable communal maximum prévu au SCoT (12,5 ha au PLU et 15 ha au SCoT). Toutefois, on note que les 3 secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat ont tous été classés en 1AUb. Il pourrait donc être intéressant de distinguer les zones urbanisables immédiatement de celles urbanisables à plus long terme et ce, afin de mieux maîtriser dans le temps et dans l'espace le développement urbain de la commune (ex. : classer une des zones AUb en 2AU).</p>	<p>La zone 1AU couvrant l'OAP n°1 sera reclassée en zone 2AU.</p>
<p>Thème 9 : vers un territoire bas carbone Compléter la partie " Orientations d'aménagement et de programmation thématique " des OAP afin de favoriser l'adaptation du bâti et de l'urbanisme au climat de demain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier les formes urbaines résilientes (utilisation des vents dominants pour rafraîchir les logements et les espaces publics...), - inciter à la végétalisation des espaces urbains et à la présence d'eau en ville afin de créer des " oasis de fraîcheur " (remplacement des surfaces asphaltées par des matériaux perméables et adaptés aux fortes chaleurs et/ou des zones de pleine terre, renforcement de la végétalisation, création de zones ombragées, installation de fontaines et jeux d'eau...), - demander à privilégier l'utilisation de dispositifs et de matériaux permettant de garantir le confort thermique des logements (végétalisation des toitures et/ou des façades, utilisation d'enduit réfléchissant ou de membrane éco-énergétique en toiture, optimisation de la ventilation naturelle, isolation renforcée du bâti...)... 	<p>Les OAP seront complétées en ce sens.</p>

Conseil départemental 35	
<p>Marges de recul Il est recommandé de maintenir la marge de recul conseillée sur les routes de catégorie D (25 mètres, mesurés depuis l'axe de la voie). Néanmoins, la commune a la possibilité de réduire ces marges par délibération du Conseil Municipal.</p>	<p>Les marges de catégories D sont conservées.</p>
<p>Espaces Naturels Sensibles L'OAP sectorielle dédiée à ce premier secteur (OAP n°1) n'identifie pas l'ensemble des éléments de paysage répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de reporter ces éléments (linéaires bocagers) dans l'OAP afin d'éviter toute confusion.</p>	<p>Ce secteur sera reclassé en zone 2AU et les haies protégées au titre des éléments de paysage à préserver.</p>
<p>L'urbanisation du secteur OAP n°3, n'identifie que peu d'éléments naturels à préserver.</p>	<p>La valeur écologique et/ou paysagère de ces vergers est relativement faibles. La commune ne souhaite pas les protéger au détriment de la densification de ce site en cœur de bourg.</p>
<p>Eau L'OAP 1 Bellevue Rue Nationale prévoit l'urbanisation de 8 ha. Il serait pertinent de prévoir des opérations de restauration de ruisseau, vallée, zone humide et maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols.</p>	<p>Les zones humides du bourg ont déjà fait l'objet de restauration.</p>

Chambre d'agriculture	
<p>Dans les OAP Nous demandons l'inscription de zones tampons, et non de simples filtres paysagers, de type talus et haies denses en limite des parcelles AU, sur les emprises foncières de ces dernières, notamment pour l'OAP 4.</p>	Des chemins et filtres à caractères bocager sont déjà prévus entre les zones d'habitat et les parcelles exploitées. Ces éléments peuvent déjà être considérés comme de véritable zone tampon (environ 5 mètres d'emprise).
<p>Dans le règlement graphique Les limites des zones haies repérées ne devront pas prendre appui sur des bâtiments ou installations agricoles (ex : La Mottais du Pot).</p>	Le règlement graphique sera modifié en ce sens.
De même, la trame zone humide recouvre des bâtiments au lieu-dit La Porte. Il conviendra de corriger le plan sous peine de condamner tous travaux sur ce dernier.	
Il conviendra de ne pas recouvrir des sites d'exploitation par le trait des marges de recul (ex : Vernée).	
<p>Dans le règlement littéral - zone A <u>Changements de destination</u> : Le changement de destination ne peut donc pas être concomitant d'une extension.</p>	Le règlement écrit sera modifié en ce sens.
<p><u>Changement d'usage</u> : Il conviendra de définir le changement d'usage. A défaut, il conviendra de modifier le 2ème paragraphe en précisant que sont exclues les activités créant du logement (gîtes, chambres d'hôtes).</p>	
<p><u>Logement de fonction agricole</u> : La distance de 100 mètres pour l'édification d'un logement de fonction devra être réduite.</p>	
Le local de permanence devra impérativement être accolé ou inclus dans/à un bâtiment existant.	
<p>Traductions en besoin de logements <u>Eléments de fragilité</u> : Le rapport de présentation n'aborde pas la question du logement vacant.</p>	Malheureusement, les PLU ne possède <u>aucun</u> outil pour mobiliser les logements vacants.
Il conviendra d'indiquer dans le dossier l'état d'avancement de la tranche 2 du lotissement Le Bocage afin de justifier la non prise en compte des 19 lots de la tranche n°2.	Il ne reste plus de lot disponible.
<p>Gestion économe des sols Toutefois, le projet prévoit 11,7 de zones 1AUb pour les 12 prochaines années. Ramenée à 10 ans, la consommation foncière est de 9,75 ha. Il n'y a donc pas de diminution de la consommation foncière par rapport à la période précédente. Il y a même une augmentation par rapport aux 7,6 ha consommés pour l'habitat ces 10 dernières années.</p>	<p>Sur une décennie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 7,6 ha consommés dans le précédent PLU ont permis la construction de 129 logements (soit 16,9 logements par hectare). - Les 9,75 ha potentiellement consommés dans le futur PLU permettront la construction de 200 logements (soit 20,5 logements par hectare). <p>La densité est augmentée de 21%. Par logement, la consommation d'espace sera donc réduite.</p>
A notre sens, la révision du PLU doit se traduire par une diminution de la consommation foncière. A défaut, notre avis ne pourra être favorable.	Comme indiqué à la page 157 du rapport de présentation, les 240 nouveaux logements ne consommeront « que » 4 ha

	de terres agricoles. L'impact sur le foncier agricole sera donc très modéré.
Nous demandons de relever la densité pour renforcer la logique de gestion économe des terres agricoles.	La commune considère que la densité appliquée dans les OAP est très raisonnable (20 logements par hectare) et ne souhaite pas la modifier.

RTE	
Prise en compte de diverses observations	Le PLU sera modifié en ce sens.

LIFFRE CORMIER COMMUNAUTE	
<p>Concernant les dispositions générales et le lexique du règlement littéral Si le souhait est de différencier les annexes des piscines et ainsi de pouvoir autoriser 60 m2 d'annexe (maximum) + 50 m2 de piscine (maximum), il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enlever les piscines de la catégorie « Annexes » du lexique. - Ajouter les piscines aux destinations autorisées aux articles 2.2 de chaque zone concernée. 	Pour les zones A et NA la commune souhaite autoriser les annexes dans la limite d'une emprise au sol des de 100 m ² maximum en comptabilisant l'ensemble des annexes déjà existantes sur l'unité foncière, y compris les piscines.
Définir ce qu'est un sentier piéton (notamment par rapport à un cheminement piéton) et prévoir, le cas échéant, une règle pour l'implantation.	
<p>Concernant le règlement littéral de la zone UA Proposer 2 places de stationnement par logement, excepté pour les logements collectifs de moins de 45m². Cette disposition peut également être appliquée aux zones UO et UB.</p>	Le règlement sera modifié en ce sens.
<p>Concernant le règlement littéral de la zone UL Confirmer que la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » permet la réalisation d'équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	Le règlement le précise déjà (page 8).
<p>Concernant le règlement littéral de la zone UE Ajouter « même incomplète » à la suite de chaque mention « tranche ».</p>	Le règlement sera modifié en ce sens.
<p>Concernant le règlement littéral de la zone 1AUB Prévoir des places de stationnement « visiteurs » dans le cadre d'opérations de lotissement. Par exemple, pour chaque lot, prévoir une place de stationnement supplémentaire sur le domaine public.</p>	Le règlement sera modifié en ce sens.
<p>Concernant le règlement littéral de la zone A Préciser à partir de quelle emprise/surface sont calculés les « 50 % maximum » sur le modèle de la règle qui s'applique aux bâtiments pouvant changer de destination.</p>	L'article 4.1 réglemente ce point : « L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU ».
Article 4.1.4. « Extensions des habitations existantes » : Idem	

Article A 4.1.3. « Annexes des logements de fonction ». Ajouter la mention « à la date d'approbation du PLU » après « la création de nouvelles annexes ».	
Article 4.1.5. « Annexes des habitations existantes » : Idem	
Concernant le règlement littéral de la zone AE Augmenter la hauteur maximale autorisée. Celle-ci pourrait être, par exemple, de 8 m à l'acrotère et de 10 m au faîtage.	Le règlement sera modifié en ce sens.
Corriger la numérotation des articles relatifs aux clôtures.	Le règlement sera modifié en ce sens.
Concernant le règlement littéral de la zone NA Ajouter la mention « du bâtiment concerné par l'extension » à la fin de la disposition.	Pour les zones A et NA la commune souhaite autoriser : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions à usage d'habitation (limitées à une emprise au sol de 50% maximum du bâtiment concerné par l'extension). - les annexes dans la limite d'une emprise au sol des de 100 m² maximum en comptabilisant l'ensemble des annexes déjà existantes sur l'unité foncière, y compris les piscines.
Concernant le règlement littéral de toutes les zones Ajouter une pastille avec le nom de la zone règlementée en en-tête de chaque page pour améliorer la lisibilité et la compréhension du document.	Le PLU sera modifié en ce sens.
Concernant le règlement graphique Harmoniser les couleurs et les figurés avec Mézières-sur-Couesnon notamment pour : les OAP, le périmètre de centralité, le changement de destination, le bâti protégé, les zones humides, les STECAL, l'archéologie préventive, les haies.	Le PLU sera modifié en ce sens.
Faire correspondre les périmètres d'OAP du règlement graphique avec les périmètres du document d'OAP.	
Modifier les figurés/couleurs pour rendre le plan des servitudes plus lisible.	
Harmoniser le document graphique avec ceux des communes ayant récemment fait l'objet d'une révision générale du PLU (La Bouëxière, Chasné-sur-Ilet, Dourdain) notamment en matière de couleur et de dénomination des zones.	

Service Régional de l'Archéologie

Prise en compte des observations relatives aux : <ul style="list-style-type: none"> - Document de présentation - Règlement écrit - Règlement graphique 	Le PLU sera modifié en ce sens.
---	---------------------------------