

CONCLUSIONS ET AVIS

Suite à

L'ENQUETE PUBLIQUE

du 19/09/20 au 19/10/2020

Révision du plan local d'urbanisme et actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées pour la commune de GOSNE

**Muriel Couronné
Commissaire enquêteur**

Le rapport de l'enquête prescrite par l'arrêté de la Commune de Gosné de mise à l'enquête publique n°2020-27 du 11 août 2020 a présenté le contenu du dossier, le déroulement de l'enquête et les observations du public et des PPA.

Globalement, il apparaît que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les services de la Mairie de Gosné ont tout mis en œuvre pour m'apporter les précisions nécessaires à la compréhension du dossier lors des contacts réguliers en cours d'enquête. L'affichage papier et les annonces légales dans les journaux permettaient une bonne information du public.

Le dossier était bien présenté, les documents structurés et le passage de l'un à l'autre des documents se faisait aisément. Cependant l'étude sur la prévision démographique est apparue un peu légère car basée sur des chiffres de 2013 (7 ans ont passé) et peu de calculs ont étayé la démonstration. Enfin, il faut noter deux incidents qui ont perturbé l'enquête publique lors de la 2nde permanence :

- Le commissaire enquêteur a constaté qu'il manquait le document sur les OAP. Immédiatement les services de la mairie ont complété le dossier avec un nouveau document que le commissaire enquêteur a visé.
- Le commissaire enquêteur pour répondre à une observation d'un riverain a constaté une différence de délimitation de l'OAP n°1 dans le document OAP entre la page 9 et la page 11 (et plans de zonage). Après interrogation auprès des services de la mairie, il s'est avéré que c'est le découpage présent sur le plan de zonage et celui p.11 qui étaient les bons. J'ai donc demandé une correction du dossier des OAP qui s'est effectué au cours de l'enquête. Les PPA et PPC ont donc donné un avis sur une OAP erronée. Il convient à ce niveau d'avoir une relecture soignée du dossier avant approbation.

Les présentes conclusions font suite à l'étude du rapport et à l'analyse des observations des personnes publiques consultées et des observations portées aux registres.

I- Présentation du projet

L'enquête porte La révision du Plan d'Urbanisme Local et l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Gosné.

La commune dispose d'un PLU qui a été approuvé le 8 février 2006.

Il a subi plusieurs modifications :

- Modifications n°1 et 2 approuvées le 15 décembre 2016
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 novembre 2019

Par délibération communale en date du 31 mars 2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du conseil municipal sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements en articulant extension urbaine et densification
- Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine
- Favoriser un développement équilibré et permettre la mise ne valeur des entrées de bourg
- Maîtriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune et préserver l'activité agricole
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs
- Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine
- Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères et rester compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères actuellement en cours de révision depuis le 15 décembre 2014
- Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier
- Prendre en compte les objectifs en matière de droit de l'urbanisme issus des évolutions législatives et réglementaires telles que Grenelle 2, ALUR et loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt.

II- Synthèse et analyse des observations

Pour procéder à l'analyse non exhaustive des observations des PPA, du public et de mes interrogations, je suivrai le découpage du dossier du PLU c'est-à-dire suivant les différents documents : rapport de présentation, PPAD, OAP, règlement graphique, règlement écrit et annexes puis la réactualisation du plan de zonage de l'assainissement.

2.1 Analyse des observations concernant le rapport de présentation

🔗 Observation du public sur la demande de passage en zone constructible (R1, R2, R5, R6, R10, R11, C4, M4)

Plusieurs riverains ont émis le souhait de voir leur parcelle classée en zone A ou N passer ou repasser dans un zonage permettant la construction.

A ces demandes, le pétitionnaire a fait une réponse circonstanciée à chacune des observations qui se résume ainsi :

- Concernant les observations R1 et C1 : le pétitionnaire donne un avis défavorable à ces demandes car cela engendrerait pour la commune un étalement urbain et une extension de la zone agglomérée.
- Concernant l'observation R2 : le pétitionnaire émet un avis défavorable car l'exploitation située au sud génère un périmètre sanitaire de 100m.
- Concernant l'observation R5, R6, M4 : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande car contraire aux objectifs du PADD et synonyme d'extension urbaine.
- Concernant les observations R10 et R11 : la commune ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande car cela entraînerait trop de zones constructibles mais souhaite pour cet espace un aménagement espace vert récréatif.

Les constructions nouvelles ne sont plus autorisées en zone A et N (seulement les extensions et annexes) y compris dans les hameaux pour être conforme au SCoT qui juge cela comme un écart d'urbanisation mais aussi plus généralement selon la loi Grenelle II ou encore la loi ALUR qui luttent contre l'étalement urbain. Les demandes de ces riverains de voir passer leur terrain en zone

constructible sont compréhensibles. Mais il n'en reste pas moins que le classement de parcelles autrefois potentiellement constructibles et qui ne le sont plus aujourd'hui traduit l'un des objectifs de la révision du PLU conformément aux directives du SCoT et des lois au niveau national luttant comme l'étalement urbain. **Il n'est donc pas possible dans ce contexte et comme le dit le pétitionnaire dans sa réponse, de remettre en cause le nouveau classement des parcelles concernées. Même si je comprends le désarroi de ces personnes, je me satisfais de la réponse du pétitionnaire**

🔗 Observations sur la répartition des zones 1AU et 2AU (préfecture, pays de Rennes et commissaire enquêteur)

Le projet initial du PLU de la commune de Gosné ne fait pas apparaître de zone 2AU. Rappelons que les zones 2AU constituent une réserve foncière d'urbanisation sur le long terme et que la définition des secteurs 1AU et 2AU doit traduire le projet de développement porté par la collectivité. Ainsi, le classement 1AU et 2AU des différents secteurs d'urbanisation définit de facto l'échéancier prévu pour le développement de la commune. Le 2AU est conçu comme une réserve de terrains potentiellement urbanisables permettant de maîtriser le développement urbain.

Pour cette raison, j'ai demandé dans le PV de synthèse

Pourquoi ne pas avoir envisagé de zones 2AU ? Quel est le pas de temps sur les zones 1AU ? Pouvez-vous justifier le fait de mettre autant d'OAP en zone 1AU ? Et présenter un échéancier le cas échéant.

A cette question le pétitionnaire m'a répondu qu'il ne peut établir d'échéancier mais souhaite reclasser une partie de l'OAP n°1 en zone 2AU pour une surface de 4.4 Ha.

Cette proposition du pétitionnaire permet de présenter l'équilibre 1AU/2AU comme suit :

	1AU		2AU		Total
Avant	11.7ha	100%	0	0%	11.7ha
Après	7.3ha	62.3%	4.4ha	37.6%	

Cette décision permet un meilleur équilibre entre zone 1AU et 2AU et donc une meilleure gestion du foncier dans le temps entre court terme et moyen terme.

Le pétitionnaire a entendu le problème soulevé par le pas de temps et montre sa bonne volonté pour atteindre un meilleur équilibre entre 1AU et 2AU, **Ce scénario permet de réduire le déséquilibre entre les zones 2AU et 1AU et ainsi de mieux gérer dans le temps son foncier. Pour cette raison, je valide cette proposition et je mets une réserve sur ce point afin que cela ne soit pas négociable pour atteindre les objectifs que ce scénario permet d'atteindre.**

🔗 Observations sur l'inventaire des zones humides et l'inventaire des cours d'eau (M3, Préfecture d'Ille-et-Vilaine, DDTM)

Les PPA demandent que l'inventaire des zones humides soit complété dans les nouvelles zones à urbaniser et validé par la CLE du SAGE. L'observation M3 émane du président de la CLE du SAGE qui va dans le même sens et alerte sur le fait que ni l'inventaire des cours d'eau ni l'inventaire des zones humides n'ont été validés par la CLE. J'ai, dans mon PV de synthèse, précisé que j'attendais une réponse circonstanciée à cette observation compte tenu que dans le rapport de présentation (p.243) il est noté que le PLU doit être compatible avec les documents supérieurs et notamment le SAGE.

A ces observations, le pétitionnaire fait une réponse longue et circonstanciée en 3 points :

Le premier souligne que le PLU est couverte par le SCoT et donc il ne peut encourir de critique au motif qu'il ne répondrait pas mot pour mot aux exigences du SAGE. Le second point certifie que l'inventaire des cours d'eau est présent dans le rapport de présentation et que rien ne l'oblige à une validation de cet inventaire par la CLE du SAGE, ce n'est qu'une recommandation. En troisième point, la pétitionnaire affirme que les auteurs du PLU ont veillé à la préservation des zones humides.

Les réponses proposées par le pétitionnaire portent sur l'aspect légal de la démarche faite concernant les zones humides. Il ne m'appartient pas de juger de l'aspect réglementaire ou non, n'étant pas juriste même si je trouve surprenant le premier point de la réponse qui sous-entend que le PLU doit être compatible avec le document supra communal du SCoT et non avec celui du SAGE. Si le PLU doit être compatible avec le SCoT, et que le SCoT doit être compatible avec le SAGE alors le PLU doit forcément être compatible avec le SAGE par transitivité. Le SAGE reste donc le document de référence dans le domaine de l'eau. A ce titre, il semble difficile pour une commune de s'affranchir de ses remarques et observations.

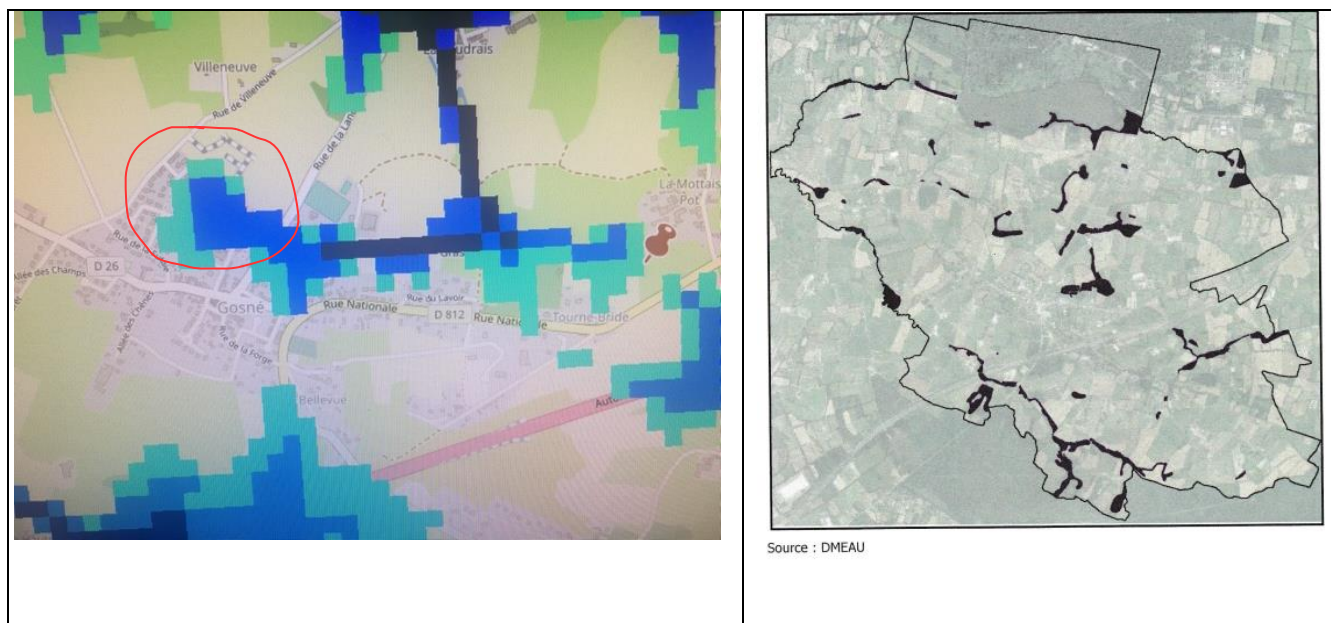
La validation des inventaires de zones humides et cours d'eau par la CLE apparaît clairement dans la disposition 5 du règlement du SAGE et sans évoquer le terme « recommandation »

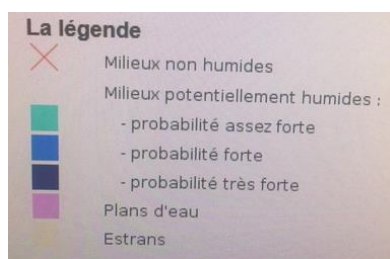
de bassin dont elle est membre. Les inventaires sont élaborés sous la coordination de la CLE. La CLE émet un avis sur la qualité de ces inventaires avant leur intégration dans les documents d'urbanisme conformément aux prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015.

Le contrôle de légalité fait par la préfecture prendra en charge ce point.

Peut-on douter dans ce cas de la pertinence de l'inventaire des zones humides présent dans le PLU ? Pour cela, j'ai consulté les données fournies sur internet à partir de l'infrastructure de données spatiales GeoSAS de l'UMR AGROCAMPUS OUEST INRA SAS. Le recensement fait montre une présence de **3.5%** de zones humides sur la commune de Gosné alors que l'inventaire fait par DMEAU sur le terrain et présent dans le rapport de présentation établit la présence de zones humides sur 68 Ha sur les 1814 ha que compte la commune soit **3.75%**. La définition des zones humides pour la commune de Gosné présente sur le site agro-campus Ouest et celle de DMEAU semblent assez similaires.

Cependant sur la carte GeoSAS, il apparaît une «probabilité forte d'un milieu potentiellement humide» au niveau de l'OAP n°4.





Ce qui justifie la remarque de la DDTM qui demande que « l’inventaire des zones humides soit compléter sur les nouvelles zones à urbaniser sur la base de la définition des zones humides de l’article L211-1 du code de l’environnement en vigueur ». La méthodologie employée n’étant pas celle du SAGE, l’inventaire des zones humides n’apparaît pas suffisamment protecteur notamment dans les zones à urbaniser. Le pétitionnaire dans sa réponse aux PPA estime que « l’inventaire des zones humides n’a révélé aucune zone humide dans les futures zones AU ». Mais c’est précisément le fait que l’inventaire, peut-être trop léger, ne révèle aucune zone humide dans les zones urbanisables qui est ici pointée du doigt. Il conviendra donc d’établir un inventaire complémentaire au moment de l’urbanisation préalable pour les secteurs particulièrement sensibles c’est-à-dire notamment celui de l’OAP n°4. Cette observation ne pouvant souffrir d’une interprétation communale comme cela l’a été sur l’inventaire des zones humides et des cours d’eau, cet inventaire devra être forcément validé par un organisme supra communal, police de l’eau par exemple.

Ainsi, en l’absence d’un inventaire conforme aux dispositions du SAGE, et afin de protéger les secteurs particulièrement sensibles que sont les zones humides notamment dans les zones à urbaniser, je recommande la réalisation d’un inventaire complémentaire des zones humides dans les zones urbanisables notamment l’OAP n°4 et cela au moment de l’urbanisation.

2.2 Analyse des observations sur les OAP

🌀 Observation sur l’OAP n°1 (R3) :

Le propriétaire de certaines parcelles concerné par l’OAP n°1 a montré son opposition à l’intégration du jardin de la demeure dans l’OAP sous motif que le jardin et la demeure constituait un ensemble.

Le pétitionnaire a entendu cette remarque et propose de reclasser une partie de la zone ZH1 en zone UB, de maintenir une bande de 3 mètres de long pour une connexion piétonne entre la future zone à urbaniser et l'ancienne RN.

Le pétitionnaire a visiblement le souci de répondre aux intérêts des particuliers impactés par les décisions prises par ce nouveau PLU. Tout en gardant l'objectif du projet et donc l'intérêt collectif de proposer de quoi accueillir une augmentation de la population sur la commune, il tient compte des intérêts individuels en proposant une solution alternative.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs. Pour ces raisons, la solution proposée par le pétitionnaire sur cette OAP me satisfait et ceci pour répondre à la croissance de la population sur la commune. .

🔗 Observation sur l'OAP n°2 (R8 et commissaire enquêteur) :

Le Maire qui demande l'extension de l'OAP n°2 à la ferme de Mr RUFFAULT (AB 28, AB 576, AB586, AB589 et AB30).

Devant l'absence de justification à cette demande, j'ai demandé lors du PV de synthèse les raisons de ce changement.

Le pétitionnaire a répondu qu'elle souhaitait modifier le périmètre de l'OAP n°2 pour densifier et apporter de la mixité fonctionnelle ainsi que pour étendre différents services communaux.

Les objectifs de cette extension de périmètre sont les suivants :

- Pour l'ancienne ferme Ruffault-Roger, portée par l'EPFB, densifier et apporter de la mixité fonctionnelle : commerces, équipements publics, densification de l'offre de logements, etc.
- Extension de la maison médicale (sollicitation de la part des professionnels de santé).
- Extension de la résidence seniors.
- Améliorer les voies de circulation devant les écoles, notamment par la création d'une sortie pour le parking par la Rue de la Futaie.
- Développer du stationnement.
- Créer des liaisons douces.

Le pétitionnaire souhaite mieux définir son projet et l'étendre dans le centre bourg. Les objectifs répondant au principe de densification du centre bourg par élimination de dents creuses, sont

positifs et viennent contrebalancer la diminution à la marge des OAP n°1 et n°5. En conséquence **j'émet un avis favorable à cette demande.**

🔗 Observation sur l'OAP n°3 (C2, C3) :

Par le biais de deux courriers, les propriétaires demandent :

- le retrait de la parcelle 155 du tracé de l'OAP n°3 qui compromet l'accès au garage et l'usage du jardin potager.
- suite à une étude complète du secteur un nouveau tracé de L'OAP n°3 secteur Garenne
 - qui exclut la parcelle 155
 - inclut la parcelle ZO 105
 - suppression ER n°44.

La commune souhaite apporter la modification suivante : recul de la zone 1AUB de l'habitation de Mme FLACHOT (création d'une zone tampon de 10 mètres autour de la maison) mais ne voit pas de raison objective d'exclure en totalité la parcelle 155, intégrer la 105 et supprimer l'ER4.

L'enquête publique et le rapport du commissaire enquêteur ne doivent pas être l'occasion de redéfinir un nouveau projet au PLU, seuls les ajustements sont possibles. En effet, l'enquête est là pour recueillir la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce la commune, de disposer des éléments nécessaires à son information. La concertation préalable est là au contraire pour prendre en compte les propositions des citoyens et c'est donc lors de la concertation préalable qu'il aurait fallu proposer un projet clé en main. La commune et ses représentants élus, par leurs choix politiques, définissent le projet qui convient le mieux à la collectivité et à l'intérêt public en général. Il serait ingérable au nom de l'intérêt collectif que chaque citoyen définisse dans son coin son projet individuel. **Par sa réponse, le pétitionnaire souhaite donc tenir compte, comme elle l'a fait pour l'OAP n°1 et l'OAP n°5 de l'impact de son projet sur la propriété individuelle et le bien-être de ses citoyens mais elle ne veut pas remettre en cause un projet décidé après concertation collective en lui substituant un projet**

individuel. Je me satisfais totalement de cette réponse qui préserve l'intégrité et de la fonction même de l'enquête publique.

🔗 Observation sur l'OAP n°5 (R7, C6, C7) :

Le propriétaire concernée par l'OAP n°5 a fait observer que le découpage de l'OAP présent dans le PLU lui interdisait l'entrée par le portail de sa maison et d'une partie de son jardin actuellement utilisé.

La commune a répondu qu'il souhaitait modifier le périmètre de l'OAP n°5 pour respecter le droit du propriétaire à accéder à son jardin.

Comme pour l'OAP n°1, et pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus, je me satisfais de la réponse apportée par le pétitionnaire au désarroi du propriétaire en recoupant l'OAP n°5 de façon à toujours pouvoir densifier et donc répondre aux objectifs de la commune tout en respectant l'intérêt particulier du propriétaire.

2.4 Analyse des observations relatives aux règlements graphique et écrit

🔗 Observations du public sur le STECAL « ma cabane au canada » (Préfecture, DDTM, R9, M1) :

La préfecture demande que le PLU mesure l'incidence sur le site Natura 2000 de la zone NL du secteur « ma cabane au Canada ». Ce SECTAL devra être considéré comme un STECAL dans son ensemble.

La DDTM s'inquiète de l'incidence des habitations légères de loisirs autorisées (HLL) et notamment des filières drainées avec rejet en milieu hydraulique pour l'assainissement des eaux usées.

Le propriétaire demande une révision du règlement proposé pour le STECAL « ma cabane au Canada » concernant : l'emprise au sol du logement de gardien, les façades matériaux, les toitures couvertures.

Le pétitionnaire répond qu'il souhaite réduire la zone NL pour y implanter 10 HLL ou RML tout en mettant en place un assouplissement du règlement sur l'aspect extérieur des habitations et un maintien de l'emprise au sol du logement de fonction en supprimant la possibilité d'un étage. Cette modification entraîne de facto un nouveau passage devant la CDPENAF pour validation du STECAL. (Ce passage étant prévu au mois de décembre 2020).

En proposant de réduire la surface de la zone NL de 9500m² à 7300m², le pétitionnaire veut ainsi limiter le nombre d'habitations légères autorisées et son impact en terme de rejets des eaux usées. Gageons que cela soit suffisant. Il conviendra le cas échéant de trouver des solutions afin de limiter ces impacts. Il semblerait pertinent que la commune impose des mesures et fixe des limites à ce qui peut être autorisé en terme de rejet dans ce secteur. La CDPENAF avait émis un avis favorable simple pour deux STECAL loisirs (zone Nla et NLb) soit une superficie totale de 5000m². La Préfecture demande un nouveau passage devant la CDPENAF pour l'ensemble du STECAL qui n'est en fait qu'un seul, c'est-à-dire pour une partie comprenant aussi une zone Nl soit 7300m² après diminution par le pétitionnaire. Il est difficile donc de se projeter sur un projet mouvant. Cependant, l'autorisation de construire, même des habitations légères dans une zone écologiquement sensible doit rester l'exception. Il convient donc que le suivi de la commune soit entier et total. A cet égard, la limitation du logement de gardiennage tant en emprise au sol qu'en étage proposé par le pétitionnaire me semble opportun. Le règlement doit être un outil non négligeable de suivi par la collectivité de l'exception autorisée sur ces parcelles. L'assouplissement demandé par le propriétaire, concernant notamment les toitures en ardoise ou la pente, preuve documentaire à l'appui semble aller dans le même sens. **En conséquence, la réponse apportée par le pétitionnaire me satisfait sans préjuger de la réponse de la CDPENAF sur la totalité du STECAL. Cependant, je recommande que la commune annonce de façon claire le nombre total de m² constructible autorisé (compte tenu de ce qui est déjà construit) dans l'ensemble du STECAL. En effet, en annonçant dans sa réponse le nombre HLL possible sur une partie de la zone, on fait abstraction de l'ensemble des constructions déjà faites (salle de réception, sanitaires...) qui émettent aussi des rejets en eaux usées. Or il ne faut pas oublier que l'objectif du classement en zone N est de préserver la qualité de l'espace concerné, et limiter toutes les exploitations possibles.**

🔗 Observations sur les extensions et annexes dans le règlement A et N (Préfecture, CDPNEAF commissaire enquêteur)

Dans le projet initial du PLU, les annexes pour 60m² et les piscines pour 60 m² étaient autorisées dans le règlement des zones A et N.

La préfecture, la CDPENAF dans son avis du 3 décembre 2019 et les questions que j'ai posées dans le PV de synthèse s'étonnent de la distinction entre les piscines et les annexes qui ainsi double la surface possible.

En effet, La loi Alur du 24 mars 2013 et la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt évoquent notamment comme des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Peut-on faire la différence entre des bâtiments annexes et des constructions annexes ? N'oublions pas cependant que les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants sont soumises à un avis de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) qui semble défavorable à cette interprétation.

Le pétitionnaire répond à ces observations en écrivant qu'il ne souhaite plus faire de distinction et souhaite limiter les annexes à 60m² d'emprise au sol par unité foncière, piscines comprises.

La décision prise par le pétitionnaire va dans le sens des PPA et me satisfait pleinement.

2.5 Analyse des observations relatives à l'actualisation du plan de zonage de l'assainissement (R1a ; R2a)

La commune a jugé opportun, sous couvert de l'accord de l'EPCI Liffré Communauté ayant la compétence assainissement pour la commune de Gosné, de réaliser une enquête commune révision du PLU et actualisation du plan de zonage de l'assainissement. En effet, le document de délimitation des zones est évolutif au même titre que les documents d'urbanisme.

L'étude conclut que le périmètre de zonage d'assainissement collectif est donc uniquement élargi aux nouvelles zones urbanisables prévues au PLU et le maintien du secteur « les Rochers ».

Deux Observations émanant de personnes dont les propriétés sont exclues du zonage demandaient à bénéficier de l'assainissement collectif.

Le pétitionnaire a répondu que la commune ne souhaitait pas donner une réponse favorable à ces demandes qui engendreraient un cout trop important pour la collectivité. En effet, les propriétés visées sont à contre-pente par rapport à la station d'épuration ce qui nécessiterait station de relevage et mètres de linaires.

Deux arguments vont dans ce sens :

- Un assainissement autonome peut-être aussi efficace qu'un assainissement collectif à condition qu'il soit bien conçu et parfaitement entretenu. Le suivi s'impose donc. A ce titre l'étude de zonage d'assainissement collectif des eaux usées révèle que lors de la campagne 2015-2016 : 65 dispositifs étaient non conformes avec travaux sous un an en cas de vente et 108 dispositifs non conformes avec travaux dans les 4 ans ou un an en cas de vente. La prochaine campagne sera réalisée en 2021-2023.
- Le PLU ne prévoit aucun hameau constructible. Ainsi, le zonage d'assainissement collectif est présent en forte densité et l'assainissement autonome dans des zones plus lointaines ou peu denses. L'interdiction de construire des habitations en zone A et N relâche la pression d'un assainissement collectif en campagne.

La réponse apportée par le pétitionnaire concernant le zonage d'assainissement autonome me satisfait donc.

III- Conclusions et avis

3.1 Bilan du projet

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet. Il permettait au public d'être clairement et entièrement informé des dispositions du projet.

Le rapport de présentation permet de mesurer l'évolution de la ville de Gosné et d'en tenir compte pour proposer de nouveaux logements en matière d'accueil aux nouvelles populations, de diversifier l'offre de logements, d'être plutôt économe en consommation foncière, de conscrire l'étalement

urbain aux seules OAP prévues, de présenter une possibilité de développement économique et d'équipements publics nécessaires à l'évolution des populations. Afin d'accueillir ces nouveaux habitants, sans consommation excessive d'espace en application de la loi ALUR, la commune a décidé aussi de prévoir quelques extensions d'urbanisation à l'agglomération mais toujours en continuité du bourg, de combler les espaces libres existants au sein de l'agglomération, et de ne pas urbaniser les espaces agro naturels ; Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limité » (STECAL) sont en nombre limités (2), ce qui leur confère un caractère «exceptionnel» ;

Je note que, dans son mémoire en réponse et dans ses réponses aux avis des services de l'état et aux PPA, la commune a proposé :

- **De transformer une partie de l'OAP n°1 pour 4.4 ha en 2AU afin de mieux maîtriser la temporalité de son développement urbain.**
- **De modifier le périmètre des OAP n°1, OAP n°3 et OAP n°5 pour tenir compte des remarques des riverains.**
- **De modifier le périmètre de l'OAP n°2 pour intégrer des projets collectifs**
- **De réduire la taille du STECAL « ma Cabane au Canada » de 9500m² à 7300 m² pour limiter les rejets en eaux usées et ainsi tenir compte du site NATURA 2000**
- **De ne plus faire de distinction entre les annexes et les piscines et de limiter la surface totale à 60m² en zone A et N**

La volonté de la commune de Gosné de réviser son PLU doit être perçue comme une bonne chose pour plusieurs raisons :

- Le PLU permet grâce à son PADD de prendre en compte les notions environnementales et de limiter la consommation foncière ce qui correspond aux développements actuels des lois (Grenelle de l'environnement, loi ALUR...)
- La commune a profité de cette révision pour axer son développement vers l'habitat mais aussi les équipements publics.
- La réalisation d'un PLU se fait grâce à des aller-retour et des améliorations et corrections entre les différents participants, l'enquête publique étant l'étape finale de confrontation au public. Il est apparu au cours des rencontres avec le public et du retour des PPA, des

remarques ou oppositions plus ponctuelles qui ont trouvé des réponses favorables du maître d'ouvrage ou d'autres qui conduiront aussi parfois à des insatisfactions.

De ces améliorations encore possibles, on retiendra les propositions faites par le commissaire enquêteur :

- **la réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides dans les zones urbanisables notamment l'OAP n°4 et cela au moment de l'urbanisation.**
- **L'annonce par la commune du nombre total de m² constructible autorisé (compte tenu de ce qui est déjà construit) dans l'ensemble du STECAL « ma cabane au Canada »**

3.2 Avis du Commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique effectuée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gosné qui s'est déroulée du 19 septembre 2020 au 19 octobre 2020, je soussignée Muriel Couronné, commissaire enquêteur désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes le 17 février 2020

Après avoir,

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées, des observations portées au registre d'enquête publique ainsi que les réponses du pétitionnaire aux remarques et observations

Estime que,

- les habitants de la commune de Gosné ont été correctement informés de la mise en œuvre de l'enquête publique
- le dossier mis à la disposition du public à la Mairie de Gosné a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet
- l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes

Considère que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que celui de l'actualisation du plan de zonage de l'assainissement de la commune de Gosné prévoit son développement en prenant en compte les principes de développement durable grâce aux 6 axes de son PADD à savoir :

Organiser une urbanisation maîtrisée tout en conservant son cadre rural

Valoriser une qualité de vie identitaire

Proposer diverses opportunités de développement économique

Repenser et sécuriser les déplacements

Préserver les multiples espaces agricoles et naturels remarquables

Mettre en valeur les atouts paysagers gosnéens.

En conséquence, j'émet **un avis favorable avec une réserve et deux recommandations** à l'ensemble des projets de révision du PLU et de l'actualisation du plan de zonage de l'assainissement présentés par la commune de Gosné à savoir :

- **j'émet une réserve** sur la répartition déséquilibrée des zones 1AU et 2AU et de la consommation foncière. Pour cela, je demande, comme l'a proposé le pétitionnaire de classer une partie de l'OAP n°1 en zone 2AU pour 4,4ha et ceci afin de réduire la consommation foncière et de mieux répartir les zones 1AU et 2AU.
- je **recommande** la réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides dans les zones urbanisables notamment l'OAP n°4.
- je **recommande** que la commune annonce de façon claire le nombre total de m² constructible autorisé (compte tenu de ce qui est déjà construit) dans l'ensemble du STECAL « ma Cabane au Canada »

Fait au Rheu, le 11/11/20

Le commissaire enquêteur, Muriel Couronné

