# RAPPORT

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**

Dossier N° E20000018/35

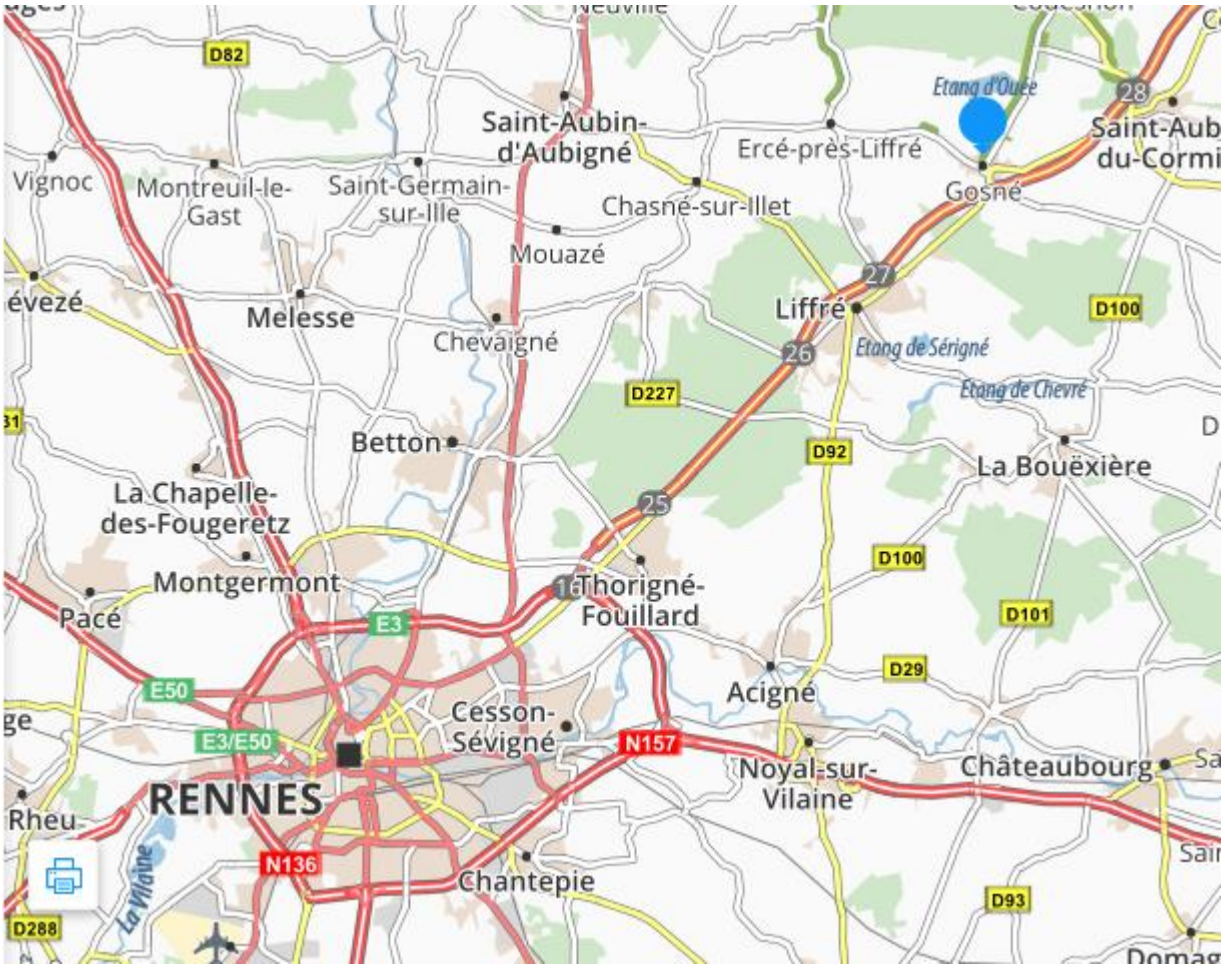
# Table des Matières

1 Présentation de l'enquête ..... 4
1.1 Présentation de la commune de Gosné ..... 4
1.2 Objet de l'enquête ..... 9
1.3 Références réglementaires ..... 17
1.4 Composition du dossier d'enquête ..... 19
1.5 Exposé du projet ..... 24
2 Actions préalables à l'enquête publique ..... 69
2.1 Concertation ..... 70
2.2 Consultation PPA ..... 80
3 Déroulement de l'enquête ..... 88
3.1 Désignation du commissaire enquêteur ..... 88
3.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête ..... 90
3.3 Organisation de l'enquête ..... 91
3.4 Informations du public ..... 93
3.4.1 Les informations réglementaires dans la presse ..... 93
3.4.2 Les informations réglementaires affichées ..... 96
3.4.3 Autres ..... 99
3.5 Modalités du déroulement de l'enquête publique. ..... 100
3.5.1 Les conditions d'accueil du public en mairie ..... 101
3.5.2 Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur. ..... 107
3.5.3 Rencontre avec le Mairie et ses services ..... 112
3.5.4 Formalité de fin d'enquête ..... 114
4 Observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur et réponse du pétitionnaire ..... 116
4.1 Observations du public ..... 116
4.2 Observations de l'Etat, des PPA et PPC ..... 141
4.3 Observations du commissaire enquêteur ..... 176
4.3 Réponses du pétitionnaire ..... 180
4.3.1 Réponses au public ..... 181
4.3.2 Réponses au commissaire enquêteur ..... 197
4.3.3 Réponses aux PPA ..... 201
ANNEXES ..... 207

# 1 Présentation de l'enquête

## 1.1 Présentation de la commune de Gosné

La commune de Gosné est située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à 24 km au nord-est de Rennes et à 49 km au sud du Mont saint Michel dans le pays de Fougères. Les communes limitrophes sont Saint-Aubin-du-Cormier, Liffré et Ercé-près-Liffré.




Elle fait partie du canton de Fougères. La superficie de la commune de Gosné est de 18.14 km². Lors du recensement de 2017, la commune comptait 1991 habitants suite à une augmentation continue de la population de 7.56% depuis 2012.

Gosné fait partie de Liffré-Cormier Communauté créée au 1er janvier 2000 et regroupant 9 Communes, pour 26181 habitants :

Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Gosné, La Bouëxière, Liffré, Livré-sur-Changeon, Mézière-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier.

La commune dépend aussi du SCoT du pays de Rennes.

## 1.2 Objet de l'enquête

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.

## 1.3 Références réglementaires

*Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme*

Articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

*Le cadre juridique de l'enquête publique*

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

## 1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été réalisé par le bureau d'étude Atelier d'Ys (Rue du Trèfle, 35520 La Mézière).

Le dossier d'enquête publique se présente sous la forme d'une pochette rouge qui contient :

- Le registre d'enquête
- 1- le rapport de présentation 254 pages
- 2- le PADD , 15 pages
- 3- les Orientations d'Aménagement et de programmation, 16 pages
-4- le règlement écrit, 99 pages

5- pièces graphiques : 5.1 plan zonage Nord au 1/5000ème, 5.2 Plan zonage Sud au 1/5000ème, 5.3 plan zonage bourg au 1/2.500ème

- 6.1 annexes sanitaires, 41 pages + 3 plans : plan de zonage des eaux usées (1/1500ème), plan eaux usées (1/1500ème) et plan eau potable (1/1500ème)

- 6.2. Tableau des servitudes 2 pages + 1 plan (échelle non précisée)

-6.3 résumé non technique 16 pages

- Une sous-chemise verte nommée « actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées » contenant :

- Un dossier actualisation de l'étude du zonage d'assainissement des eaux usées de 31 pages
- Une note de présentation de 9 pages
- Un plan (1/1500ème)
- 2 pages copies d'échanges de mails

-Un dossier relié appelé « pièces du dossier » contenant les différents avis des PPA et PPC.

## 1.5 Exposé du projet

Le PLU se compose des documents suivants :

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques, et les annexes.

Le rapport de présentation se présente sous la forme d'un dossier agrafé

Dans le diagnostic,

- Le *diagnostic sociodémographique* établit que la croissance de la population est importante depuis 50 ans et jeune. Les enjeux sont donc : favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles et conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des médecins et des professionnels de santé ainsi que des commerces et services de proximité.

-Le *diagnostic de l'habitat* constate que le rythme de construction est légèrement supérieur aux cadences intercommunale et départementale, la proportion de logements vacants est conforme à celle du département, la taille des résidences secondaires est légèrement supérieure à la moyenne de l'EPCI et la part des locataires est moins élevée qu'aux échelles du département et de l'EPCI. Les enjeux sont alors : diversifier l'offre de logement en proposant une part de petits collectifs, d'individuels groupés et une variété

de tailles de logements, favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété et privilégier une densification de l'habitat.

-Le *diagnostic économique* fait le constat d'une proportion d'actifs ayant un emploi en baisse mais qui reste supérieure à la moyenne au niveau départemental, une mobilité professionnelle qui augmente, un taux de chômage en hausse mais qui reste en dessous de la moyenne départementale. La commune possède une zone à vocation économique et d'une dizaine de commerces dans la centralité et enfin une vingtaine de sièges d'exploitation agricole en activité. Les enjeux sont donc : pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail, respecter les principes d'équilibre ente le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels et maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du bourg.

-Le *diagnostic de la mobilité et des accessibilités* constate un maillage du bourg qui se fait principalement autour des RD26 et 812, l'autoroute A84 qui coupe la commune du nord au sud avec deux échangeurs à moins de 5km, une ligne de transport en commun qui passe par la commune. Les enjeux sont donc de favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile, privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires et consolider le réseau de continuités douces.

-Le *diagnostic des équipements* constate que Gosné est dotée de nombreux équipements collectifs (scolaires, culturels, sportifs, de loisirs sanitaires et sociaux. L'enjeu est donc d'offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

- <u>L'état des lieux environnemental</u> établit pour *l'environnement physique* que :
  -Le sous-sol est composé de roches magmatiques, sédimentaires et métamorphiques
  - Un dénivelé de 60 mètres entre les points le plus haut et le plus bas.
  -Un climat de type tempéré océanique

  Concernant *l'environnement biologique*

- Les boisements constituent un patrimoine naturel (bois, haires bocagères, ripisylves) qui avec les landes couvrent à peu près de 200ha (12%) du territoire, les haies s'étirant sur 118 km.
- Un inventaire répertoriant 68 ha de zones humides a été réalisé en 2018.
- Plusieurs corridors écologiques ont été identifiés

*L'analyse paysagère* permet de dégager plusieurs composantes géographiques distinctes : l'Etang d'Ouée, les vallons, la plaine de l'Illet, les fronts forestiers périphériques et un bourg sur flanc de colline.

Concernant *l'analyse urbaine et architecturale*, on relève que le bourg s'est d'abord développé autour de son église puis de façon plus linéaire le long des voies mais également dans des hameaux aujourd'hui situés de l'autre côté de de l'A84.

La *gestion des ressources naturelles* montre que plus de 13% des sols ont perdu leur vocation agricole ou naturelle soit près de 232ha. Il existe 2 sites susceptibles d'être pollués et inscrits dans la base BASIAS. Il existe aussi des nuisances sonores dues en partie à l'A84.
Enfin Gosné est concernée par les risques suivants :

-Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
-Le risque lié aux tempêtes et grains
-Le risque lié aux séismes
-Le risque lié aux inondations
-Le transport de matières dangereuses
-Enfin il existe plusieurs ICPE sur la commune.

Les enjeux sont alors :

-Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur les plateaux et dans les vallons
-Conserver le réseau bocager et les boisements les plus fragiles en définissant un statut de protection (EBC ou loi paysage)
-Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées ou les vallons et les espaces bois
-Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées

-Stopper l'urbanisation des hameaux

-Stopper l'urbanisation linéaire le long des routes départementales

-Protéger les espaces les plus remarquables (Natura 2000, ZENIEFF, MNIE…)

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine

-Qualifier les entrées de villes en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune

-Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome

-Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de constructions.

Le projet communal se base sur

- Des prévisions économiques : les activités économiques peuvent et pourront se développer
- Des prévisions démographiques qui se basent sur une hypothèse intermédiaire de croissance démographique à savoir 2.1% par an ce qui entraînerait l'arrivée de population de l'ordre de 600 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse engendrerait **un besoin en logements d'environ 240 unités** (soit 20 logements par an).

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se décrit en 6 orientations :

1.Organiser une urbanisation maîtrisée tout en conservant son cadre rural

2.Valoriser une qualité de vie identitaire

3.Proposer diverses opportunités de développement économique

4.Repenser et sécuriser les déplacements

5.Préserver les multiples espaces agricoles et naturels remarquables

6.Mettre en valeur les atouts paysagers gosnéens.

La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation doit permettre d'atteindre une population d'environ 2700 habitants pour les douze années à venir ce qui implique **la construction d'environ 240 logements nouveaux : 23 en densification de la zone agglomérée et 210 en extension urbaine et une dizaine de logements par changement de destination.**

Concernant les nouvelles zones affectées aux équipements collectifs, la commune souhaite continuer d'aménager et mettre en valeur les zones humides par l'identification d'un petit espace boisé (2700m²) qui aura un zonage d'équipements collectifs. Elle souhaite identifier une réserve foncière qui permettra de construire un nouvel équipement sportif (4500m²) au nord de l'actuelle salle de sport.

Enfin, deux STECAL à vocation économique ainsi que deux STECAL à vocation de loisirs/hébergement de plein air ont été identifiés.

La traduction réglementaire de ces objectifs conduisent à :

-Un bilan des superficies

| Zones | Superficies en hectares | Pourcentage |
|---|---|---|
| **U** | **57,5** | **3,17%** |
| UA | 5,1 | 0,28% |
| UB | 33,6 | 1,85% |
| UBb | 7,2 | 0,40% |
| UE | 4,1 | 0,22% |
| UL | 7,0 | 0,39% |
| UO | 0,6 | 0,03% |
| **AU** | **11,7** | **0,64%** |
| 1AUb | 11,7 | 0,64% |
| **A** | **1156,8** | **63,77%** |
| A | 1154,0 | 63,62% |
| AE | 2,9 | 0,16% |
| **N** | **588,0** | **32,42%** |
| NA | 226,5 | 12,49% |
| NL | 1,0 | 0,05% |
| NLa | 0,2 | 0,01% |
| NLb | 0,3 | 0,02% |
| NP | 360,1 | 19,85% |
| **TOTAL** | **1814,0** | **100,00%** |

-5 OAP

| OAP | surface | Logements |
|---|---|---|
| N°1 : secteur Bellevue nationale | 7.1ha | 142 |
| N°2 : l'ilot des écoles | 5000m² | 10 |
| N°3 : la garenne | 1.4ha | 28 |

| | | |
|---|---|---|
| N°4 : la marre Monnier | 2.1ha | 42 |
| N°5 La forge | 0.2Ha | 4 |
| | | 226 |

Dont 20% de logements aidés soit 43 logements

-6 Emplacements réservés

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie |
|---|---|---|---|
| 1 | Aménagement d'équipements collectifs | COMMUNE | 2 480 m² |
| 2 | Aménagements d'un accès | COMMUNE | 225 m² |
| 3 | Aménagements pour liaison douce | COMMUNE | 330 m² |
| 4 | Aménagements pour liaison douce | COMMUNE | 240 m² |
| 5 | Aménagements d'une voie de desserte | COMMUNE | 1 060 m² |
| 6 | Aménagements de voirie | COMMUNE | 3 200 m² |

-Eléments de paysage à protéger :

- 10800 mètres de chemins répertoriés et à préserver
- 118 km de haies et 6.7 hectares de bois à protéger au titre de l'article L151-23
- Protection de patrimoine bâti : 10 constructions, le centre ancien du Bourg
- 38 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

-Commerces

- 100 mètres linéaires commerciaux : place de l'église et rue du Relais
- Centralité commerciale du bourg

Le rapport conclut sur l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur.

Le règlement présente les dispositions générales (titre I) précisent les règles applicables à toutes les zones. Puis, les règles se rapportant à chaque zone sont réparties selon différents titres :

-Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines

-Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser

-Titre IV : dispositions applicables zones agricoles

-Titre V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les documents graphiques reprend les 1814 ha du territoire communal sont découpés et classés sur les plans de zonage Nord et Sud (1/5000ème). Un document spécifique reprend plus précisément le territoire du centre bourg (1/2500ème). Une légende permet de repérer les secteurs soumis à OAP, les marges de recul, les bâtiments pouvant changer de destination après avis conforme de la CDPNEAF, les espaces boisés et les haies à protéger, les zones humides, les emplacements réservés, les sites archéologiques, les différentes catégories des éléments du patrimoine repérés et les zones identifiées du PLU.

Les annexes se composent des annexes sanitaires et des servitudes d'utilité publique

Le dossier concernant l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées constate :

-La compétence pour le service d'assainissement non collectif (SPANC) pour Gosné est à Liffré-Cormier Communauté

-Les habitations du territoire de Gosné ne sont concernées par aucun aléa lié à un usage sensible

-La qualité des eaux de l'Illet à Chasné-sur-Illet présente un cours d'eau qui se situe entre les classes moyennes et mauvaises selon les paramètres retenus.

-L'ensemble du territoire communal se trouve sur le bassin versant de la Vilaine.

-Sur le territoire communal, il existe des espaces naturels recensés : 2 ZNIEFF de type 2, 1 ZNIEFF de type 1 et 1 site Natura 2000

-Le zonage d'assainissement est concerné par des ZNIEFF bénéficiant d'un classement et un site Natura 2000 bénéficiant d'une protection. Quelques maisons en assainissement autonome se situent sur le bassin versant de l'étang.

-La commune de Gosné assurait jusqu'en 2020 la collecte et le traitement des eaux usées. La station d'épuration communale de type « boues activées » dispose d'une capacité de traitement de 1500 équivalent habitants. La station reçoit actuellement 40% de sa charge nominale en moyenne et 45% en pointe.

-La station peut donc encore traiter un effluent correspondant à 830 équivalent habitant.

**➔ Le périmètre de zonage d'assainissement collectif actuel est donc uniquement élargi aux nouvelles zones urbanisables prévues au PLU et le maintien du secteur « Les rochers ». A l'horizon 12 ans, les flux supplémentaires engendrés par les zones urbanisables ont été évalués au maximum à 550 équivalents habitants et pourront être traités par l'unité de traitement. La charge moyenne estimée en entrée de station**

**d'épuration sera d'environ 77% de sa capacité nominale de traitement organique (80% en pointe).**

# 2 Actions préalables à l'enquête publique

## 2.1 Concertation

Lors de sa délibération du 31 mars 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU de Gosné et d'engager une démarche de concertation publique tout au long de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes (article 3 de la délibération du 31/03/2020) :

-La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du PLU. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet d'élaboration du PLU

-Les informations générales sur la concertation du PLU seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations. Ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture. Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

-Affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'étude qui sera chargé de l'élaboration du PLU, faisant apparaître les orientations et les schémas relatifs au contenu du PLU et notamment le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

-Organisation de réunions publiques d'information en fonction de l'évolution des études. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse dans les journaux : Ouest-France et Chronique Républicaine.

-Rédaction d'articles sur l'avancement du projet d'élaboration, affichage en mairie et dans le journal et site internet.

**La mise en œuvre de la concertation s'est déroulée comme suit :**

| dates | Actions/moyens |
|---|---|
| 7 mai 2015 | Ouverture du registre d'observation destiné au public |
| | Envoi questionnaire à la population l'invitant à se prononcer sur les projets à venir |
| Juin 2015 | Article dans le bulletin municipal n°102 page 5 |

| | |
|---|---|
| Septembre 2015 | Article dans le flash info septembre 2015 page 11-12 |
| Septembre 2015 | Mise à disposition d'une boite à suggestion à la mairie |
| 28 février 2017 | Article OF sur présentation démarche PLU |
| 2 mars 2017 | Réunion d'informations |
| 7 avril 2017 | Permanence agricole pour échanger sur le projet |
| 22 février 2018 | Débat PADD conseil municipal |
| 27 février 2018 | Article presse OF sur l'avancée de la révision |
| Mars 2018 | Article dans le bulletin municipal n°107 page 3 |
| 8 mars 2018 | Article de presse OF sur la présentation PADD au conseil municipal |
| 12 avril 2018 | Réunion publique de présentation du PADD |
| 17 avril 2018 | Article presse OF sur le PADD |
| 9 novembre 2018 | Permanence ouverte à la population sur le projet du PLU |
| 3 juin 2019 | Article OF sur le projet arrêté du PLU |
| 18 juin 2019 | Réunion publique avant arrêté du projet |
| 6 juillet 2019 | Exposition en mairie du projet (PADD, et orientation du PLU) |

La concertation a été clôturée par la délibération du 22/10/2019.

## 2.2 Consultation PPA

En application de l'article L123-8 du code de l'urbanisme, la commune a décidé par délibération du 22/10/2019, outre la concertation avec le public, de soumettre le projet pour avis à
:

- aux personnes publiques associées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme
- Au président de la CDPNEAF
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopérations intercommunales qui ont demandé à être consulté sur ce projet

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Gosné, les représentants de l'État et les personnes publiques associées ont été consultées de la manière suivante :

- - Pour le conseil départemental, Les services de l'urbanisme de la Préfecture (DDTM 35), la chambre d'agriculture, Liffré-Cormier Communauté et la commune de saint-Aubin du Cormier : envoi du dossier complet en colissimo

- pour les autres PPA et personnes consultées : envoi d'un courrier en recommandé contenant le lien pour un téléchargement du dossier sur une plateforme de téléchargement.

Ont été ainsi sollicités :

- Madame la présidente de la MRAe
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président de la CCI
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat
- Monsieur le Président du Syndicat mixte du ScoT du Pays de Rennes
- Monsieur le Maire de Ercé-près-Liffré
- Monsieur le Maire de Liffré
- Monsieur le Colonel du 11$^{e}$ RAMA

La commune a joint au dossier les avis qu'elle avait reçu avant l'ouverture de l'enquête à savoir :

Le dossier du projet de révision PLU a été présenté lors de la commission CDPENAF du 3/12/2019 pour autorisation sur les projets de STECAL du projet, ainsi que pour avis sur le projet l'avis a été joint au dossier « avis des PPA » à réception.

# 3 Déroulement de l'enquête

## 3.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E20000018/35 en date du 17 février 2020 et renouvelée en raison du report de l'enquête publique du fait de la COVID 19, le 1$^{er}$ septembre 2020.

## 3.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Le dossier d'enquête et le registre ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par le commissaire enquêteur. (Annexe n°1).

### 3.3 Organisation de l'enquête

Par arrêté de la Commune de Gosné n°2020-27 du 11 aout 2020 et en accord avec le commissaire enquêteur, il a été établi que l'enquête se déroulerait en la mairie de Gosné pendant 30 jours consécutifs du 19/09/20 au 19/10/2020.

Les permanences prévues ont été assurées en mairie de Gosné par le commissaire-enquêteur :

- Le samedi 19 septembre 2020 de 9h à 12h
- le mercredi 07 octobre 2020 de 9h à 12h
- le lundi 19 octobre 2020 de 9h à 12h

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

### 3.4 Informations du public

#### 3.4.1 Les informations réglementaires dans la presse

L'information par insertion d'avis dans la presse locale 15 jours avant le début de l'enquête a été réalisée de la façon suivante :

15 jours avant l'enquête

- 1er avis d'enquête publique paru dans le journal « la Chronique de Fougères » du 03/09/2020
- 1er avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du 1er septembre 2020 édition 35

8 jours après le début de l'enquête

- 2nd avis d'enquête publique paru dans le journal « la Chronique de Fougères » du 24/09/2020
- 2nd avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du24/09/2020 édition 35

#### 3.4.2 Les informations réglementaires affichées

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et constaté par le commissaire enquêteur le 05/09/2020 (annexe n°2) :

- Affichage à la Mairie de Gosné visible de l'extérieur sur une affiche jaune en gros caractères
- Affichage aux deux écoles, à la salle de sports et à ASLH-périscolaire
- Affichages au niveau de chaque OAP : rue nationale cimetière, cimetière, Bellevue vers le Rocher, rue de la Lande d'Ouée (2 endroits distincts), rue des écoles, rue de l'Illet, rue des primevères, rue de la forge et rue de la garenne.

### 3.4.3 Autres

- information sur le site internet de la commune : https://www.gosne.fr/ (Annexe n°3)

- Une adresse mail communication@gosne.fr a servi pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations et propositions.

## 3.5 Modalités du déroulement de l'enquête publique.

.

### 3.5.1 Les conditions d'accueil du public en mairie.

Le dossier d'enquête comportant en autre le registre d'enquête a été mis à la disposition du public, facilement accessible, à la Mairie de Gosné durant toute la durée de l'enquête soit 30 jours consécutifs du 19/09/2020 au 19/10/2020 aux horaires habituels d'ouverture de la mairie. La consultation du dossier a été importante.

| | | assainissement | PLU |
|---|---|---|---|
| Permanence du 19/09/2020 | 10 personnes | Aucune observation | aucune observation |
| Permanence du 7/10/2020 | 17 personnes | Aucune observation | 7 Observations + dépôt de 6 courriers |
| Permanence du 19/10/2020 | 7 personnes | 2 observations | 2 Observations |
| Hors permanence | 14 personnes | Aucune observation | 1 Observation + 2 courriers + 4 mails |
| **Total** | **53** | **2 observations au** | **10 Observations + 8 courriers** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Personnes** | **registre** | **+ 4 mails** |

Le registre du PLU présente 10 observations. 8 courriers ont été enregistrés au registre soit déposés par des personnes consultantes du dossier soit envoyés. Et 4 mails ont été relevés sur la boite mail dédiée à l'enquête publique soit un total de 22 observations pour le PLU.
Le registre actualisation assainissement présente 2 observations

↳ **Soit un total pour l'enquête de 24 observations**

Un mail de l'EPTB (Stéphanie Woimant) est arrivé le mardi 20 octobre 2020 à 17h54. Comme il était hors délai, le commissaire enquêteur ne l'a pas pris ne compte.

### 3.5.2 Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences au nombre de trois :
- le samedi 19 septembre 2020 de 9h à 12h (premier jour de l'enquête)
- le mercredi 07/10/2020 de 9h à 12h
- le lundi 19/10/2020 de 9h à 12h (jour de clôture de l'enquête)

se sont tenues dans la salle du conseil municipal au rez-de-chaussée de la Mairie de Gosné. Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

Trois éléments sur le déroulement de l'enquête publique doivent cependant être mentionnés :

- Le commissaire enquêteur a demandé après la lecture du dossier que soit rajouté au dossier l'inventaire des changements de destination ce qui a été fait avant l'ouverture de 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.
- Lors de la 2nde permanence, 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. Le commissaire enquêteur a alors demandé au maire d'attester par écrit, joint au dossier, la page qu'il fallait prendre en compte. Il s'agissait de la page 11 qui correspond aussi aux plans du dossier.

### 3.5.3 Rencontre avec le Mairie et ses services

Le commissaire enquêteur a rencontré Véronique LE PANNETIER-RUFFAUT, la maire (qui ne se représentait pas), Jean DUPIRE 2nd adjoint et la secrétaire de Mairie Nicole BOSSARD le 6 mars 2020 pour la présentation du projet (soit avant le confinement du au COVID19).

Le commissaire enquêteur a rencontré le nouveau maire Jean DUPIRE le 19/10/2020.

Le commissaire enquêteur a été régulièrement en contact avec différentes personnes de la mairie notamment Nicole BOSSARD qui a assuré avec diligence le suivi du dossier.

### 3.5.4 Formalité de fin d'enquête

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête le 19/10/2020 selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le 26/10/2020 à 10h, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de fin d'enquête (annexe n°4) avec les observations mentionnées dans le registre ainsi que ses propres questions au maire Jean DUPIRE et à deux de ses adjoints présents en commission PLU, Bruno MORIN et Thierry HAVARD.

# 4 Observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur et réponse du pétitionnaire

## 4.1 Observations du public

Les observations portées dans le registre d'enquête

- Pour la révision du PLU de Gosné sont au nombre de 10 (indexés de R1 à R10), de 8 courriers (indexés de C1 à C8) et 4 mails (de M1 à M4) ont été enregistrés soit un total de 22 observations.
Pour l'actualisation du plan d'assainissement sont au nombre de 2 inscrites au registre R1a et R2a.

Voici une présentation succincte des observations par thème pour la révision du PLU :

| Thème | Observations |
|---|---|

| | |
|---|---|
| *OAP n°1* | *R3* |
| *OAP n°2* | *R8* |
| *OAP n°3* | *C2, C3* |
| *OAP n°5* | *R7, C6, C7* |
| *Demande de passage en zone constructible* | *R1, R2, R5, R6, R10, C1, C4, M4* |
| *STECAL ma cabane au Canada* | *R9, M1,* |
| *Divers* | *R4, C5, C8, M2, M3* |
| *Actualisation plan d'assainissement* | *R1a ; R2a* |

- Observation **R1** De Mr GARANCHER propriétaire de terres en zones agricoles qui demande leur classement en zone constructible.
- Observation **R2** de Mr ROSSIGNOL ; propriétaire de la parcelle 53 classée pour partie en zone agricole et pour partie en zone constructible demande que la totalité de la parcelle soit en zone constructible.
- Observation **R3** de la Famille CROYAL propriétaire des parcelles ZH1 et ZH7 concernées par l'OAP n°1 qui s'oppose à l'intégration de la parcelle ZH1 dans l'OAP n°1 et est d'accord pour l'intégration de la parcelle ZH7 dans l'OAP n°1 mais à la valorisation de terrains constructibles.
- Observation **R4** de Mr RUAUDEL propriétaire de la parcelle ZD42 concernée par un classement d'éléments de paysage et qui demande l'exclusion de ce classement pour un périmètre de 50 mètres autour de la maison.
- Observation **R5** de l'indivision HAVARD propriétaire des parcelles ZH 32, 26 et 34 qui conteste le classement de ces parcelles en zone naturelle et demande son classe en zone urbanisable.
- Observation **R6** de Mme REPESSE propriétaire des parcelles AB62 et AB64, l'une en zone urbanisable l'autre en zone

agricole qui demande le pourquoi d'une telle différence de classement et que tout soit classé en zone urbanisable.

- Observation **R7** de Mme GICQUEL propriétaire de la parcelle AB338 concernée par l'OAP n°5 qui demande pourquoi l'OAP lui retire le droit d'accéder à son jardin et à sa parcelle.
- Observation **R8** de Jean DUPIRE, maire qui demande l'extension de l'OAP n°2 à la ferme de Mr RUFFAULT (AB 28, AB 576, AB586, AB589 et AB30).
- Observation **R9** de R.MICHAUX qui dépose de la documentation sur les habitations légères de loisirs pour le STECAL « ma cabane au Canada ».
- Observation **R10** de l'indivision HAVARD Francis propriétaire des parcelles 33 et 20 qui demande pourquoi les parcelles sont classées en zones NH et demande que la parcelle 33 au même niveau que l'OAP n°1 soit classée urbanisable.

- Observation **R1A** de Mr SIMON qui demande que le périmètre de l'assainissement du lotissement des forgettes soit étendu aux parcelles de Me NICKLAUSS et de Mr SIMON.
- Observation **R2A** de Mr SIMON qui demande la réactivation d'une étude de l'assainissement pour la zone de la Hubertais.

Courriers

- Courrier **C1**, reçu en mairie le 29 septembre 2020 de Me et Mr GARANCHER qui demande le passage de terres classées en zone agricole en zone constructible.
- Courrier **C2**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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.
- Courrier **C3**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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.

- Courrier **C4**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande que les parcelles ZO 156 et Z105, classées en zone agricole soient de nouveau constructibles.
- Courrier **C5**, de Gwen FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande le respect de son droit à l'image sur ses créations architecturales présentes dans le rapport de présentation.
- Courrier **C6** de Yannick GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP.
- Courrier **C7** de Nicole GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP.
- Courrier **C8** de Bertrand RUAUDEL, propriétaire de la parcelle ZD42 qui souhaite une révision du classement de certains des éléments bocagers répertoriés.

Mails

- Mail **M1** de Ronan MICHAUX qui 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.
- Mail **M2** de Rachel JAUNAS, entreprise TSE qui souhaite acquérir une parcelle pour implanter des centrales photovoltaïques au sol au lieu-dit la sablonnière dont le classement en zone agricole ne convient pas.
- Mail **M3** Du président de la CLE du SAGE Vilaine qui relève les éléments non pris en compte dans le PLU vis-à-vis du SAGE concernant les cours d'eau (absence d'inventaire des cours d'eau), concernant les zones humides (non validation de

l'inventaire des zones humides) et concernant le risque inondation (non prise en compte de règles d'urbanisme strictes).

- Mail **M4** de Mr et Mme FORTIN propriétaire d'une parcelle ZL 26 classée en zone agricole et qui demande son classement en zone urbanisable.

## 4.2 Observations de l'Etat, des PPA et PPC

| ORGANISME | DATE DE L'AVIS | DATE DE RECEPTION |
|---|---|---|
| CDPENAF | 03/12/2019 | 10/12/2019 |
| INAO | 16/12/2019 | 19/12/2019 |
| PAYS DE RENNES | 13/12/2019 | 20/12/2019 |
| REGION BRETAGNE | 17/12/2019 | 23/12/2019 |
| LIFFRÉ-CORMIER COMMUNAUTÉ | 20/01/2020 | 23/01/2020 |
| DDTM – Service régional de l'archéologie | 07/11/2019 | 30/01/2020 |
| ETAT - DDTM | 03/02/2020 | 03/02/2020 |
| CHAMBRE D'AGRICULTURE | 30/01/2020 | 06/02/2020 |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL | 05/02/2020 | 07/02/2020 |
| MRAE | 28/02/2020 | 28/02/2020 |
| **SERVITUDES** | | |
| ORANGE | 13/11/2019 | 30/01/2020 |
| RTE | 30/01/2020 | 30/01/2020 |
| SERVITUDES RADIOELECTRIQUES | 30/01/2020 | 30/01/2020 |

↳ *DDTM service régional archéologie (07/11/2019)* qui formule un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques:

- Changement d'un tableau (P.117) dans le document de présentation précisant la nature des protections demandées
- Insertion d'un texte sur les références juridiques de la protection des sites archéologiques dans le document écrit

- Insertion de zones numérotées 1 et 2 pour savoir de qui dépend la saisine dans le plan des zones archéologiques du document graphique.

↳ *Orange* ne donne pas d'avis mais précise que sur la commune de Gosné il n'y a pas de servitude de type PT3 et rappelle que Orange dispose d'un droit de passage du le domaine public routier (DPR).

↳ *CDPNEAF(03/12/2019)* qui donne un avis simple favorable pour 2 STECAL loisirs et 2 STECAL économique. Et qui donne un avis simple favorable accompagné de deux réserves concernant le règlement sur les annexes et extensions en zone A et N :

- En zone A et N, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes, piscines comprises ne devra pas excéder 60m²
- En zone A et N, l'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquences de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec les constructions et installations agricoles en activité.

↳ *SCoT, pays de Rennes (13/12/2019)* relève la sobriété foncière du projet, la dimension qualitative de certaines dispositions ainsi que la prise en compte des enjeux liés aux questions énergétiques, climatiques et de santé. Le pays de Rennes donne donc un avis favorable en souhaitant que certaines remarques ou observations formulées sur les thèmes : préservation des espaces agro-naturels, biodiversité capital environnemental et limitation des espaces agro-naturels soient prises en compte. Ainsi, il conviendra :

- De préciser les critères retenus d'un bâtiment pour le changement de destination et éventuellement de compléter l'OAP thématique afin d'indiquer un certain nombre de recommandations applicables à l'ensemble des bâtiments répertoriés.
- De traiter de façon particulièrement certaines parties des « fonds de vallée et grandes liaisons naturelles » en zone A.
- De modifier les schémas de la page 6 pour être compatible avec les dispositions du SCoT en terme de densité.

- De distinguer les zones urbanisables immédiatement de celles urbanisables à plus long terme afin de mieux maitriser dans le temps et dans l'espace le développement de la commune.

↳ *INAO(16/12/2019)* qui n'a pas de remarque à formuler compte tenu que le projet n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité.

↳ *Région Bretagne (17/12/2019)* qui sans donner d'avis formel, enjoint le pétitionnaire à s'engager sur les 38 objectifs du projet de développement durable de la région Bretagne pour 2040.

↳ *Liffré Cormier Communauté (20/01/2020)* qui donne un avis favorable sans réserve mais avec quelques propositions :

- Les piscines ne sont pas différenciées des annexes et l'emprise au sol est pour l'ensemble. Il faut donc enlever les piscines de la catégorie annexes du lexique et ajouter les piscines aux destinations autorisées aux articles 2.2 de chaque zone concernée.
- Les « sentiers piéton » ne sont pas considérés comme des voies. Il convient donc de définir un sentier piéton et prévoir une règle pour son implantation.
- Concernant l'article UA 7.2, il convient de 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).
- Concernant l'article UL 1, il convient de 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 ».
- Complément pour l'article UE 7.2.
- Concernant l'article 1AUB 7.2 prévoir des places de stationnement « visiteurs » dans le cadre d'opérations de lotissement (1 place supplémentaire par lot par exemple).
- Précisions verbales à apporter sur différents points du règlement de la zone A.
- Concernant l'article 4.2 de la zone AE, augmenter la hauteur maximale autorisée par exemple de 8m à l'acrotère et de 10m au faitage.
- Concernant le règlement graphique, il serait bien d'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 et les haies. Et harmoniser le document graphique avec ceux des communes ayant récemment fait l'objet d'une révision générale du PLU (La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain)

Ainsi quelques corrections ou compléments syntaxiques.

↳ *Chambre d'agriculture (30/01/2020)* qui donne un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques concernant la gestion économe des espaces :

- Concernant les OAP, la Chambre demande l'inscription de zones tampons et non de simples filtres paysagers de type talus et haies denses en limite de parcelle AU sur les emprises foncières de ces dernières notamment pour l'OAP n°4 ; et cela étendue aux zones de loisirs.
- Concernant le changement de destination en zone A, la chambre précise que seuls les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extension. Le changement de destination ne peut être concomitant à une extension.
- Le logement de fonction doit être accolé ou inclus au bâtiment existant et non à une distance de 100 mètres.
- Concernant les besoins en logement, le rapport n'aborde pas la question des logements vacants.
- La consommation foncière ramenée à 10 ans est en augmentation même si le projet limite l'étalement urbain. L'avis de la chambre d'agriculture sera réputé défavorable si la révision du PLU ne se traduit pas par une diminution de la consommation foncière.

↳ *Préfecture D'Ille-et-Vilaine (03/02/2020)* qui donne un avis favorable sous réserve que :

- L'inventaire des zones humides devra être complété dans les zones à urbaniser en prenant en compte le principe alternatif des critères floristique et pédologique validé par la CLE du SAGE.
- Le règlement des zones A et N devra être modifié de façon à ne permettre le changement de destination des bâtiments désignés que dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure ni annexe nouvelle.
- LE PLU devra mesurer 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.

- Enfin la commune devra réduire ses besoins en logements en se fixant un taux de croissance de population plus modéré. Ainsi au moins une zone 1AU devra être reclassée en 2AU pour mieux maitriser le développement urbain de la commune.

| ***Demandes*** | ***Recommandations*** | ***Observations*** |
|---|---|---|
| *L'Etat souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable* | *L'Etat recommande de prendre en compte ses observations* | *L'Etat propose des corrections* |
| Inventaire des zones humides réalisé, validé par la CLE du SAGE et joint en annexe du PLU | Emplacements réservés pour compenser les haies détruites | Concernant l'extension du cimetière, il convient de recueillir l'avis d'un hydrologue pour être sûr que l'emplacement peut recevoir un tel équipement |
| Linéaire des cours d'eau devra apparaitre clairement au règlement graphique avec marge de recul de 5 m | Inventaire photographique des bâtiments pouvant changer de destination en annexe du PLU | |
| Classement haies bocagères en EBC | Autoriser l'extension des constructions existantes à l'usage d'habitation dans les limites cumulatives d'une emprise au sol de 50% de l'existant ou de 60m² maximum en zone A et de 50m² en zone N | |
| Analyse d'impact du STECAL 'ma cabane au Canada » et solutions pour supprimer ces impacts. | La commune peut recourir à des outils prévus par le code de l'urbanisme pour faciliter le potentiel de densification | |
| Problèmes de surcharges hydrauliques de la station d'épuration devront être résolus avant l'urbanisation des nouvelles zones | La question des déplacements mériterait d'être davantage approfondie | |
| Le règlement devra être modifié afin que le changement de destination ne soit pas concomitant à l'extension | | |
| Limiter les annexes piscines comprises à 60m² d'emprise au sol | | |
| Annexes à une inter-distance de 100m des bâtiments agricoles | | |
| La commune doit pouvoir réduire ses besoins en logement notamment en classant au moins une zone 1AU en 2AU | | |

↳ *Conseil départemental (05/02/2020)* donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations :

- Des routes départementales font l'objet sur la commune de Gosné d'alignement, elles devront être reprises dans leur intégralité dans le règlement graphique.

- Il convient de prendre en compte dans les dispositions générales du règlement écrit l'article R 111-5 du code de l'urbanisme pour garantir un accès sécurisé.
- Il conviendra de répertorier et de les reporter dans les OAP les différents éléments naturels à préserver.
- Si un chemin de randonnée devrait être supprimé ou interrompu par des opérations d'urbanisation, il devra alors faire l'objet d'un itinéraire de substitution.
- Il convient d'envisager des replantations compensatoires en cas de destruction de haires dans le cadre de l'urbanisation.
- De même il conviendra de prévoir des opérations de restauration de ruisseau, vallée, zone humide, et maillage bocager en compensation de l'artificialisation des sols lors de l'urbanisation de l'OAP Bellevue rue nationale.

↳ *La MRAe (28/02/2020*) qui n'ayant pas étudié le dossier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, constate qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

### 4.3 Observations du commissaire enquêteur

Pour ma part j'ai fait les remarques et demandé les précisions suivantes :

1) 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.

2)Quelle est la justification à l'extension de l'OAP n° 2 citée dans l'observation R8 du registre ?

3)Y-a-t-il des compensations foncières prévues au profit de l'agriculteur concerné par l'OAP n° 4 (un peu moins de 2ha de parcelles exploitées) ?

4)Pourquoi dans le règlement de la zone A et de la zone N avoir distingué les piscines des autres annexes ?

5)Qu'entendez-vous par logement de fonction dans le règlement de la zone A ? De la zone N ? De même pour local de permanence ? (ces termes étant non présents dans le lexique). Quelle différence entre les 2 ? Les 2 sont-ils cumulables sur une même parcelle ? Autorisez-vous la construction de piscine dans les logements de fonctions des zones A et N ?

6)Quelles propositions de mesures ERC pour les constructions nouvelles autorisées dans les STECAL à vocation loisirs situés à proximité du site NATURA 2000 ?

**7)**Que devient la bâtisse de caractère présente dans l'OAP n°2 « l'ilot des écoles » ?

### 4.3 Réponses du pétitionnaire

Dans un courrier (annexe n°5) adressé au commissaire enquêteur à son domicile (par mail et par voie postale), le pétitionnaire répond aux questions du public et du commissaire enquêteur.

#### 4.3.1 Réponses au public

Le pétitionnaire répond au public suivant l'ordre présenté dans le PV de synthèse :

- *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 R3* : le pétitionnaire prend en compte les observations et propose de reclasser une partie de la zone ZH1 en zone UB, maintien d'une bande de 3 mètres de long pour une connexion piétonne entre la future zone à urbaniser et l'ancienne RN.

- *Concernant les observations R4 et C8* : le pétitionnaire souhaite maintenir cette protection autour de l'habitation située en zone naturelle mais propose que la suppression des arbres gênants pour l'habitation soit soumis à déclaration préalable en mairie et accord d'une commission communale.

- Concernant l'observation R5 : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande car contraire aux objectifs du PADD

- *Concernant l'observation R6* : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande car contraire aux objectifs du PADD et synonyme d'extension urbaine.

- *Concernant les observations R7, C6 et C7* : la commune répond favorablement à cette demande et modifie le périmètre de l'OAP.

- *Concernant l'observation R8* : la commune souhaite modifier le périmètre de l'OAP n°2 pour densifier et apporter de la mixité fonctionnelle ainsi que pour étendre différents services communaux.

- *Concernant les observations R9 et M1* et compte tenu des observations des PPA : la commune 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 entraine de facto un nouveau passage devant la CDPNEAF pour validation du STECAL.

- *Concernant les observations R10 et R11* : la commune ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande car cela entrainerait trop de zones constructibles mais souhaite pour cet espace un aménagement espace vert récréatif.

- *Concernant les observations R1A et R2A* : la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande qui engendrerait un cout trop important pour la collectivité.

- *Concernant les observations C2, C3 et C4* : suite à ces observations, la commune souhaite apporter la modification suivante : recul de la zone 1AUB de l'habitation de Mme FLACHOT (création d'une onze 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.

- *Concernant l'observation C5* : la commune supprimera les photos incriminées.

- *Concernant l'observation M2* : les centrales photovoltaïques ne sont pas admises en zone agricole et ne souhaite pas modifier le zonage ni créer un STECAL spécifique.

- *Concernant l'Observation M3* : la réponse du pétitionnaire se fait en quatre 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 fait mention de l'inventaire des zones humides dans le rapport de présentation certes non validé par le CLE du SAGE mais qui n'empêche que les auteurs du PLU ont veillé » à la préservation des zones humides.

- *Concernant l'observation M4*, le pétitionnaire répond défavorablement à la requête qui est contraire au PADD.

### 4.3.2Réponses au commissaire enquêteur

- A la question n°1 et aux remarques des PPA, le pétitionnaire 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.

- A la question concernant la compensation foncière au profit de l'agriculture concerné par l'OAP n°4, la commune répond qu'elle ne possède pas de foncier agricole pour un échange et donc l'exploitant recevra des indemnités d'éviction calculées par la chambre d'agriculture.

- A la question sur la distinction des piscines des annexes et conformément à la demande de la CDPNEAF, le pétitionnaire ne souhaite plus faire de distinction et souhaite limiter les annexes à 60m² d'emprise au sol.

- Concernant la question sur le logement de fonction et le local de permanence en zone A et N, le pétitionnaire donne les définitions demandées et répond qu'elles sont cumulables.

- Enfin concernant la bâtisse de caractère de l'OAP n°2, elle sera conservée et à vocation à accueillir un commerce ou un équipement collectif.

Le pétitionnaire apporte des réponses à l'ensemble des interrogations du commissaire enquêteur posées lors du PV de synthèse.

### 4.3.3Réponses aux PPA

Le pétitionnaire, à la demande du commissaire enquêteur, a émis un document de réponses aux remarques de PPA qui a été joint au dossier d'enquête publique. Il se trouve en annexe n°6. On y trouve les arguments développés par le pétitionnaire à certaines remarques et les modifications proposées. Ici ne sont présentés que les points soulevés par les PPA dont les réponses apportées par le pétitionnaire entrainent une modification du projet.

- Aux remarques de la préfecture et de Liffré Cormier communauté concernant la limite d'emprise au sol de 60m² des annexes en zone A et N, piscines comprises (qui étaient distinctes dans le projet initial pour 60m²), la commune souhaite autoriser dans une limite de 100m² pour l'ensemble.

- Aux remarques de la préfecture et du pays de Rennes concernant la maitrise du développement urbain, la commune propose de reclasser la zone 1AU de l'OAP n°1 en 2AU

°

°°

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été tout à fait régulières.
Son avis et ses conclusions sur l'élaboration du PLU de la commune de Gosné et sur l'actualisation du plan de zonage d'assainissement sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

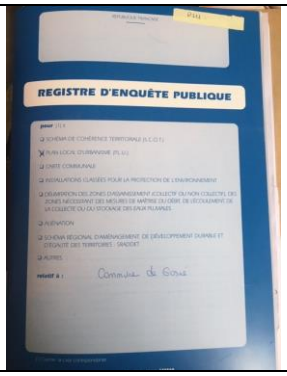
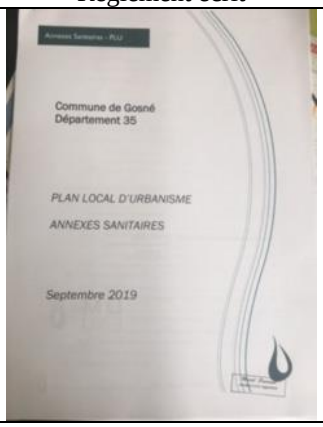
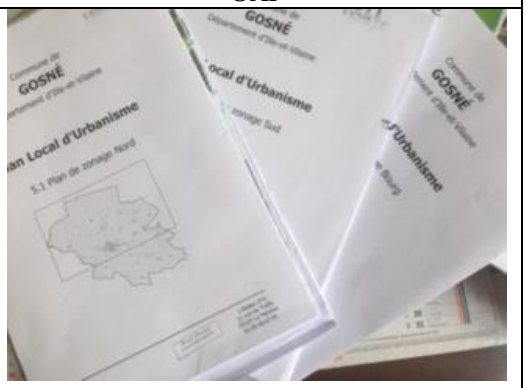
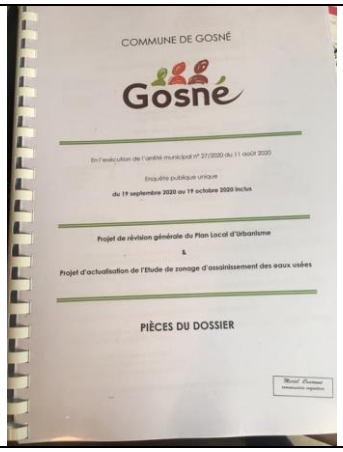
Le commissaire enquêteur,

# ANNEXES

Liste des annexes :

Annexe n°1 : Pièces du dossier visées
Annexe n°2 : Affichage avis d'enquête
Annexe n°3 : site internet
Annexe n°4 : PV de synthèse
Annexe n°5 : mémoire en réponse du pétitionnaire
Annexe n°6 : tableau des réponses du pétitionnaire aux PPA

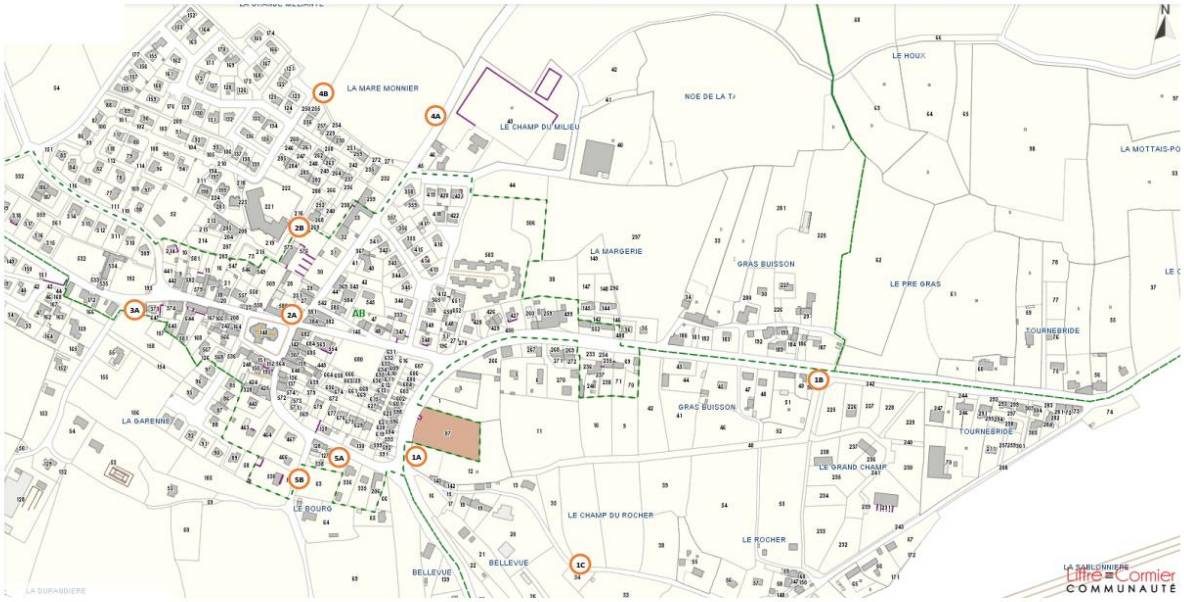
# Annexe n°1 : Pièces du dossier visées

<table>
<tr><td> 
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Registre d'enquête</td><td>Rapport de présentation</td><td>PADD</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Règlement écrit</td><td>Résumé non technique</td><td>OAP</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Annexes sanitaires</td><td>Servitudes</td><td>Plan de zonage</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Courriers PPA et PPC</td><td>Dossier actualisation plan zonage eaux usées</td><td></td></tr>
</table>

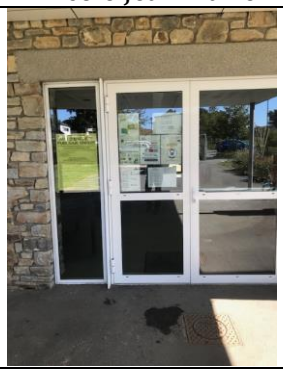
# Annexe n°2 : Affichage avis d'enquête

**AFFICHAGE DES AVIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU SUR LES SITES OAP**

**OAP 1 : secteur Bellevue/rue Nationale**
**OAP 2 : l'îlot des écoles**
**OAP 3 : secteur de la Garenne**
**OAP 4 : secteur de la Mare Monnier**
**OAP 5 : rue de la Forge**




► Centre bourg :

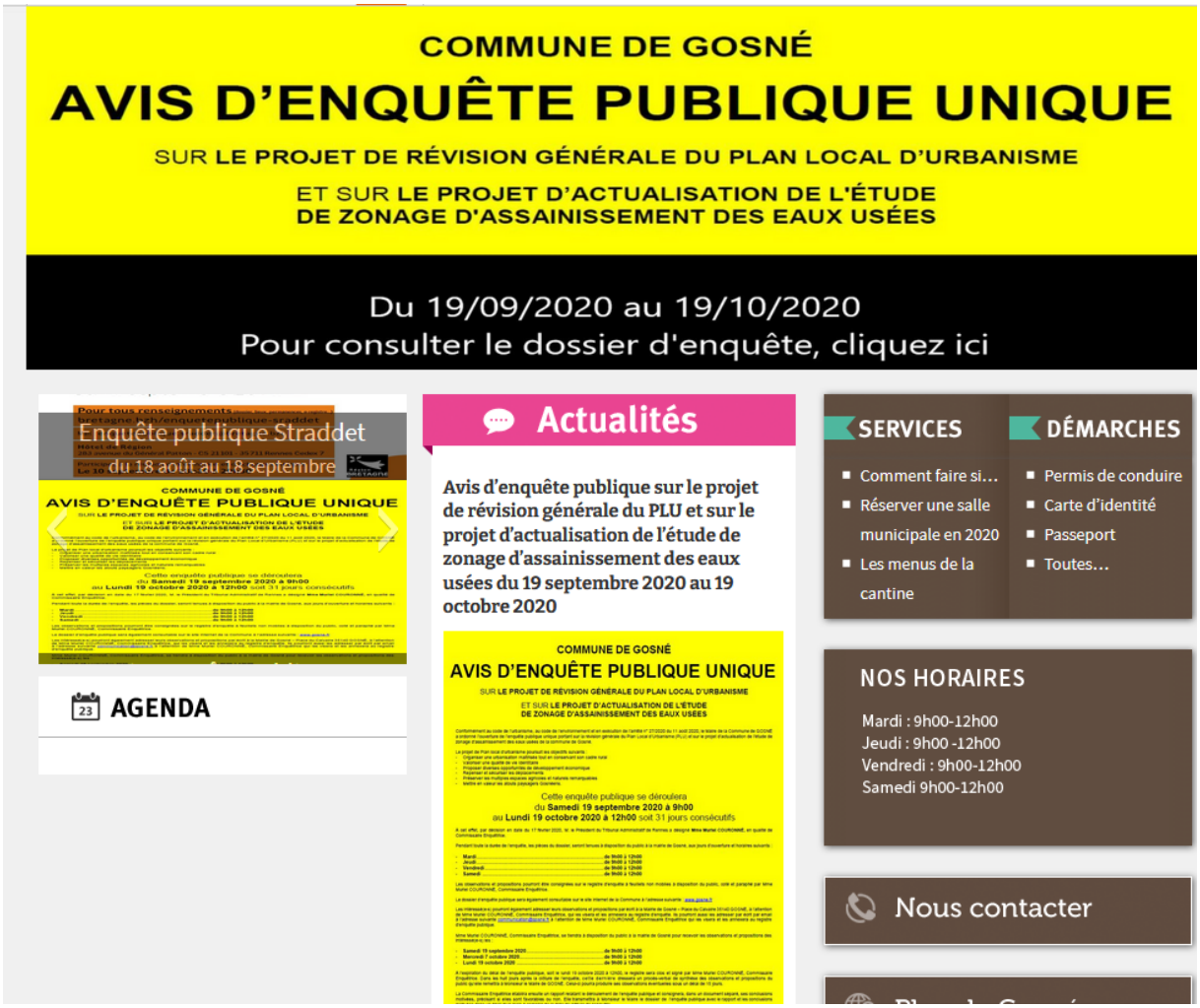
| Mairie | Ecole Jean Marie LEBOSSE |
|---|---|
| |  |

| Ecole Nominoë | ALSH-Périscolaire | Salle des sports |
|---|---|---|
| | | |

► OAP :

| OAP 1 rue nationale cimetière | OAP 1 cimetière | OAP 1 Bellevue vers Rocher | OAP 3 rue de l'Illet |
|---|---|---|---|
| | | | |
| OAP 2 rue de la lande d'Ouée | OAP 2 rue des écoles | OAP 4 rue des primevères | OAP 4 rue de la lande d'Ouée |
| | | | |
| OAP 5 rue de la forge | OAP 5 rue de la Garenne | | |
| | | | |

Annexe n°3 : site internet




Source : https://www.gosne.fr/

Annexe n°4 : PV de synthèse

Muriel Couronné

Monsieur Jean DUPIRE
Maire de Gosné
Place du Calvaire
35140 Gosné

Le Rheu, le 26 octobre 2020

Objet : **Procès-verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers adressés au commissaire enquêteur**

Monsieur,

Par arrêté n°2020-27 du 11 aout 2020, vous avez ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU pour votre commune du 19 septembre 2020 au 19 octobre 2020 inclus.

Au terme de ladite enquête publique et conformément aux dispositions du code de l'environnement régissant la procédure d'enquête, notamment l'article R123-18 relatif à la clôture d'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête et constate la fin de l'enquête publique.

Dans le délai de huit jours, le commissaire enquêteur rédige le procès-verbal de fin d'enquête dans lequel il communique au responsable du projet les observations orales ou écrites formulées pendant l'enquête.

Ainsi, après avoir procéder aux formalités réglementaires, je vous remets, ce lundi 26 octobre 2020 à 10h le présent procès-verbal de synthèse des observations ainsi que les copies des pages et des courriers du registre d'enquête comportant les observations du public.

Les observations portées dans le registre d'enquête du PLU sont au nombre de **10 (indexés de R1 à R10), 8 courriers (indexés de C1 à C8) et 4 mails (indexés de M1 à**

**M4) ainsi que 2 observations portées au registre Assainissement ont été enregistrés soit un total de 24 observations.**

Préalablement au résumé des observations, voici une présentation succincte par thème :

| Thème | Observations |
|---|---|
| OAP n°1 | R3 |
| OAP n°2 | R8 |
| OAP n°3 | C2, C3 |
| OAP n°5 | R7, C6, C7 |
| Demande de passage en zone constructible | R1, R2, R5, R6, R10, C1, C4, M4 |
| STECAL ma cabane au Canada | R9, M1, |
| divers | R4, C5, C8, M2, M3 |
| Actualisation plan d'assainissement | R1a ; R2a |

Vous trouverez ci-après la synthèse de ces observations :

-Observation **R1** De Mr GARANCHER, propriétaire de terres en zones agricoles qui demande leur classement en zone constructible.

-Observation **R2** de Mr ROSSIGNOL, propriétaire de la parcelle 53 classée pour partie en zone agricole et pour partie en zone constructible demande que la totalité de la parcelle soit en zone constructible

-Observation **R3** de la Famille CROYAL propriétaire des parcelles ZH1 et ZH7 concernées par l'OAP n°1 qui s'oppose à l'intégration de la parcelle ZH1 dans l'OAP n°1 et est d'accord pour l'intégration de la parcelle ZH7 dans l'OAP n°1 mais à la valorisation de terrains constructibles.

-Observation **R4** de Mr RUAUDEL propriétaire de la parcelle ZD42 concernée par un classement d'éléments de paysage et qui demande l'exclusion de ce classement pour un périmètre de 50 mètres autour de la maison.

-Observation **R5** de l'indivision HAVARD propriétaire des parcelles ZH 32, 26 et 34 qui conteste le classement de ces parcelles en zone naturelle et demande son classe en zone urbanisable.

-Observation **R6** de Mme REPESSE propriétaire des parcelles AB62 et AB64, l'une en zone urbanisable l'autre en zone agricole qui demande le pourquoi d'une telle différence de classement et que tout soit classé en zone urbanisable.

-Observation **R7** de Mme GICQUEL propriétaire de la parcelle AB338 concernée par l'OAP n°5 qui demande pourquoi l'OAP lui retire le droit d'accéder à son jardin et à sa parcelle.

-Observation **R8** de Jean DUPUIRE, maire qui demande l'extension de l'OAP n°2 à la ferme de Mr RUFFAULT (AB 28, AB 576, AB586n AB589 et AB30)

-Observation **R9** de R.MICHAUX qui dépose de la documentation sur les habitations légères de loisirs pour le STECAL « ma cabane au Canada »

-Observation **R10** de l'indivision HAVARD Francis propriétaire des parcelles 33 et 20 qui demande pourquoi les parcelles sont classées en zones NH et demande que la parcelle 33 au même niveau que l'OAP n°1 soit classée urbanisable.

-Observation **R1A** de Mr SIMON qui demande que le périmètre de l'assainissement du lotissement des forgettes soit étendu aux parcelles de Me NICKLAUSS et de Mr SIMON

-Observation **R2A** de Mr SIMON qui demande la réactivation d'une étude de l'assainissement pour la zone de la Hubertais

- Courrier **C1**, reçu en mairie le 29 septembre 2020 de Me et Mr GARANCHER qui demande la passage de terres en zone agricole en zone constructible.
- Courrier **C2**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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.
- Courrier **C3**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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
- Courrier **C4**, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande que les parcelles ZO 156 et Z105, classées en zone agricole soient de nouveau constructible.

- Courrier **C5**, de Gwen FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande le respect de son droit à l'image sur ses créations architecturales présentes dans le rapport de présentation

- Courrier **C6** de Yannick GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP.

- Courrier **C7** de Nicole GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP

- Courrier **C8** de Bertrand RUAUDEL, propriétaire de la parcelle ZD42 qui souhaite une révision du classement de certains des éléments bocagers répertoriés.

- Mail **M1** de Ronan MICHAUX qui 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

- Mail **M2** de Rachel JAUNAS, entreprise TSE qui souhaite acquérir une parcelle pour implanter des centrales photovoltaïques au sol au lieu-dit la sablonnière dont le classement en zone agricole ne convient pas.

- Mail **M3** Du président de la CLE du SAGE Vilaine qui relève les éléments non pris ne compte dans le PLU vis-à-vis du SAGE concernant les cours d'eau (absence d'inventaire des cours d'eau), concernant les zones humides (non validation de l'inventaire des zones humides) et concernant le risque inondation (non prise en compte de règles d'urbanisme strictes).

- Mail **M4** de Mr et Mme FORTIN propriétaire d'une parcelle ZL 26 classée en zone agricole et qui demande son classement en zone urbanisable

A l'ensemble de ces observations, vous pouvez répondre soit par thème quand la réponse s'y prête soit individuellement.

Vous trouverez ci-après les remarques et questions du commissaire enquêteur :

1) 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

2) Quelle est la justification à l'extension de l'OAP n° 2 citée dans l'observation R8 du registre ?

3) Y-a-t-il des compensations foncières prévues au profit de l'agriculteur concerné par l'OAP n° 4 (un peu moins de 2ha de parcelles exploitées) ?

4) Pourquoi dans le règlement de la zone A et de la zone N avoir distingué les piscines des autres annexes ?

5) Qu'entendez-vous par logement de fonction dans le règlement de la zone A ? De la zone N ? De même pour local de permanence ? (ces termes étant non présents dans le lexique) Quelle différence entre les 2 ? Les 2 sont-ils cumulables sur une même parcelle ? Autorisez-vous la construction de piscine dans les logements de fonctions des zones A ?

6) Quelles propositions de mesures ERC pour les constructions nouvelles autorisées dans les STECAL à vocation loisirs situés à proximité du site NATURA 2000 ?

**7)** Que devient la bâtisse de caractère présente dans l'OAP n°2 « l'ilot des écoles » ?

Enfin, Je vous rappelle comme vous l'avez énoncé dans le rapport de présentation (P.243) que le PLU doit être compatible avec les documents supérieurs et notamment le SAGE vilaine. A ce titre, je vous demande donc une réponse circonstanciée à l'observation M3.

**Vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos réponses aux questions posées et vos remarques éventuelles ou me notifier l'absence de remarque en retour au nom de votre collectivité.**

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée

Le pétitionnaire

Monsieur jean DUPOIRE

Pris connaissance le 26 octobre 2020

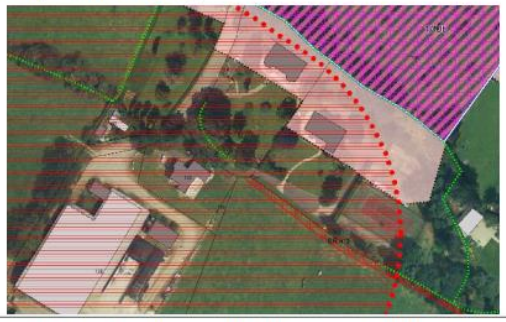
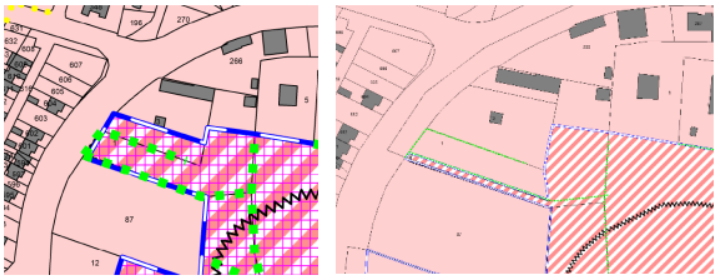
Le commissaire enquêteur

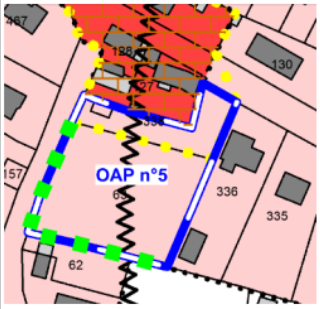
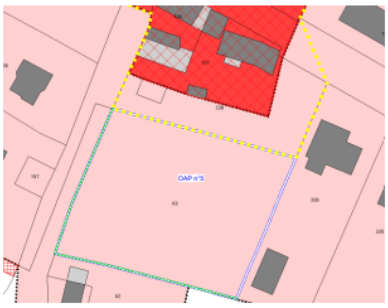
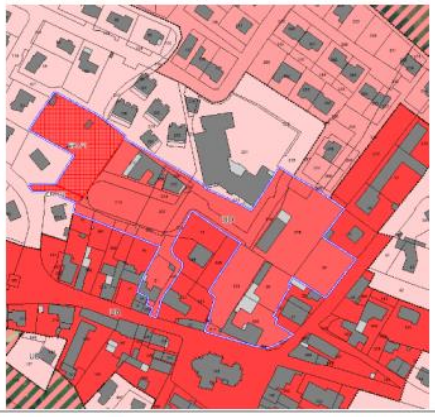
Madame Muriel Couronné

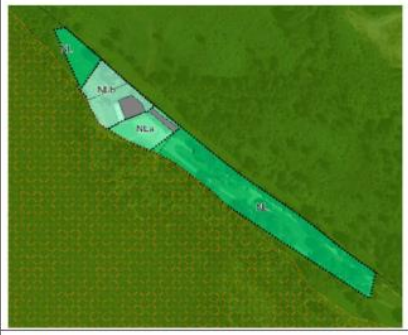
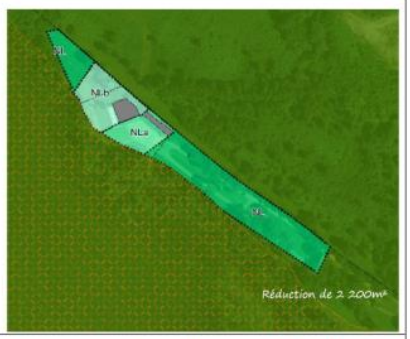
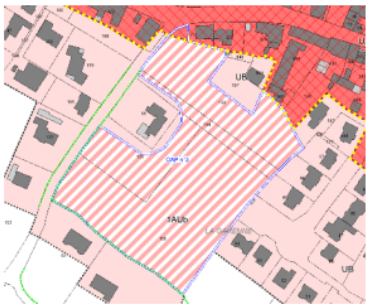
remis et commenté le 26 octobre 2020

# Annexe n°5 : mémoire en réponse du pétitionnaire

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOSNÉ**

| DEMANDES | RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE |
|---|---|
| **Synthèse des observations** | |
| Observation R1 de Mr GARANCHER, propriétaire de terres en zones agricoles qui demande leur classement en zone constructible. | Le classement en zone U de ces terrains engendrerait une extension de la zone agglomérée et de l'étalement urbain. De plus, dans le PLU en vigueur, ces terrains sont classés en zone non constructibles. Pour ces raisons, la commune souhaite maintenir le zonage du projet de PLU. |
| Observation R2 de Mr ROSSIGNOL, propriétaire de la parcelle 53 classée pour partie en zone agricole et pour partie en zone constructible demande que ta totalité de la parcelle soit en zone constructible. | L'exploitation agricole située au sud de la propriété de M. ROSSIGNOL génère un périmètre sanitaire de 100m calculé depuis les bâtiments mais également des silos, fosses et fumières (hachurage rouge sur la cartographie ci-dessous).<br>La commune ne souhaite pas modifier le zonage.<br>  |
| Observation R3 de la Famille CROYAL propriétaire des parcelles ZH1 et ZH7 concernées par l'OAP n°1 qui s'oppose à l'intégration de la parcelle ZH1 dans l'OAP n°1 et est d'accord pour l'intégration de la parcelle ZH7 dans l'OAP n°1 mais à la valorisation de terrains constructibles. | La commune comprend les inquiétudes de la famille CROYAL mais considère également que ce secteur est important en termes d'aménagement du territoire et plus particulièrement en termes de densification et de déplacement. Pour ces raisons, les modifications suivantes sont apportées :<br>• Reclassement d'une partie de la zone ZH 1 en zone UB,<br>• Maintien d'une bande de 3 mètres le long du cimetière pour réaliser une connexion piétonne entre l'ancienne RN et la future zone à urbaniser. |
| | L'OAP sera modifiée en conséquence (réduction du nombre de logements dans l'OAP, modification du périmètre...).<br>  |
| Observation R4 de Mr RUAUDEL propriétaire de la parcelle ZD42 concernée par un classement d'éléments de paysage et qui demande l'exclusion de ce classement pour un périmètre de 50 mètres autour de la maison. | Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage peuvent être supprimés sous réserves d'une demande en mairie (déclaration préalable) et de l'accord d'une commission communale.<br>La commune souhaite le maintien de cette protection autour de l'habitation située dans un espace naturel et se prononcera sur la suppression des arbres lorsque M. RUAUDEL saisira la commission. |
| Observation R5 de l'indivision HAVARD propriétaire des parcelles ZH32,26 et 34 qui conteste le classement de ces parcelles en zone naturelle et demande son classement en zone urbanisable. | Ce secteur possède une superficie non négligeable. Situé en extension de la zone agglomérée, l'ouverture à l'urbanisation de ce site serait contraire au PADD :<br>• Augmentation non négligeable du nombre de logements à produire sur la commune,<br>• Extension de l'enveloppe agglomérée dans une direction non identifiée sur les schémas.<br>Pour ces raisons, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. |
| Observation R6 de Mme REPESSE propriétaire des parcelles AB62 et AB64, l'une en zone urbanisable l'autre en zone agricole qui demande le pourquoi d'une telle différence de classement et que tout soit classé en zone urbanisable. | Le fond de la parcelle 64 est considérée en dehors de la zone agglomérée (environ 2500 m²). Des constructions sur cet espace seraient considérées comme de l'extension urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de ce site serait contraire au PADD :<br>• Augmentation du nombre de logements à produire sur la commune (au moins 5),<br>• Extension de l'enveloppe agglomérée dans une direction non identifiée sur les schémas.<br>Pour ces raisons, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. |

| | |
|---|---|
| Observation R7 de Mme GICQUEL propriétaire de la parcelle AB338 concernée par l'OAP n°5 qui demande pourquoi l'OAP lui retire le droit d'accéder à son jardin et à sa parcelle. | La commune répond favorablement à cette demande et modifiera le zonage et le périmètre de l'OAP.<br>  <br>  |
| Observation R8 de Jean DUPIRE, maire qui demande l'extension de l'OAP n°2 à la ferme de Mr RUFFAULT {AB28, AB576, ABS86n, AB589 et AB30). | Les objectifs de cette extension de périmètre sont les suivants :<br>• 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.<br>• Extension de la maison médicale (sollicitation de la part des professionnels de santé).<br>• Extension de la résidence seniors.<br>• Améliorer les voies de circulation devant les écoles, notamment par la création d'une sortie pour le parking par la Rue de la Futaie.<br>• Développer du stationnement.<br>• Créer des liaisons douces.<br>Il convient donc de modifier le périmètre de l'OAP n°2 et de modifier le zonage de la zone UO afin qu'il soit identique à l'OAP n°2. |
| | <br>  |
| Observation R9 de R. MICHAUX qui dépose de la documentation sur les habitations légères de loisirs pour le STECAL « ma cabane au canada ». | Pour donner suite aux demandes des PPA et de la MRAE et prenant compte les demandes de M. MICHAUX, la commune souhaite apporter les modifications suivantes :<br>Réduction de la zone NL pour y implanter environ 10 HLL ou RML (moins d'impacts potentiels sur l'environnement). Cette volonté communale répond à la doctrine « éviter – réduire -compenser » qui doit s'appliquer pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Cette zone fera environ 7 300m² au lieu de 9500 m².<br>Assouplissement du règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions (exemple : le règlement n'imposera plus des toitures en ardoises naturelles, mais une teinte sombre).<br>• Maintien de l'emprise au sol du logement de fonction mais suppression de la possibilité de réaliser un étage (moindre impact dans le paysage).<br>• Nouveau passage devant la CDPENAF pour valider ce STECAL. |

| | |
|---|---|
| |    |
| Observation R10 de 11ndivision HAVARD Francis propriétaire des parcelles 33 et 20 qui demande pourquoi les parcelles sont classées en zones NH et demande que la parcelle 33 au même niveau que l'OAP n°1 soit classée urbanisable. | Ces deux parcelles couvrent une superficie d'environ 5 700 m². La commune ne souhaite pas modifier le projet de zonage pour les raisons suivantes :<br>• Le classement en zone AU engendrerait la création d'environ 11 à 12 logements supplémentaires. Le PADD ne serait pas respecté (il y aurait trop de zones constructibles).<br>• Lors de la rédaction des OAP, le groupe de travail accompagné par un urbaniste, une architecte et un paysagiste ont souhaité ne pas implanter de logements sur les parcelles situées au sud de la voie communale. Ce site qualitatif (boisements, prairie, cône de vue en direction du sud et de la vallée de l'Illet) a vocation à être aménager en espace vert/récréatif. |
| Observation R1A de Mr SIMON qui demande que le périmètre de l'assainissement du lotissement des Forgette soit étendu aux parcelles de Me NICKLAUSS et de Mr SIMON.<br>Observation R2A de Mr SIMON qui demande la réactivation d'une étude de l'assainissement pour la zone de la Hubertais. | La commune ne souhaite pas répondre favorablement à ces deux demandes. L'intégration de ces parcelles dans le zonage d'assainissement collectif engendrerait des coûts importants pour la collectivité (écoulement gravitaire impossible, mise en place d'une nouvelle pompe de refoulement...). |
| Courrier C1, reçu en mairie le 29 septembre 2020 de Me et Mr GARANCHER qui demande le passage de terres en zone agricole en zone constructible. | Idem R1 |
| Courrier C2, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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.<br>Courrier C3, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande 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 ZO105, suppression ER n°4.<br>Courrier C4, de la famille FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande que les parcelles ZO156 et Z105, classées en zone agricole soient de nouveau constructibles. | Suites à ces remarques, la commune souhaite apporter la modification suivante :<br>Recul de la zone 1AUB autour de l'habitation de Mme FLACHOT (création d'une zone tampon de 10 mètres autour de la maison).<br>  <br>La commune ne voit pas de raison objective pour exclure en totalité la parcelle 155, intégrer la 105 et supprimer l'ER n°4. |
| Courrier C5, de Gwen FLACHOT déposé lors de la permanence du 7 octobre 2020 qui demande le respect de son droit à 11mage sur ses créations architecturales présentes dans le rapport de présentation. | Les deux photos de la page 106 du rapport de présentation présentent des constructions non contextualisées dans le paysage urbain communal (source : Mme VALLEE, architecte de l'Atelier Parallèle). Bien qu'elles enrichissent le diagnostic de territoire, elles seront supprimées. |
| Courrier C6 de Yannick GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP.<br>Courrier C7 de Nicole GICQUEL, propriétaire de parcelles concernées par l'OAP n°5 qui conteste cette OAP. | Idem R7 |
| Courrier C8 de Bertrand RUAUDEL, propriétaire de la parcelle ZD42 qui souhaite une révision du classement de certains des éléments bocagers répertoriés. | Idem R4 |
| Mail M1 de Ronan MICHAUX qui 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. | Idem R9 |

| | |
|---|---|
| Mail M2 de Rachel JAUNAS, entreprise TSE qui souhaite acquérir une parcelle pour implanter des centrales photovoltaïques au sol au lieu-dit la sablonnière dont le classement en zone agricole ne convient pas. | Les centrales photovoltaïques ne sont pas admises en zone agricole. La commune ne souhaite pas créer un STECAL spécifique sur ce secteur mais le conserver en zone A (vocation actuelle). |
| Mail M3 Du président de la CLE du SAGE Vilaine qui relève les éléments non pris ne compte dans le PLU vis-à-vis du SAGE concernant les cours d'eau (absence d1nventaire des cours d'eau), concernant les zones humides (non-validation de 11nventaire des zones humides) et concernant le risque inondation (non prise en compte de règles d'urbanisme strictes). | ***En premier lieu***, il est utile de rappeler le cadre juridique dans lequel SAGE et PLU cohabitent.<br><br>Le SAGE est un document de planification établi dans le domaine de l'eau. Le PLU est un document de planification établi dans le domaine de l'urbanisme.<br><br>L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible :<br><br>1° Les schémas de cohérence territoriale<br>2° Les schémas de mise en valeur de la mer<br>3° Les plans de mobilité<br>4° Les programmes locaux de l'habitat<br>5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.<br><br>Selon l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, c'est uniquement en l'absence de SCOT que les PLU doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. C'est donc uniquement en l'absence de SCOT que la commune de Gosné doit être compatible avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.<br><br>Or en l'occurrence, la commune de Gosné est couverte par le SCOT du Pays de Rennes modifié le 22 octobre 2019.<br><br>En conséquence, juridiquement, le PLU de Gosné ne peut encourir de critique au motif qu'il ne répondrait pas mot pour mot aux exigences du SAGE.<br><br>La CLE commet donc une erreur de droit en prétendant que le PLU ne prend pas en compte le SAGE.<br><br>***En second lieu***, en ce qui concerne les cours d'eau, le réseau hydrographique est présenté en page 46 du rapport de présentation.<br><br>Contrairement à ce qui est indiqué par la CLE, le PLU comporte donc bien son inventaire des cours d'eau. Ce n'est pas parce que le PLU ne comporte pas un inventaire établi et validé par la CLE du SAGE Vilaine qu'il serait illégal ou insuffisamment protecteur.<br><br>Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à un PLU de comporter un inventaire des cours d'eau validé par la CLE du SAGE. Tout au plus peut-il s'agir de recommandations. |
| | Le règlement de la zone NA comporte d'ailleurs une règle selon laquelle sont interdites toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.<br><br>Le PLU ne souffre donc d'aucune anomalie sur ce point.<br><br>***En troisième lieu***, en ce qui concerne les zones humides, là encore les conclusions de l'inventaire communal sont présentées en page 47 du rapport de présentation.<br><br>La CLE du SAGE fait observer que l'inventaire des zones humides devrait être validé par la CLE du SAGE et que cet inventaire devrait être effectué selon la définition des zones humides de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.<br><br>Là encore, cette appréciation est erronée.<br><br>Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à un PLU de comporter un inventaire des zones humides validé par la CLE du SAGE. Tout au plus peut-il s'agir de recommandations. Dans beaucoup de départements l'inventaire des zones humides intégré dans le diagnostic du PLU n'est pas validé par la CLE du SAGE.<br><br>Par ailleurs, l'inventaire des zones humides figurant dans un PLU n'a pas à être établi conformément aux critères du code de l'environnement.<br><br>En effet, les critères du code de l'environnement sont fixés pour permettre, en phase opérationnelle de travaux, de détecter des zones humides à la parcelle. Or le PLU est un document de planification à l'échelle communale et sur plusieurs années. Les critères du code de l'environnement n'ont pas à être appliqués à ce stade. Ils peuvent l'être mais ce ne peut pas être une obligation.<br><br>Aucun texte n'impose à un PLU d'inventorier les zones humides en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.<br><br>La Cour administrative d'appel de Nantes l'a d'ailleurs jugé au sujet du PLU intercommunal d'Angers Loire Métropole (cet arrêt ayant fait l'objet d'un pourvoi auprès du Conseil d'Etat qui a été rejeté).<br><br>> CAA Nantes, 2 juillet 2019, n° 18NT03336 : « *En cinquième lieu, il est loisible aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de délimiter, surtout au sein des zones A et N, des secteurs particuliers, notamment de zones humides, qu'ils souhaitent préserver et mettre en valeur compte tenu de leur intérêt écologique ou paysager, quand bien même de tels secteurs n'auraient pas été répertoriés pour les besoins de l'application des différents dispositifs prévus par le code de l'environnement. En conséquence, M. de Saint-Pern ne saurait utilement, pour contester le classement par le document d'urbanisme en litige de certaines parcelles en zone humide, invoquer les dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement applicables aux autorisations et déclarations requises au titre de la police de l'eau* ». |

| | |
|---|---|
| sablonnière dont le classement en zone agricole ne convient pas. | |
| Mail M3 Du président de la CLE du SAGE Vilaine qui relève les éléments non pris ne compte dans le PLU vis-à-vis du SAGE concernant les cours d'eau (absence d1nventaire des cours d'eau), concernant les zones humides (non-validation de 11nventaire des zones humides) et concernant le risque inondation (non prise en compte de règles d'urbanisme strictes). | ***En premier lieu***, il est utile de rappeler le cadre juridique dans lequel SAGE et PLU cohabitent.<br><br>Le SAGE est un document de planification établi dans le domaine de l'eau. Le PLU est un document de planification établi dans le domaine de l'urbanisme.<br><br>L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible :<br><br>1° Les schémas de cohérence territoriale<br>2° Les schémas de mise en valeur de la mer<br>3° Les plans de mobilité<br>4° Les programmes locaux de l'habitat<br>5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.<br><br>Selon l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, c'est uniquement en l'absence de SCOT que les PLU doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. C'est donc uniquement en l'absence de SCOT que la commune de Gosné doit être compatible avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.<br><br>Or en l'occurrence, la commune de Gosné est couverte par le SCOT du Pays de Rennes modifié le 22 octobre 2019.<br><br>En conséquence, juridiquement, le PLU de Gosné ne peut encourir de critique au motif qu'il ne répondrait pas mot pour mot aux exigences du SAGE.<br><br>La CLE commet donc une erreur de droit en prétendant que le PLU ne prend pas en compte le SAGE.<br><br>***En second lieu***, en ce qui concerne les cours d'eau, le réseau hydrographique est présenté en page 46 du rapport de présentation.<br><br>Contrairement à ce qui est indiqué par la CLE, le PLU comporte donc bien son inventaire des cours d'eau. Ce n'est pas parce que le PLU ne comporte pas un inventaire établi et validé par la CLE du SAGE Vilaine qu'il serait illégal ou insuffisamment protecteur.<br><br>Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à un PLU de comporter un inventaire des cours d'eau validé par la CLE du SAGE. Tout au plus peut-il s'agir de recommandations.<br><br>Le règlement de la zone NA comporte d'ailleurs une règle selon laquelle sont interdites toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. |

| | |
|---|---|
| | Dans le cas présent, le PLU de Gosné procède bien au repérage des zones humides. En page 17 du règlement écrit, il est rappelé que les ZH sont identifiées par un tramage spécifique. Les dispositions générales du règlement précisent expressément que :<br><br>*« En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais…*<br>*Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.*<br>*L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement ».*<br><br>Les auteurs du PLU ont ainsi veillé comme il se doit à la préservation des zones humides.<br><br>Le PLU s'applique sans préjudice des dispositions relatives à la loi sur l'eau. Ainsi, si de futures opérations d'aménagement ont vocation à être réalisées sur des zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, la commune sera vigilante, aux côtés des services de la police de l'eau, au respect des procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et au respect de la séquence « éviter réduire compenser ».<br><br>***En dernier lieu***, en ce qui concerne le risque d'inondation, la commune se propose, au stade de l'approbation du PLU, d'insérer dans les règlements de la zone NP des secteurs concernés par l'AZI des règles exigeant des occupations du sol qu'elles prennent en compte le risque « inondation » au cas par cas, selon la configuration des lieux et le type de projet, en veillant à concevoir les projets de telle sorte que le risque ne soit pas aggravé et que la sécurité des biens et des personnes ne soit pas mise en cause.<br>Les secteurs A couverts par l'AZI seront reclassés en zone NP. |
| Mail M4 de Mr et Mme FORTIN propriétaire d'une parcelle ZL 26 classée en zone agricole et qui demande son classement en zone urbanisable. | Conformément au PADD, ce secteur n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. |

| **COMMISSAIRE ENQUETEUR** | |
|---|---|
| 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. | La commune ne possède aucune parcelle à urbaniser. Elle peut difficilement mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (la rétention foncière peut bloquer des projets). Cependant, pour répondre aux demandes des PPA, la moitié sud de l'OAP n°1 sera reclassée en zone 2AU (superficie de 4,4 ha). |

| | |
|---|---|
| | |
| Quelle est la justification à l'extension de l'OAP n° 2 citée dans l'observation R8 du registre ? | Idem R8 |
| Y-a-t-il des compensations foncières prévues au profit de l'agriculteur concerné par l'OAP n° 4 (un peu moins de 2ha de parcelles exploitées) ? | La commune ne possède pas de foncier agricole qui permettrait de faire un échange de terres afin de compenser cette perte. L'exploitant recevra des indemnités d'éviction calculées par la Chambre d'Agriculture. |
| Pourquoi dans le règlement de la zone A et de la zone N avoir distingué les piscines des autres annexes ? | Conformément à la demande de la CDPENAF, il n'y aura plus de distinction entre les piscines et les annexes. Les annexes seront limitées à 60 m² d'emprise au sol par unité foncière. |
| Qu'entendez-vous par logement de fonction dans le règlement de la zone A ? De la zone N ? De même pour local de permanence ? (ces termes étant non présents dans le lexique) Quelle différence entre les 2 ? Les 2 sont-ils cumulables sur une même parcelle ? Autorisez-vous la construction de piscine dans les logements de fonctions des zones A ? | Le logement de fonction correspond au logement permanent de l'exploitant agricole et de sa famille. Le local de permanence (plus petit) peut accueillir un stagiaire, un employé mais n'a pas vocation à devenir une résidence principale. Les deux sont cumulables car ne répondent pas aux mêmes besoins.<br>Les piscines seront considérées comme des annexes (limitées à 60m² d'emprise au sol). |
| Quelles propositions de mesures ERC pour les constructions nouvelles autorisées dans les STECAL à vocation loisirs situés à proximité du site NATURA 2000 ? | Le périmètre de la zone NL sera réduit, le logement de fonction sera en RDC. |
| Que devient la bâtisse de caractère présente dans l'OAP n°2 « l'ilot des écoles » ? | Cette bâtisse a vocation à accueillir prioritairement un commerce ou éventuellement un équipement collectif. |

# Annexe n°6 : tableau des réponses du pétitionnaire aux PPA

| Synthèse des avis | |
|---|---|
| **REMARQUES** | **REPONSES APPORTEES** |
| **Préfecture (DDTM)** | |
| **TVB**<br>Demandes :<br>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. | L'inventaire des zones humides n'a révélé aucune zone humide dans les futures zones AU. |
| Les inventaires des cours d'eau et des zones humides devront être validés par la CLE du SAGE Vilaine. | Ces documents seront validés par la CLE puis annexé au PLU. |
| L'inventaire des zones humides pourra être joint en annexe du PLU. | |
| Recommandation :<br>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. | 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.<br>La commune ne souhaite pas prendre en compte cette recommandation. |
| Demandes :<br>1) S'agissant des cours d'eau :<br>- le linaire des cours d'eau devra clairement apparaître au règlement graphique, pour l'application de la marge de recul prévu au règlement littéral ; | Le règlement graphique sera complété en ce sens. |
| - 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. | Le règlement écrit sera complété en ce sens. |
| 2) s'agissant des haies bocagères,<br>- des classements en EBC pourront être envisagés pour les haies pouvant jouer un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions. | La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande trop stricte. |
| 3) – s'agissant du STECAL « loisirs » sur le secteur dit « Ma cabana au canada » :<br>- 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. | Le porteur de projet sera invité à compléter son dossier pendant l'enquête publique. |
| **Préservation et gestion de la ressource en eau**<br>Demande :<br>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. | Études et travaux réalisés récemment. |
| **Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles**<br>Demandes :<br>• le règlement devra être modifié pour :<br>- 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. | Le règlement écrit sera modifié en ce sens. |
| - 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. | La commune souhaite autoriser dans la limite de 100 m² et non 60 m². |
| • prévoir pour les annexes le respect d'une inter-distance de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles. | Le règlement écrit sera modifié en ce sens. |
| • 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 ; | La zone NL sera soumise à avis de la CDPENAF. |
| Recommandations :<br>• 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. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| • 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. | La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande trop stricte. |
| **Projet communal et scénario de développement**<br>Demande :<br>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. | La commune ne souhaite pas modifier le taux de croissance qui lui semble cohérent. |
| **Programmation de la production de logements et renouvellement urbain**<br>Demande :<br>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. | La zone 1AU couvrant l'OAP n°1 sera reclassée en zone 2AU. |

| | |
|---|---|
| **Déplacements**<br>Recommandations :<br>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. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| **Rapport de présentation**<br>Diagnostic socio-économique :<br>Le diagnostic pourrait être complété sur la partie déplacement. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Etat initial de l'environnement :<br>L'état initial de l'environnement, pourra mentionner le risque radon. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Le rapport de présentation devra faire référence à la nouvelle définition des zones humides. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Le rapport de présentation pourra faire référence à la cartographie progressive des cours d'eau. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| 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. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Analyse de la consommation d'espaces :<br>Il conviendrait de préciser les années retenues pour analyser la consommation d'espaces. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Incidence du PLU sur l'environnement :<br>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. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| D'autre part, dans la présentation des scénarios alternatif d'urbanisation, il apparaît que le scénario retenu consistant à rééquilibre 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. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| Compatibilité avec les lois et documents supérieurs :<br>Le rapport de présentation devra faire référence au Plan de gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne (2016-2021). | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| **OAP de secteur**<br>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. | Ce secteur sera reclassé en zone 2AU et les haies protégées au titre des éléments de paysage à préserver. |
| L'infiltration des eaux pluviales, en fonction de la capacité du sol, devrait être un objectif affiché dans les OAP pour les futurs projets. | Les OAP seront complétés en ce sens. |
| **Règlement graphique**<br>Périmètres OAP :<br>Les périmètres d'OAP reportés au règlement graphique ne correspondent pas exactement aux périmètres. | Le règlement graphique sera ajusté en ce sens. |
| Zones archéologiques :<br>Le plan des zones archéologiques doit faire apparaître les n° de zones. | Le règlement graphique sera complété en ce sens. |
| **Règlement littéral**<br>Dispositions générales :<br>Espèces exotiques envahissantes. | 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. | |
| Règlements de zones<br>Clôtures :<br>Le règlement littéral pourrait prévoir des dispositions concernant la perméabilité des clôtures pour la petite faune. | Le règlement écrit sera complété en ce sens. |
| **Annexes**<br>Servitudes I4 :<br>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. | Le plan des servitudes sera modifié en ce sens. |
| Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique devront être précisés, complétés, modifiés ou actualisés. | Ils seront complétés en ce sens. |

| **Pays de Rennes** | |
|---|---|
| **Thème 5 : préservation des espaces agronaturels**<br>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 ...). | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| **Thème 6 : biodiversité et capital environnemental**<br>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 ". | 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. |
| **Thème 7 : limiter la consommation des espaces agro-naturels**<br>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). | Les schémas seront modifiés. |

| | |
|---|---|
| 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). | La zone 1AU couvrant l'OAP n°1 sera reclassée en zone 2AU. |
| **Thème 9 : vers un territoire bas carbone**<br>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 :<br>- privilégier les formes urbaines résilientes (utilisation des vents dominants pour rafraîchir les logements et les espaces publics...),<br>- 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...),<br>- 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...)... | Les OAP seront complétées en ce sens. |

| **Conseil départemental 35** | |
|---|---|
| **Marges de recul**<br>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. | Les marges de catégories D sont conservées. |
| **Espaces Naturels Sensibles**<br>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. | Ce secteur sera reclassé en zone 2AU et les haies protégées au titre des éléments de paysage à préserver. |
| L'urbanisation du secteur OAP n°3, n'identifie que peu d'éléments naturels à préserver. | 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. |
| **Eau**<br>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. | Les zones humides du bourg ont déjà fait l'objet de restauration. |

| **Chambre d'agriculture** | |
|---|---|
| **Dans les OAP**<br>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. | 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). |
| **Dans le règlement graphique**<br>Les limites des zones haies repérées ne devront pas prendre appui sur des bâtiments ou installations agricoles (ex : La Mottais du Pot). | 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). | |
| **Dans le règlement littéral - zone A**<br><u>Changements de destination</u> :<br>Le changement de destination ne peut donc pas être concomitant d'une extension. | Le règlement écrit sera modifié en ce sens. |
| <u>Changement d'usage</u> :<br>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). | |
| <u>Logement de fonction agricole</u> :<br>La distance de 100 mètres pour l'édification d'un logement de fonction devra être réduite. | |
| Le local de permanence devra impérativement être accolé ou inclus dans/à un bâtiment existant. | |
| **Traductions en besoin de logements**<br><u>Eléments de fragilité</u> :<br>Le rapport de présentation n'aborde pas la question du logement vacant. | 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. |
| **Gestion économe des sols**<br>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. | Sur une décennie :<br>- Les 7,6 ha consommés dans le précédent PLU ont permis la construction de 129 logements (soit 16,9 logements par hectare).<br>- Les 9,75 ha potentiellement consommés dans le futur PLU permettront la construction de 200 logements (soit 20,5 logements par hectare).<br>La densité est augmentée de 21%. Par logement, la consommation d'espace sera donc réduite. |
| 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 agraire 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** | |
|---|---|
| **Concernant les dispositions générales et le lexique du règlement littéral**<br>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 :<br>- Enlever les piscines de la catégorie « Annexes » du lexique. | Pour les zones A et NA la commune souhaite autoriser 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. |
| - Ajouter les piscines aux destinations autorisées aux articles 2.2 de chaque zone concernée. | |
| Définir ce qu'est un sentier piéton (notamment par rapport à un cheminement piéton) et prévoir, le cas échéant, une règle pour l'implantation. | |
| **Concernant le règlement littéral de la zone UA**<br>Proposer 2 places de stationnement par logement, excepté pour les logements collectifs de moins de 45m².<br>Cette disposition peut également être appliquée aux zones UO et UB. | Le règlement sera modifié en ce sens. |
| **Concernant le règlement littéral de la zone UL**<br>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 ». | Le règlement le précise déjà (page 8). |
| **Concernant le règlement littéral de la zone UE**<br>A jouter « même incomplète » à la suite de chaque mention « tranche ». | Le règlement sera modifié en ce sens. |
| **Concernant le règlement littéral de la zone 1AUb**<br>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. | Le règlement sera modifié en ce sens. |
| **Concernant le règlement littéral de la zone A**<br>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. | L'article 4.1 règlemente ce point :<br>« *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 ».<br>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**<br>Augmenter la hauteur maximale autorisée. Celle-ci pourrait être, par exemple, de 8 m à l'acrotère et de 10 m au faitage. | 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**<br>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 :<br>- les extensions des constructions à usage d'habitation (limitées à une emprise au sol de 50% maximum du bâtiment concerné par l'extension).<br>- 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**<br>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**<br>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 :<br>- Document de présentation<br>- Règlement écrit<br>- Règlement graphique | Le PLU sera modifié en ce sens. |