

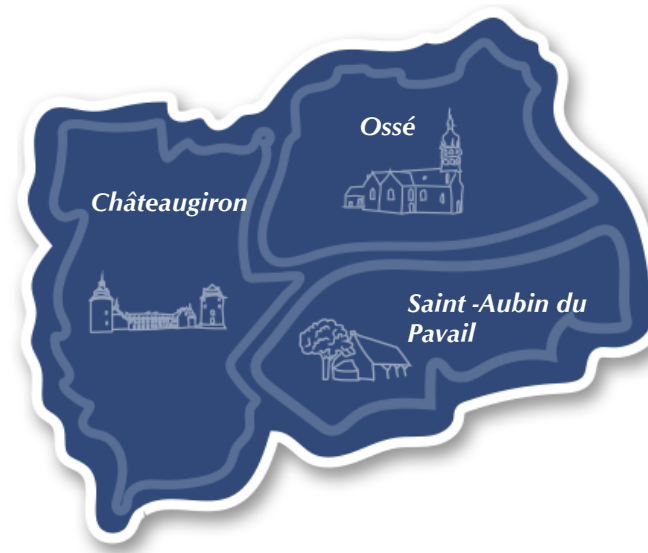
PAYSAGE
URBANISME

Département de :
L'ILLE ET VILAINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....27 JUILLET 2017.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,



Annexe 1 du point 24



Territoire de la Commune Historique d' **OSSE**

Document :

Notice de présentation

Etude :

MODIFICATION n°6 du PLU

Notice de présentation

Sommaire

titre 1 - Préambule	3
titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme :	4
titre 1.2 - Objet de la modification n°6 :	4
titre 1.3 - Contexte de la modification.....	5
titre 2 - Exposé des modifications et motivations	6
Titre 2.1- Mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la ZAC de l'Yaigne correspondant à la tranche n°1	7
Titre 2.2- Modifications de zonage pour reclasser en 1AUz, une partie de la zone 2AU sur la frange Nord-Est du bourg, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne.....	10
Titre 2.3- Modification de l'article 11.3 du règlement des zones 1AUZ et UZ	14
Titre 2.3- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9	16
Titre 2.4- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10 au lieudit le Moulin.	18
Titre 2.5- Modifications graphiques et littérales du règlement liées à la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au lieudit Le Feudon, sous la forme d'un secteur spécifique de la zone A de type AHa pour reconnaître la présence d'une activité	22
Titre 3- Tableau des surfaces	37

titre 1 - Préambule

titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de OSSE a été approuvé par délibération du 7 décembre 2004. Depuis son approbation, le document d'urbanisme a connu trois modifications, et deux révisions simplifiées

- Révision POS / PLU : approuvée le 07 décembre 2004
- Révision simplifiée n°1 : approuvée le 20 novembre 2006
- Modification n°1 : approuvée le 20 novembre 2006
- Modification n°2 : approuvée le 02 juin 2008
- Révision simplifiée n°2 : approuvée le 02 juin 2008
- Modification n°3 : approuvée le 10 janvier 2011
- Modification n°4 : approuvée le 1^{er} Juillet 2013
- Révision simplifiée n°3 : approuvée le 1^{er} Juillet 2013
- Révision simplifiée n°4 : approuvée le 1^{er} Juillet 2013
- Révision simplifiée n°5 : approuvée le 1^{er} Juillet 2013
- Modification n°5 : approuvée le 7 Juillet 2014

titre 1.2 - Objet de la modification n°6 :

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter des modifications pour tenir compte de l'urbanisation actuelle et future afin de répondre à ses besoins et poursuivre son développement sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du PADD et ainsi mettre en place les mesures nécessaires pour :

- Modifier le plan de zonage afin de reclasser en 1AUz, une partie de la zone 2AU située sur la frange Nord-Est du bourg, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne. Par corrélation, il s'agira également de mettre à jour le classement des zones actuellement viabilisées et commercialisées de la tranche 1 de la ZAC de l'Yaigne. Ainsi les zones 1AUZL, 1AUZc et 1AUZd seront respectivement modifiées en UZL, UZc et UZd. Afin d'assurer la cohérence des dispositions réglementaires des zones UZL, UZc et UZd, le règlement littéral sera également mis à jour. Il s'agira également de procéder à une modification de l'article 11.3 afin de clarifier et d'assouplir certaines règles trop contraignantes concernant les clôtures (implantation et matériaux).
- Modifier le zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9 situé dans le bourg au lieudit La Croix Chambière.
- Modifier le zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10 situé au Sud du bourg au lieudit le Moulin.
- Modifier le plan de zonage et le règlement littéral pour mettre en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au lieudit Le Feudon, sous la forme d'une zone spécifique de la zone A de type AHa pour reconnaître la présence d'une activité

titre 1.3 - Contexte de la modification

titre 1.3.1 - Rappel de la procédure

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- la mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- la mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

L'ensemble des modifications envisagées dans le cadre du projet de modification n°6, sera réalisé selon les dispositions énoncées aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. En effet aucun des points listés à l'article L153-31 n'est impacté, dans la mesure où les modifications envisagées :

- ne constituent pas une transformation essentielle du parti-pris d'aménagement initialement prévu, il n'est pas apporté de changement aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-40, le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique (réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement), au préfet, au président du conseil Régional, au président du conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article [L. 132-7](#), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article [L. 132-9](#).

La procédure de modification n°6 de droit commun a été lancée par la délibération du 24 Octobre 2016 et par la délibération motivée du 5 Décembre 2016. Cette dernière délibération contient la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne.

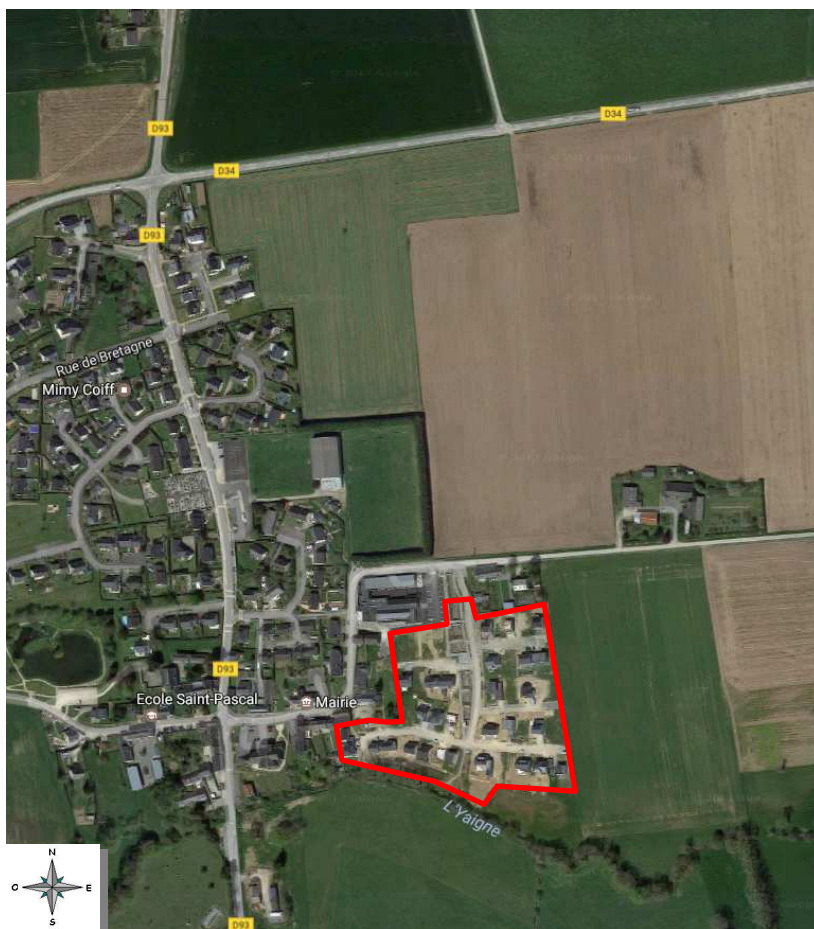
titre 2 - Exposé des modifications et motivations

Liées:

- à la mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la ZAC de l'Yaigne correspondant à la tranche n°1, ainsi les zones 1AUZI, 1AUZc et 1AUZd seront respectivement modifiées en UZI, UZc et UZd. Afin d'assurer la cohérence des dispositions réglementaires des zones UZI, UZc et UZd, le règlement littéral sera également mis à jour.
- au reclassement partiel de la zone 2AU située sur la frange Nord-Est du bourg, afin d'être reclassé en 1AUz et ainsi entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne.
- à l'adaptation du règlement de l'article 11.3 pour les zones 1AUZ et UZ afin de clarifier certaines règles concernant le positionnement des clôtures et d'assouplir la règle concernant la nature des matériaux

Titre 2.1- Mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la ZAC de l'Yaigne correspondant à la tranche n°1

A- Localisation à l'échelle de l'agglomération du secteur objet de la modification :



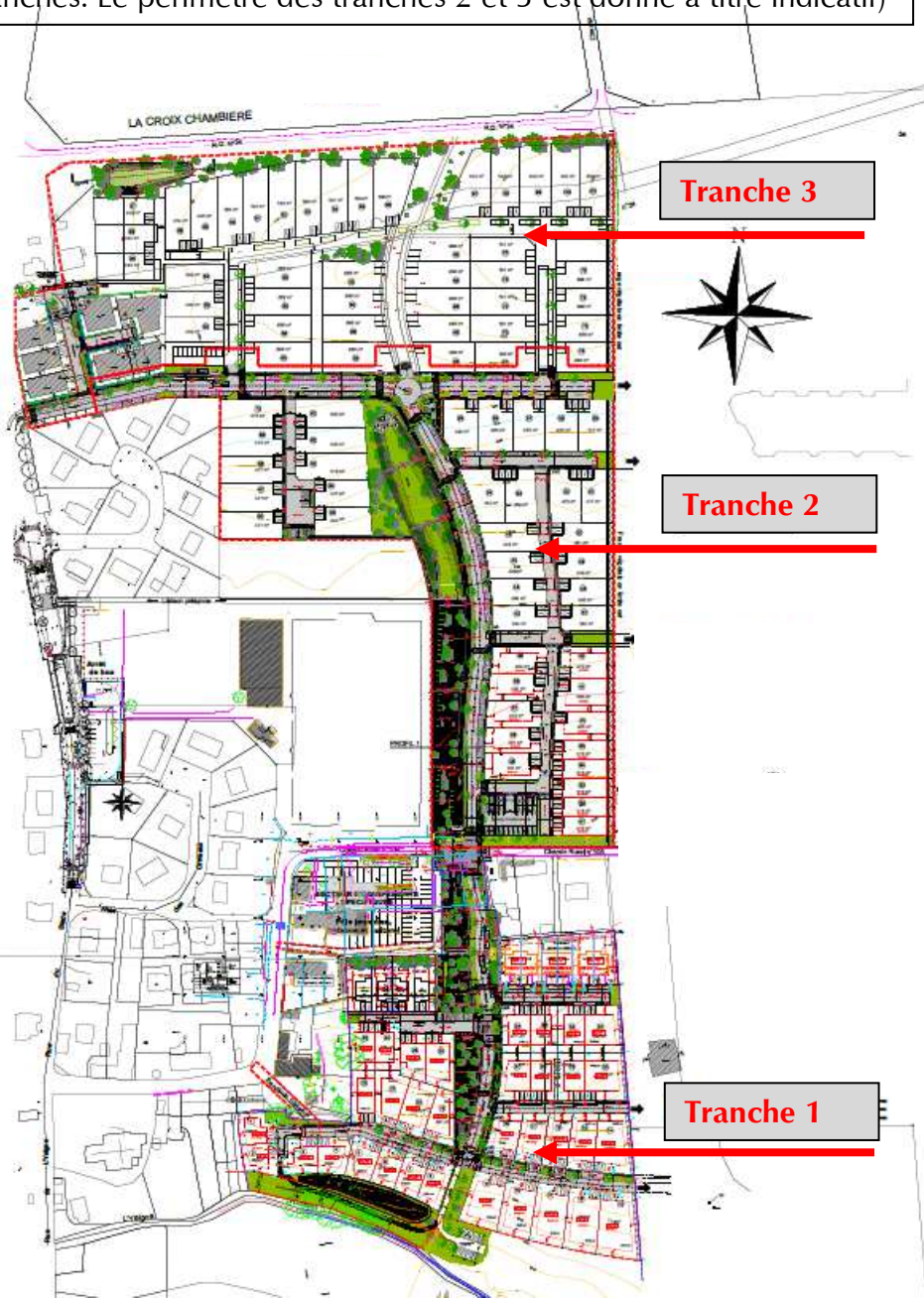
B- Objet :

➔ Procéder à la mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la tranche n°1 de la ZAC de l'Yaigne.

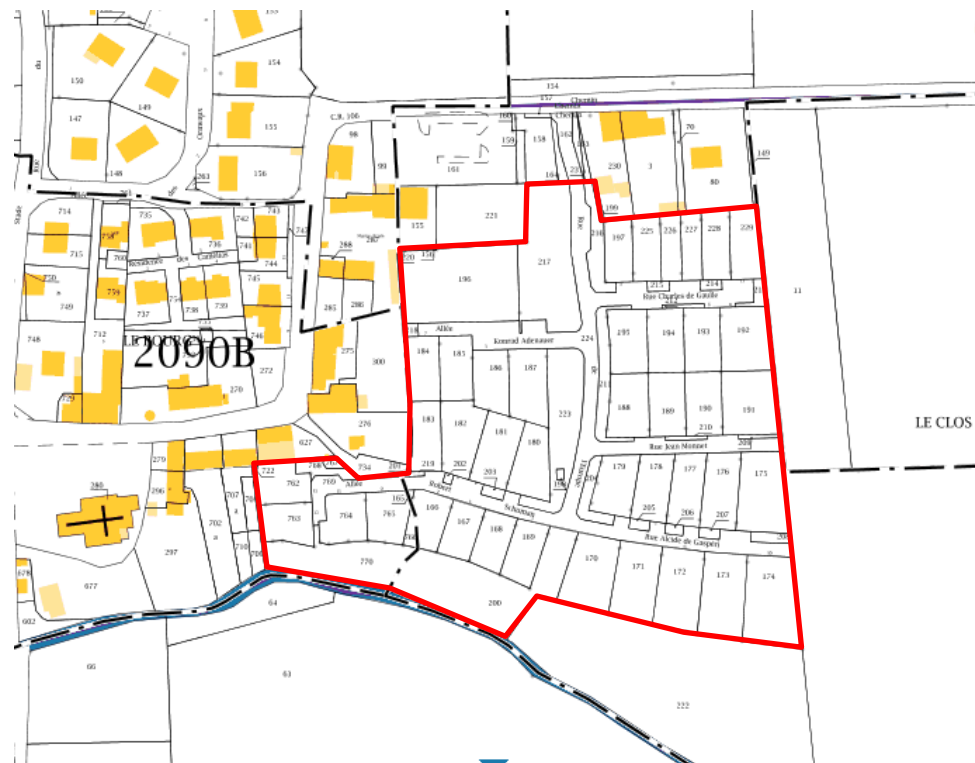
➔ Les zones 1AUZL, 1AUZc et 1AUZd de la tranche n°1 de la ZAC de l'Yaigne sont actuellement viabilisées. Par conséquent, les zones 1AUZL, 1AUZc et 1AUZd seront respectivement modifiées en UZI, UZc et UZd.

➔ Afin d'assurer la cohérence des dispositions réglementaires des zones 1AUZL, UZc et UZd, le règlement littéral sera également mis à jour pour créer la zone UZ et les sous-secteurs qui s'y rattachent.

Extrait du périmètre global de la ZAC (comprend l'ensemble des tranches. Le périmètre des tranches 2 et 3 est donné à titre indicatif)



Extrait du périmètre cadastral des parcelles à reclasser de 1AUZ en UZ

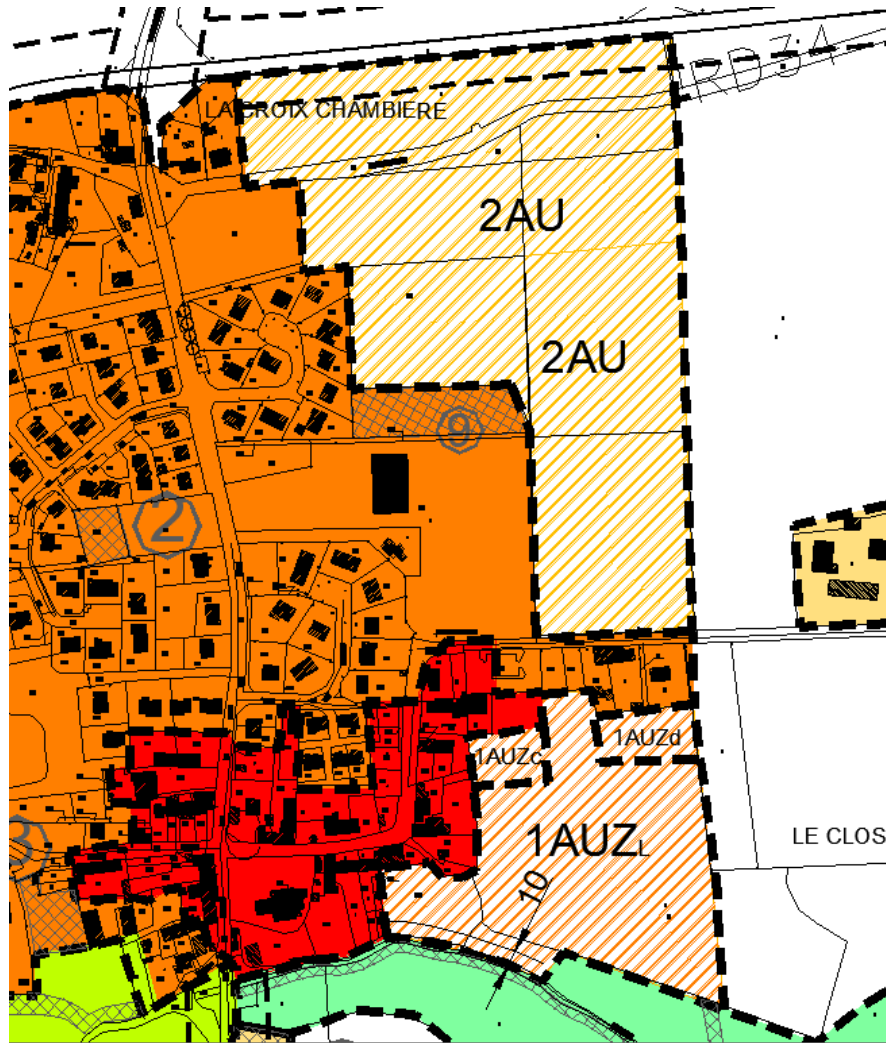


→ La surface globale à reclasser de de 1AUZ en UZ est de 26 572 m²

D- Modification de zonage envisagée

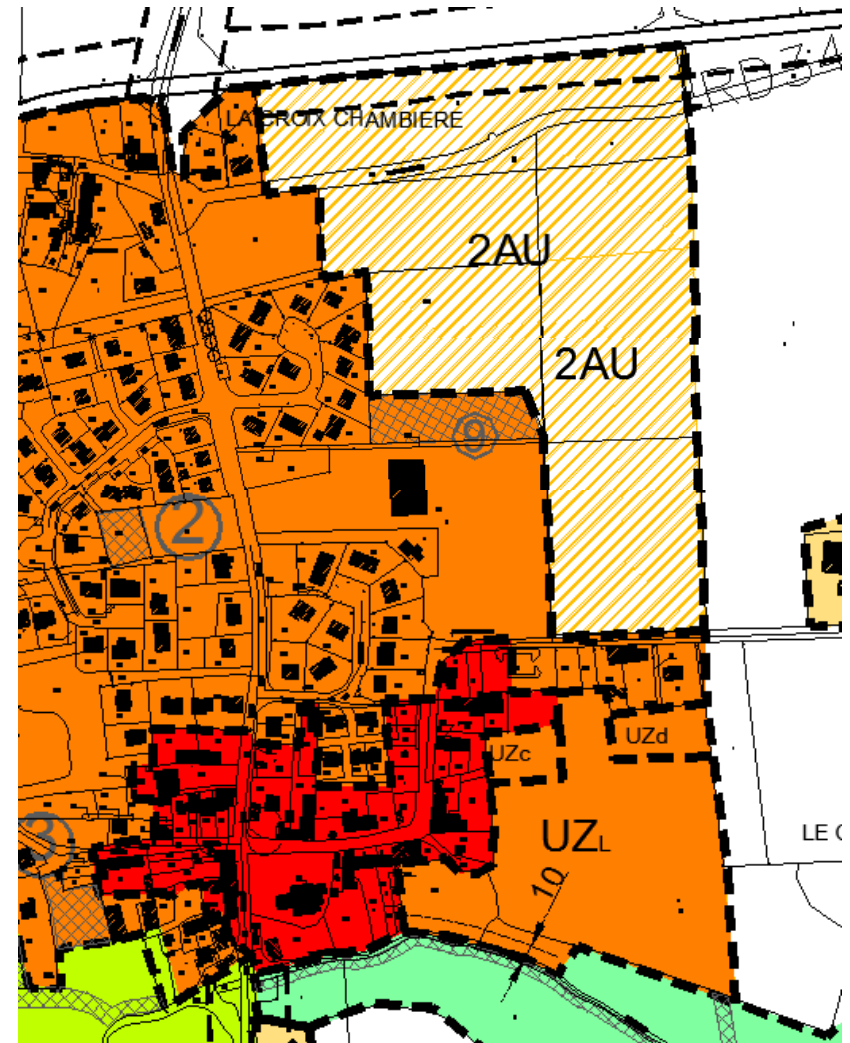
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)



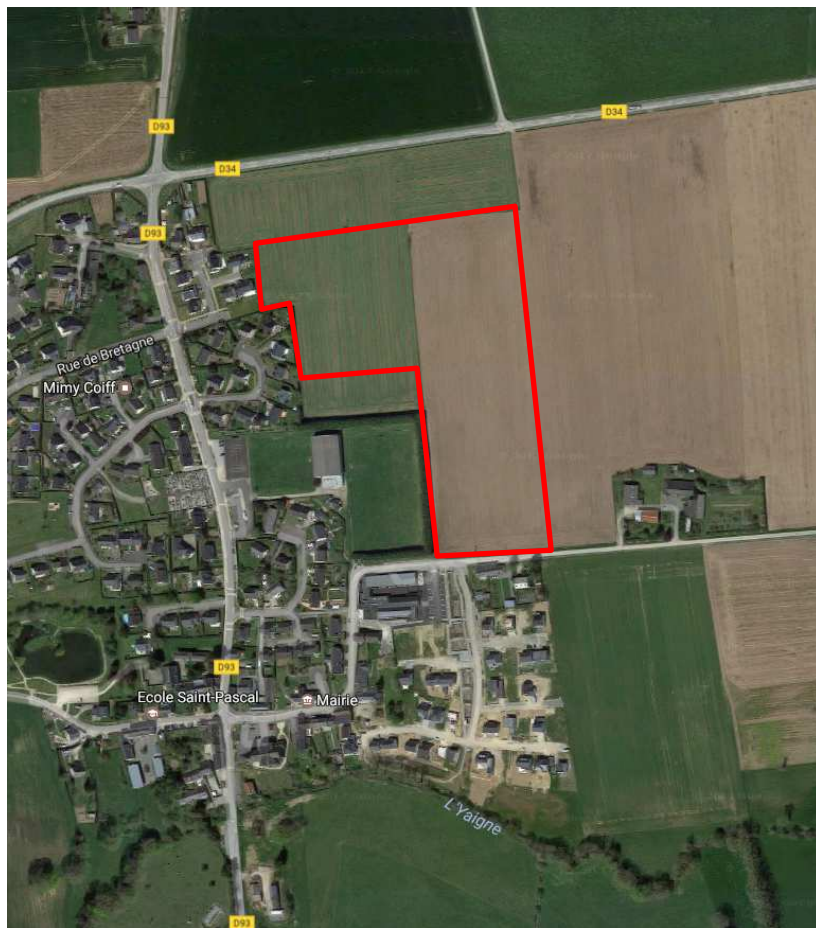
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)



Titre 2.2- Modifications de zonage pour reclasser en 1AUz, une partie de la zone 2AU sur la frange Nord-Est du bourg, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne.

A- Localisation à l'échelle de l'agglomération du secteur objet de la modification :



B- Objet :

➔ Procéder à la modification partielle de la zone 2AU de la frange Nord-Est du bourg, afin de reclasser en 1AUZ le périmètre relatif à la deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne. Le périmètre à modifier comprend le foncier en cours d'acquisition par la commune.

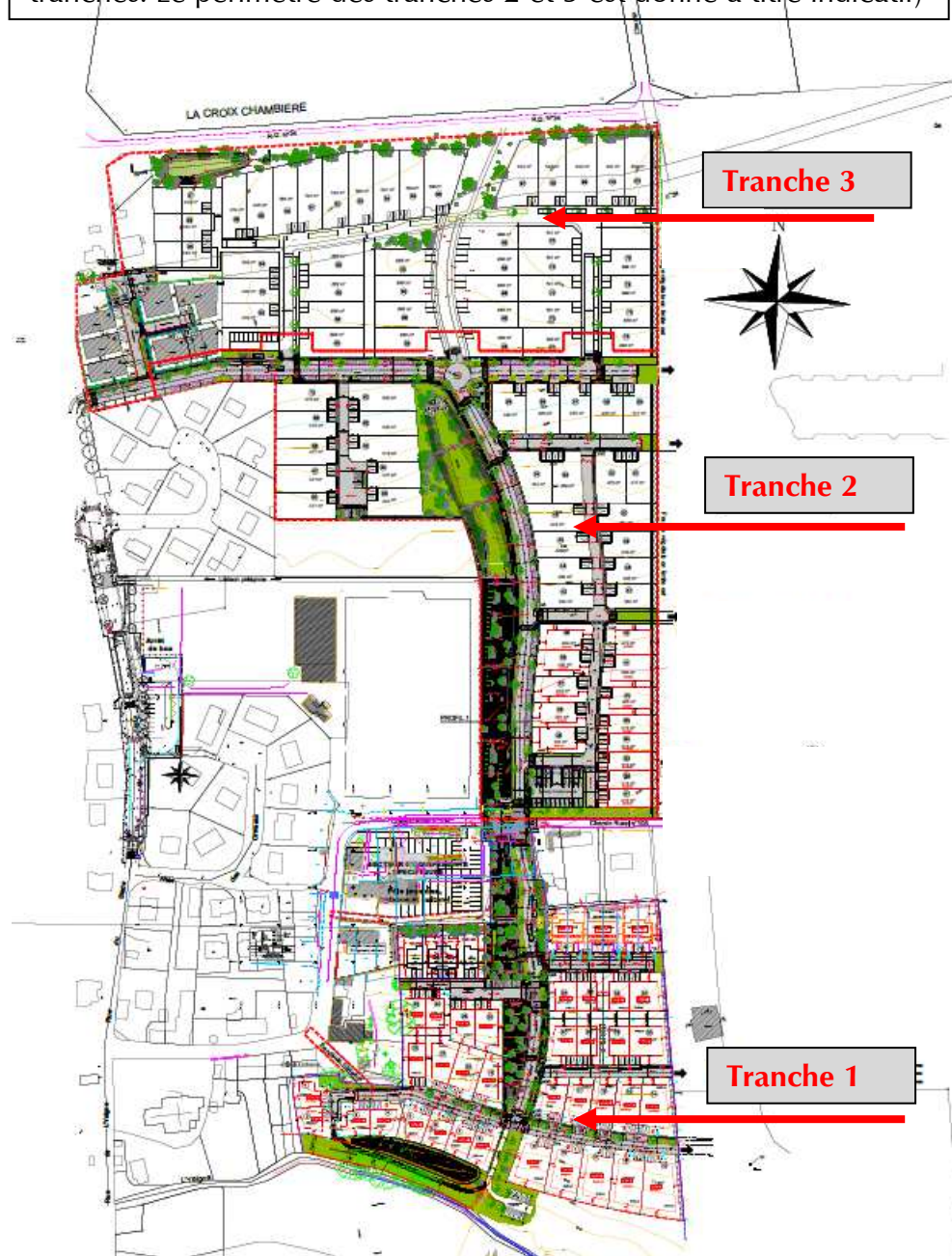
C- Contexte et justification

➔ Actuellement, la commune ne dispose plus de terrain permettant la densification urbaine dans le périmètre du bourg.

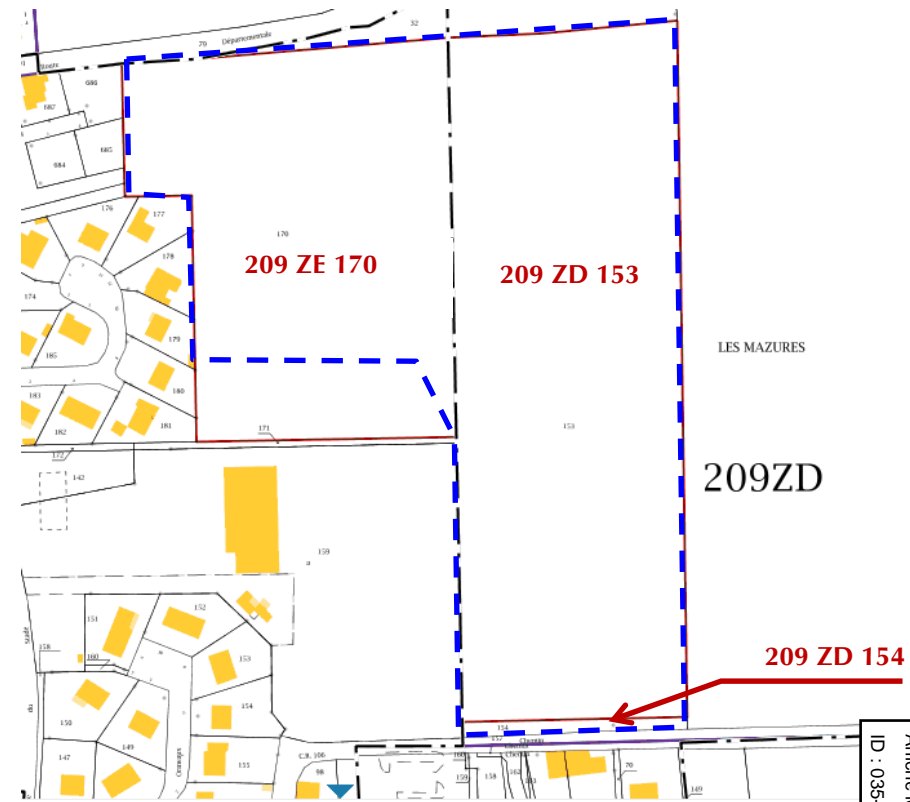
La modification partielle de zone 2AU permettra de réaliser la deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne, afin d'éviter une rupture dans l'offre de terrains à construire. L'objectif étant de répondre à une demande forte de la part des jeunes foyers, primo-accédant pour la plupart. Un développement démographique raisonné de la commune n'est possible que par la réalisation de cette deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne. La deuxième tranche propose 35 lots libres et 5 lots denses. Par conséquent, la partie de zone 1AUZ destinée à l'accueil de lots libres sera classée en 1AUZL et la partie destinée à l'accueil de lots denses sera classée en 1AUZd.

Le périmètre de la partie de la zone 2AU à modifier se situe dans le prolongement géographique de la première tranche de la ZAC de l'Yaigne qui est commercialisée dans sa quasi-totalité. En effet, à ce jour seul les lots n°14 et n°16 de la première tranche de la ZAC sont disponibles à la vente. **Le déclassement portera sur l'ensemble des propriétés foncières communales** qui englobe la totalité de la Tranche 2 et une faible portion de la Tranche 3. Par ailleurs, l'implantation des réseaux a été anticipée à proximité, afin de faciliter la viabilisation des parcelles.

Extrait du périmètre global de la ZAC (comprend l'ensemble des tranches. Le périmètre des tranches 2 et 3 est donné à titre indicatif)



La modification de zonage de 2AU en 1AUZ portera sur les parcelles communales, à savoir : sur une partie de la parcelle cadastrée **209 ZE 170** pour 16 924 m², sur la totalité de la parcelle **209 ZD 153** pour une surface de 28 481 m² et sur la totalité de la parcelle **209 ZD 154** pour une surface de 551 m².

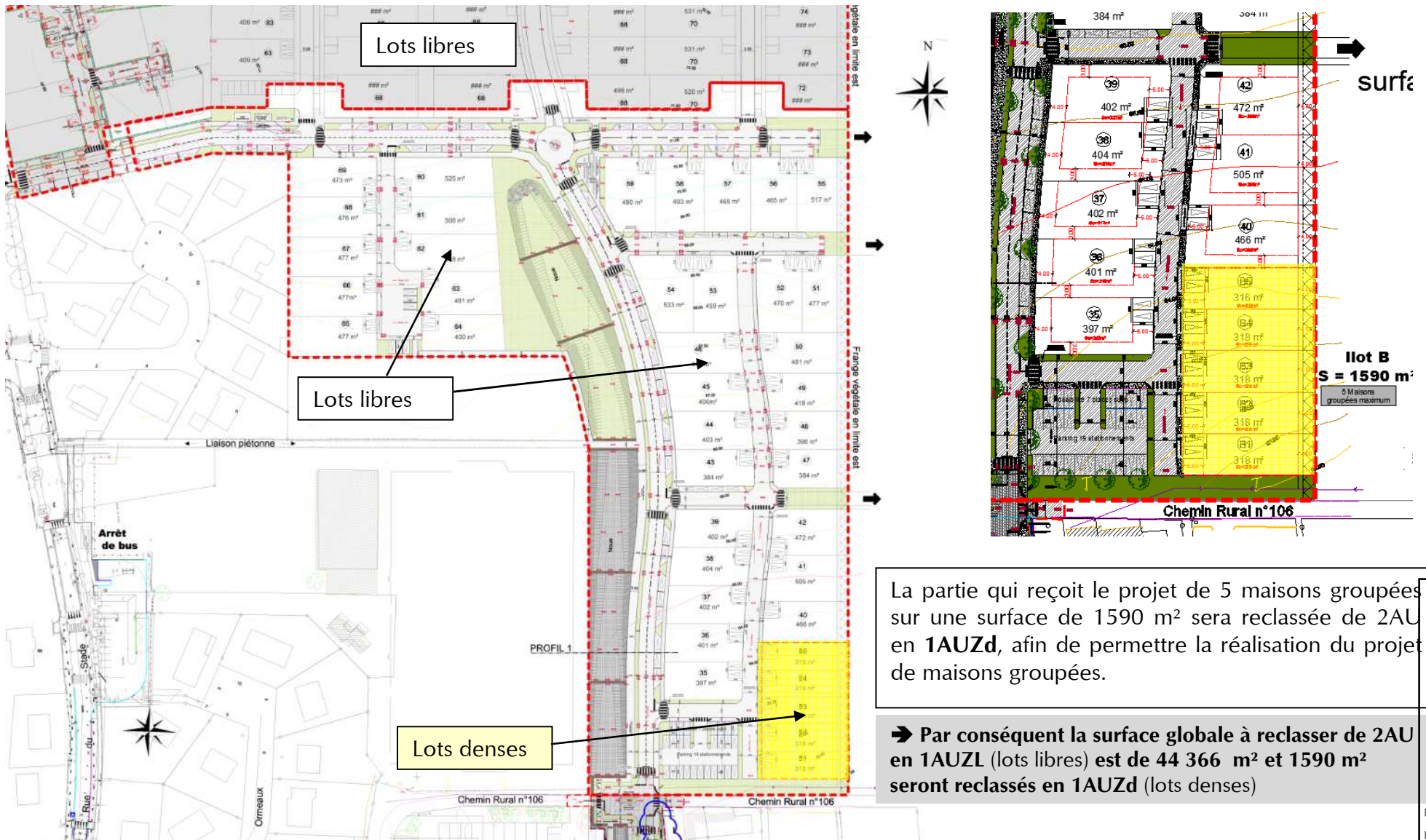


209 ZE 170 19 971 mètre carré LE CHAMP DE LA CROIX OSSE 35410 CHATEAUGIRON	209 ZD 153 28 481 mètre carré LES MAZURES 35410 CHATEAUGIRON	209 ZD 154 551 mètre carré LES MAZURES 35410 CHATEAUGIRON
---	---	--

➔ La surface globale à reclasser de 2AU en 1AUZ est de 45 956 m²

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
 Reçu en préfecture le 22/06/2017
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24MTCDE

Détail du projet de la tranche 2 (le périmètre est donné à titre indicatif). Pour rappel, la modification de zonage portera sur l'ensemble des parcelles communales et pas uniquement sur le périmètre de la tranche 2. Il s'agit ainsi de mettre en place une mesure préparatoire pour la tranche 3. Par ailleurs, le périmètre de la tranche 2 est susceptible de varier légèrement.



La partie qui reçoit le projet de 5 maisons groupées sur une surface de 1590 m² sera reclassée de 2AU en 1AUZd, afin de permettre la réalisation du projet de maisons groupées.

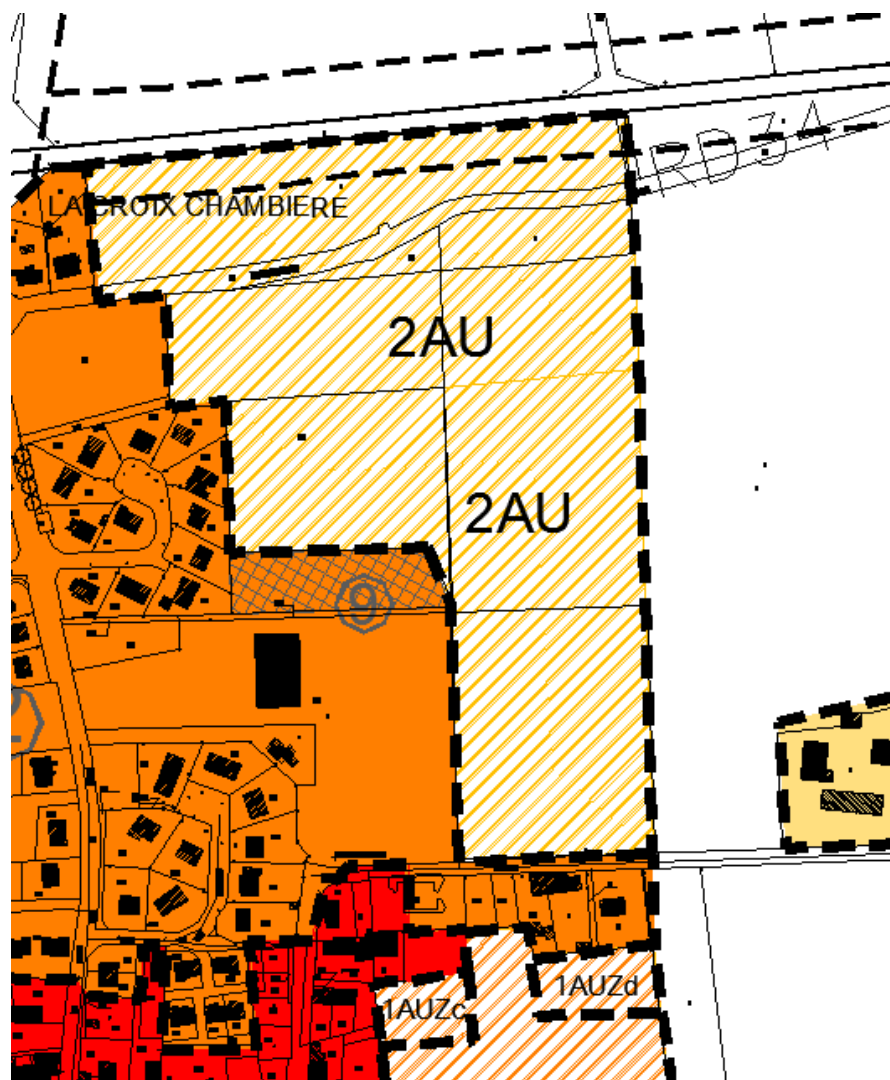
➔ Par conséquent la surface globale à reclasser de 2AU en 1AUZL (lots libres) est de 44 366 m² et 1590 m² seront reclassés en 1AUZd (lots denses)

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
 Reçu en préfecture le 22/06/2017
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24M1DE

D- Modification de zonage envisagée

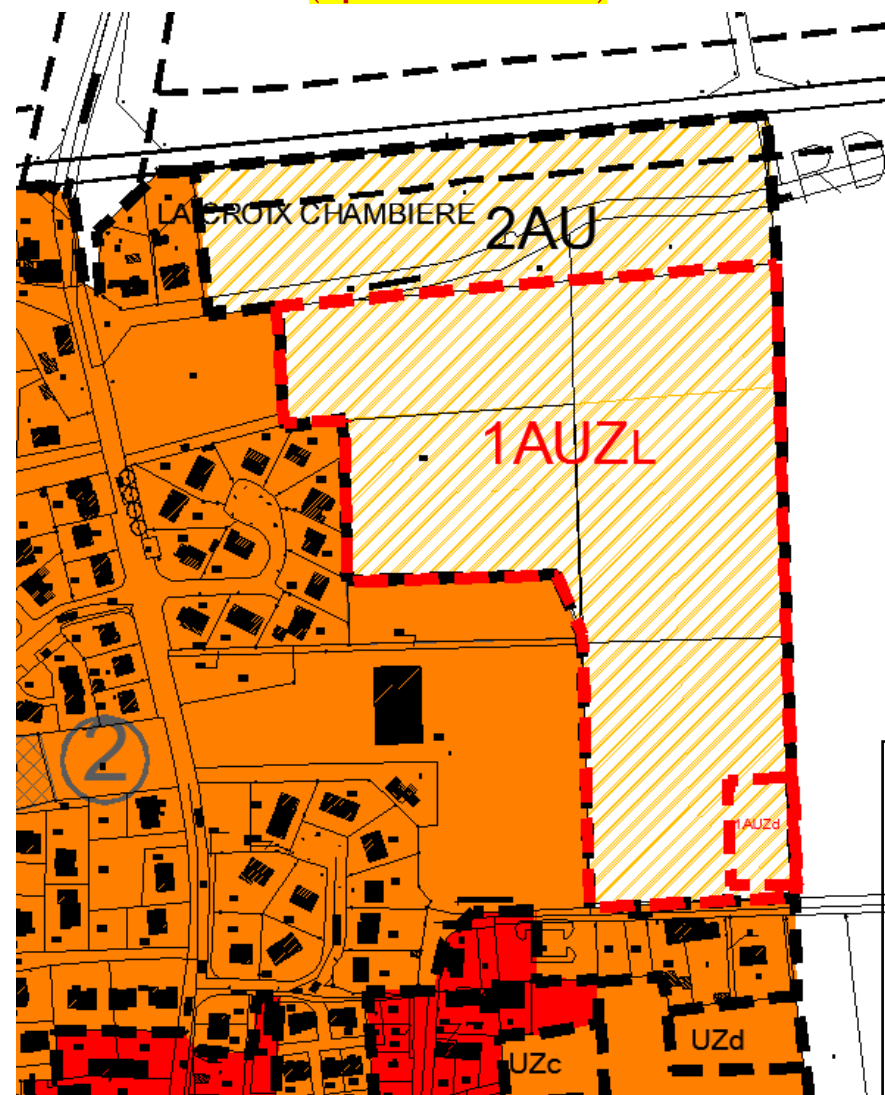
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)



Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)



Titre 2.3- Modification de l'article 11.3 du règlement des zones 1AUZ et UZ

Il est envisagé de procéder à la modification de la rédaction de l'article 11.3 du règlement de l'ensemble des zones 1AUZ et UZ, afin de clarifier certaines règles concernant le positionnement des clôtures et d'assouplir la règle concernant la nature des matériaux.

L'obligation de clôture sera clarifiée en dissociant les dispositions relatives aux limites sur rues de celles relatives aux limites sur chemin et espace public. En effet, dans les usages, la clôture sur chemin et espace public semble indispensable, tandis que celle présente sur la voie publique ne semble pas indispensable. Par ailleurs, une souplesse sera apportée dans le choix du coloris du grillage en autorisant le gris foncé

Il est donc envisagé de modifier l'alinéa initialement a) comme suit :

Avant modification :

a) Clôtures sur voies, allées piétonnes et espaces publics :

Les clôtures sont facultatives, s'il y a clôture, elles devront être constituées :

D'une haie végétale implantée à 0.50 m de la limite de propriété public/privé et composée de végétaux à essences variées suivant la liste jointe au cahier des prescriptions architecturales et paysagères, dont la hauteur est limitée à 1.50 m en façade sur rue.

Cette haie peut être doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.00 m maximum et implantée en retrait de la limite de propriété sur rue de 0.70 m minimum.

Les murets de soutènement sont interdits le long des voies, il est préconisé des talutages bâchés et plantés pour rattraper les différents niveaux, soit, des soutènements du type fascine en bois naturel (madrers, rondins...) d'une hauteur maximum de 0.50 m du TN fini.

Après modification :

a) Clôtures sur voies,

Les clôtures sont facultatives, s'il y a clôture, elles devront être constituées comme indiqué au point b)

b) Clôtures sur allées piétonnes et espaces publics :

Les clôtures sont obligatoires, elles devront être constituées :

D'une haie végétale implantée à 0.50 m de la limite de propriété public/privé et composée de végétaux à essences variées suivant la liste jointe au cahier des prescriptions architecturales et paysagères, dont la hauteur est limitée à 1.50 m en façade sur rue.

Cette haie sera doublée d'un grillage plastifié vert ou gris foncé d'une hauteur de 1.00 m maximum et implantée en retrait de la limite de propriété sur rue de 0.70 m minimum.

Les murets de soutènement sont interdits le long des voies, il est préconisé des talutages bâchés et plantés pour rattraper les différents niveaux, soit, des soutènements du type fascine en bois naturel (madrers, rondins...) d'une hauteur maximum de 0.50 m du TN fini.

Compte tenu de la taille réduite des lots et afin de préserver l'intimité de chacun tout en utilisant de nouveaux matériaux, il est envisagé pour les clôtures séparatives de proposer un choix supplémentaire de clôture qui permettra de créer un brise-vue sans réduire le parcellaire dédié au jardin. Il est donc envisagé de modifier l'alinéa initialement b) comme suit :

Avant modification :

b) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion plastifié vert de 1.20 m maximum de hauteur et doublée d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc avec un maximum de 3 essences variées, de hauteur variable et limitée à 1.80 maximum.

Après modification :

c) Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1.20 m maximum de hauteur et doublée d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc avec un maximum de 3 essences variées, de hauteur variable et limitée à 1.80 m maximum.
- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé 1.20 m maximum de hauteur complété par des lamelles occultantes souples (brise-vue) de même couleur que le grillage

Il est également envisagé d'assouplir la règle concernant l'utilisation de plaques béton, en autorisant leur présence pour constituer le sous-bassement du grillage. Il est donc envisagé de modifier l'alinéa initialement d) comme suit :

Avant modification :

d) Clôtures interdites

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites.
Les haies mono spécifiques tels que les lauriers, conifères, troènes.... sont interdites

Après modification :

e) Clôtures interdites

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites sauf lorsqu'elles sont utilisées pour constituer le sous-bassement du grillage, à condition de ne pas dépasser 0.25 m de hauteur. Lorsque ce sous-bassement en béton existe, l'ensemble qu'il compose avec le grillage, devra dans tous les cas respecter les hauteurs maximales autorisées.

En aucun cas, les plaques béton ne pourront être utilisées pour constituer l'ensemble de la clôture.

Les haies mono spécifiques tels que les lauriers, conifères, troènes.... sont interdites

Titre 2.3- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9

A- Localisation à l'échelle de l'agglomération du secteur objet de la modification :

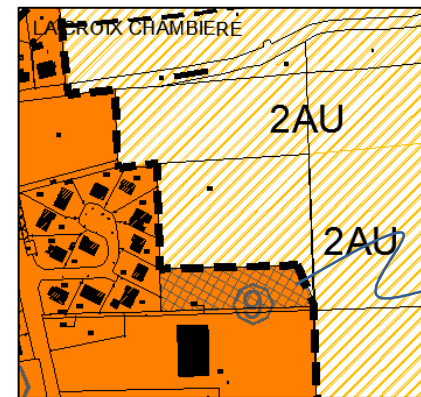


B- Objet :

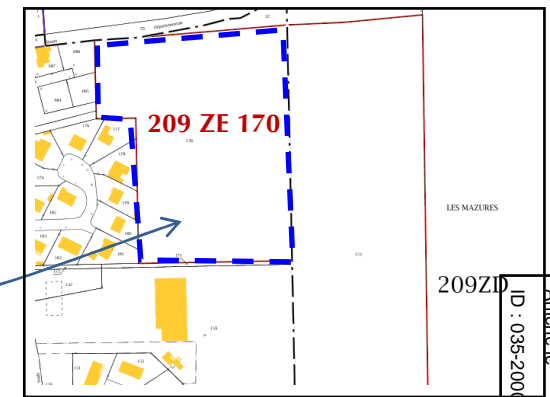
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°9

C- Contexte et justification :

➔ Il est envisagé de supprimer l'emplacement réservé n°9 "équipements publics st sportifs ou associatif" au bénéfice de la commune, situé dans le bourg au lieudit La Croix Chambièrre, car désormais la commune est devenue propriétaire de la totalité de parcelle 209 ZE 170 pour une surface de 19 971 m². Il n'y a donc plus lieu de conserver cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



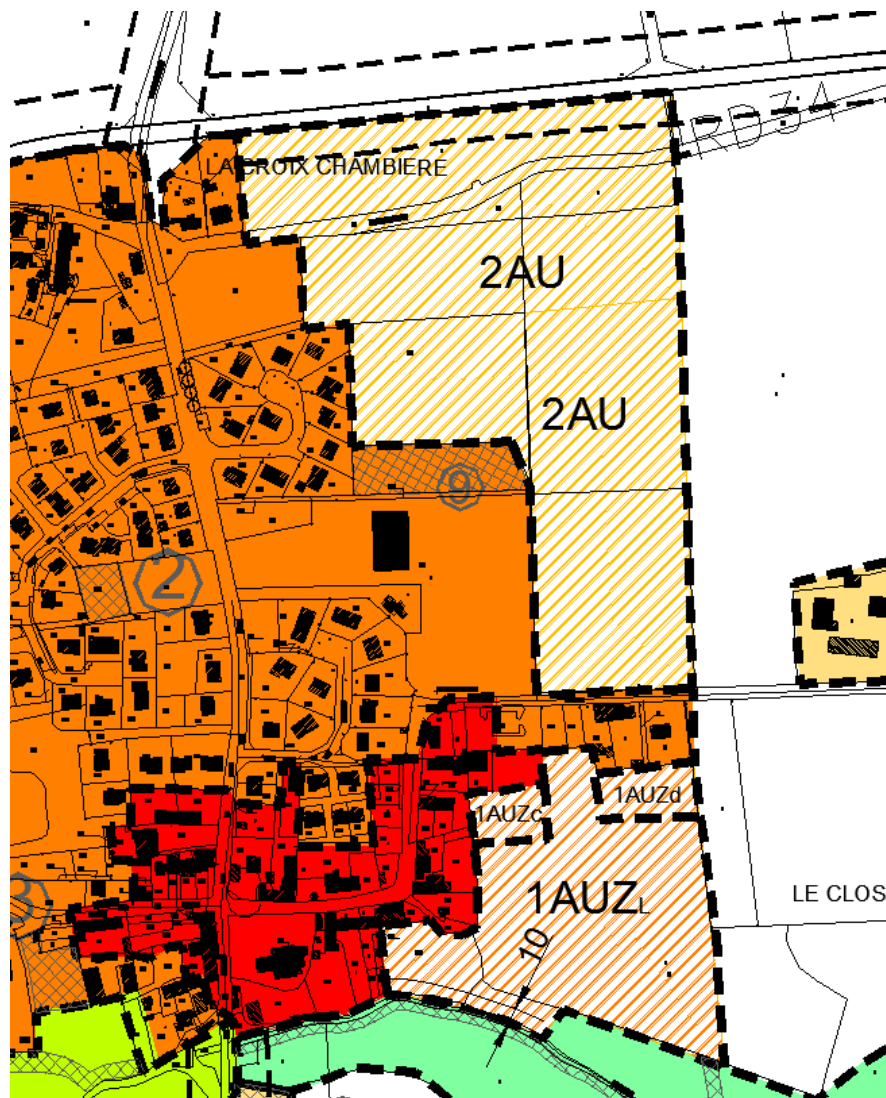
Extrait du plan de cadastre

➔ Par conséquent, il est envisagé de supprimer l'emplacement réservé n°9 et de modifier le plan de zonage (et son cartouche) et de mettre à jour l'annexe n°5 qui liste les emplacements réservés.

D- Modification de zonage envisagée

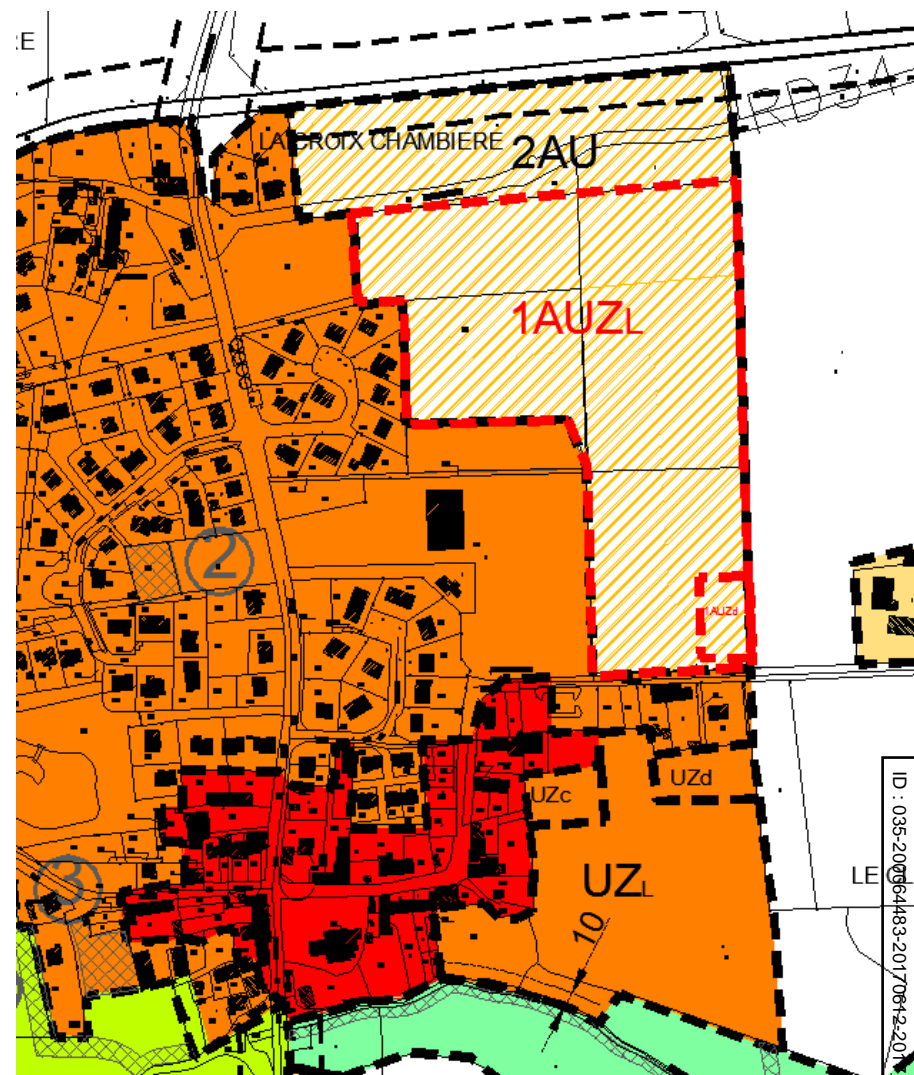
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)



Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)



Titre 2.4- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10 au lieudit le Moulin.

A- Localisation à l'échelle de l'agglomération du secteur objet de la modification :



B- Objet :

➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°10**

C- Contexte et justification :

➔ La suppression de l'emplacement réservé n°10 " équipements publics st sportifs ou associatif" au bénéfice de la commune, situé à l'entrée Sud du bourg au lieudit Le Moulin, a été omise lors de la dernière modification du PLU (modification n°5 approuvée en date du 07 avril 2014).

Cette réserve avait été inscrite lors de l'élaboration du PLU approuvé en date du 07/12/2004 et est sans objet à ce jour.

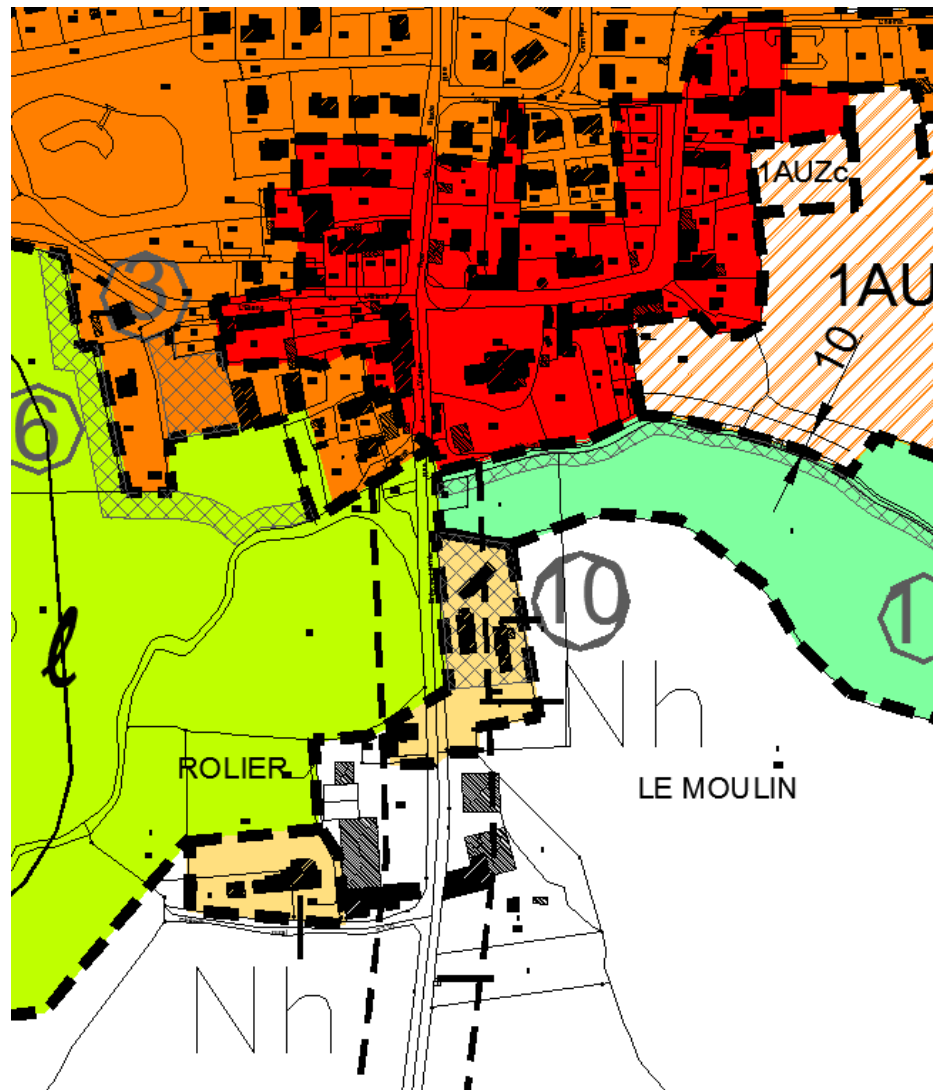
En effet, avec la création du pôle enfance-jeunesse situé 18 rue de la Mairie et du projet de la médiathèque dans la même zone (frange Est de la commune), la réserve au lieudit Le Moulin n'a plus lieu d'être maintenue.

➔ Par conséquent, il est envisagé de supprimer l'emplacement réservé n°10 et de modifier le plan de zonage (et son cartouche) de mettre à jour l'annexe n°5 qui liste les emplacements réservés.

D- Modification de zonage envisagée

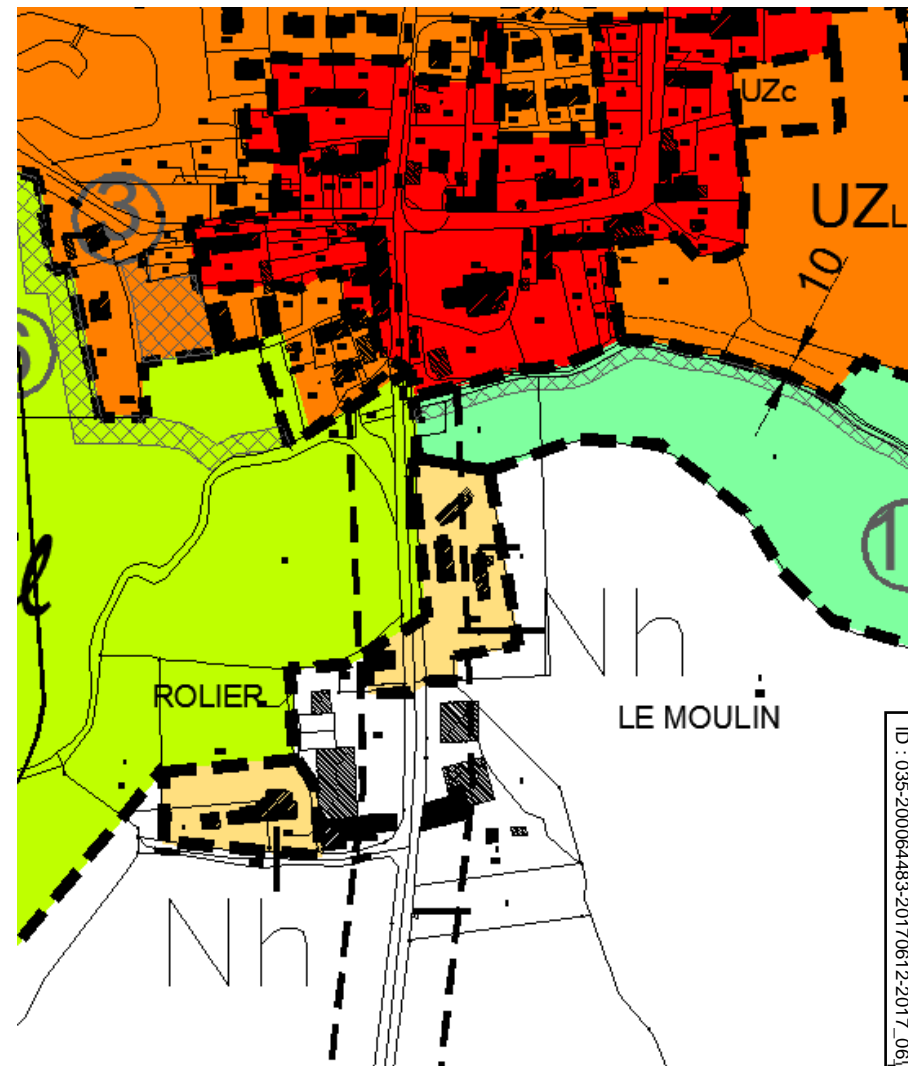
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)







Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)







Extrait du cartouche du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)

-  Emplacement réservé
- ② Extension cimetière (bénéficiaire: commune)
- ③ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ⑤ Liaison (bénéficiaire: commune)
- ⑥ Cheminement piéton (bénéficiaire: commune)
- ⑦ Elargissement passage communal (bénéficiaire: commune)
- ⑧ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ⑨ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ⑩ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ⑪ Cheminement piéton (bénéficiaire: commune)
- ⑫ Aménagement sur la RD 463 pour desserte de la Mitellerie (bénéficiaire: conseil général)
- ⑬ Emprise de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne / Pays de loire (bénéficiaire: Réseau Ferré de France)
-  PDIRP 35
-  Marge de recul de 25m ou de 75m
-  100 Zone de nuisances sonores

Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)

-  Emplacement réservé
- ② Extension cimetière (bénéficiaire: commune)
- ③ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ⑤ Liaison (bénéficiaire: commune)
- ⑥ Cheminement piéton (bénéficiaire: commune)
- ⑦ Elargissement passage communal (bénéficiaire: commune)
- ⑧ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)
- ~~⑨ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)~~
- ~~⑩ Equipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire: commune)~~
- ⑪ Cheminement piéton (bénéficiaire: commune)
- ⑫ Aménagement sur la RD 463 pour desserte de la Mitellerie (bénéficiaire: conseil général)
- ⑬ Emprise de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne / Pays de loire (bénéficiaire: Réseau Ferré de France)
-  PDIRP 35
-  Marge de recul de 25m ou de 75m
-  100 Zone de nuisances sonores

E- Mise à jour de l'annexe 5 qui liste les emplacements réservés

Extrait de l'annexe 5 du PLU

(Avant modification)

Sur les documents graphiques du règlement, onze emplacements réservés sont repérés par des numéros de 2 à 13 :

- n° 2 : extension cimetière (bénéficiaire : commune) : 922 m²
- n° 3 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 1 355 m²
- n° 4 : extension de la station d'épuration (bénéficiaire : commune) : 7 441 m²
- n° 5 : liaison (bénéficiaire : commune) : 4 911 m²
- n° 6 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 700 m²
- n° 7 : élargissement passage communal (bénéficiaire : commune) : 497 m²
- n° 8 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 12 339 m²
- n° 9 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 11 915 m²
- n° 10 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 2 510 m²
- n° 11 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 538 m²
- n° 12 : Aménagement sur la RD 463 pour la desserte de la Mitellerie (bénéficiaire : conseil général)
- n° 13 : Emprise de la Ligne à grande Vitesse Bretagne/Pays de Loire (bénéficiaire : Réseau Ferré de France)

Extrait de l'annexe 5 du PLU

(Après modification)

Sur les documents graphiques du règlement, onze emplacements réservés sont repérés par des numéros de 2 à 13 :

- n° 2 : extension cimetière (bénéficiaire : commune) : 922 m²
- n° 3 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 1 355 m²
- n° 4 : extension de la station d'épuration (bénéficiaire : commune) : 7 441 m²
- n° 5 : liaison (bénéficiaire : commune) : 4 911 m²
- n° 6 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 700 m²
- n° 7 : élargissement passage communal (bénéficiaire : commune) : 497 m²
- n° 8 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 12 339 m²
- ~~n° 9 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 11 915 m²~~
- ~~n° 10 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 2 510 m²~~
- n° 11 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 538 m²
- n° 12 : Aménagement sur la RD 463 pour la desserte de la Mitellerie (bénéficiaire : conseil général)
- n° 13 : Emprise de la Ligne à grande Vitesse Bretagne/Pays de Loire (bénéficiaire : Réseau Ferré de France)

Titre 2.5- Modifications graphiques et littérales du règlement liées à la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au lieudit Le Feudon, sous la forme d'un secteur spécifique de la zone A de type AHa pour reconnaître la présence d'une activité

A- Localisation à l'échelle de du périmètre du territoire sur la commune historique de Ossé :



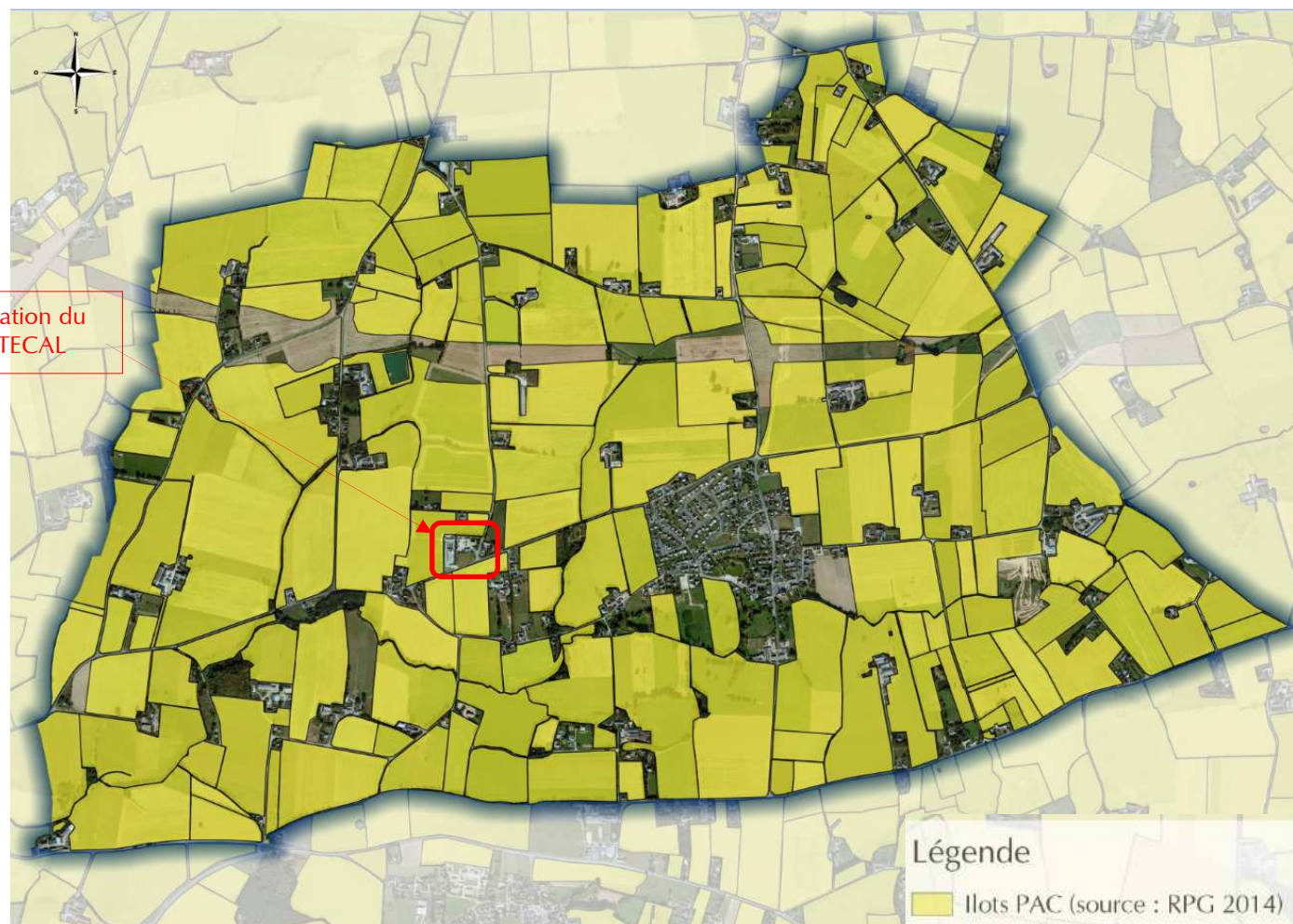
Envoyé en préfecture le 22/06/2017
Reçu en préfecture le 22/06/2017
Affiché le
ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_04M-DE

B- Localisation du secteur objet de la modification à l'échelle de l'agglomération de la commune historique d'Ossé:



C- L'activité agricole au sein du territoire de la commune historique d'Ossé:

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments			Orientation technico-économique de la commune	
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000
21	26	46	22	34	68	678	875	930	1796	2959	2311	Polyculture et polyélevage	Polyculture e



Localisation du futur STECAL

Superficie en terres labourables en hectare		
2010	2000	1988
663	837	790

Superficie en cultures permanentes en hectare		
2010	2000	1988
0	2	0

Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	1988
15	36	137

Observations : Le projet de création de STECAL d'activité est situé en dehors des ilots PAC.

Légende

Ilots PAC (source : RPG 2014)



D- Objet de la Création du STECAL d'activité de type AHa :

➔ Mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au lieudit Le Feudon, sous la forme d'un secteur spécifique de la zone A de type **AHa**, afin de reconnaître la présence d'une activité pré-existante pour laquelle le zonage A ne lui permet pas d'envisager la mise aux normes de l'activité existante.

E- Contexte et nécessité de mettre en œuvre un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) de type AHa :

➔ L'Activité de l'EARL LE FEUDON est située au lieudit Le Feudon sur la commune historique d'Ossé. Elle est spécialisée dans la collecte de matières de vidange issues de système d'assainissement non collectif.

➔ Historique de l'exploitation : En 1984, Monsieur GUILLEUX a créé une entreprise de travaux agricole (ETA). Cette ETA a été arrêté en 2002. En 2002, monsieur GUILLEUX a développé une activité de vidange exploitée en entreprise individuelle. Cette activité dispose d'un agrément vidangeur pour 3 200 t/an. Les matières de vidanges étaient traitées en station d'épuration jusqu'en 2006. Depuis cette date, elles sont traitées par l'EARL LE FEUDON.

L'Activité de l'actuelle EARL LE FEUDON était donc pré-existante au moment de l'élaboration du PLU approuvé en date du 07 décembre 2004, toutefois, la station de traitement de déchets n'existait pas à l'origine (elle a été créée en 2006). L'activité était donc au moment de l'approbation du PLU compatible avec le droit du sol en vigueur. Aujourd'hui, la présence de la station de traitement de déchets est considérée comme une activité industrielle, il y a donc nécessité de régulariser le zonage du PLU en fonction de l'évolution de l'activité, afin que l'EARL puisse déposer sa demande d'autorisation d'exploitée qui porte sur la station de traitement de déchet.

➔ La modification du PLU et la création du Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) de type AHa représente la seule alternative pour mettre en place une mesure préalable à la demande de régularisation de la présence de l'activité pour qu'elle puisse présenter son dossier de demande d'autorisation d'exploiter une station de transit et de traitement de déchets non dangereux. En effet, la situation réglementaire de cette entreprise nécessite d'être régularisée au regard de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Actuellement, le zonage de type A (agricole) ne permet pas de reconnaître l'activité au regard de sa situation actuelle, car elle est désormais considérée comme une activité de type industrielle. Il s'agit d'une activité qui est présente uniquement sur ce site, il s'agit d'un caractère exceptionnel à considérer sur l'ensemble du territoire de la commune historique d'Ossé.

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
Reçu en préfecture le 22/06/2017
Affiché le 03/07/2017
ID : 0362006483-20170612-2017-0612_2467DE

➔ Il est donc envisagé de procéder à une modification de zonage pour prendre en compte uniquement le parcellaire lié à l'activité de L'EARL Patrick Guilleux par la mise en place d'un STECAL de type AHa, afin de reconnaître la spécificité des installations liées à l'activité industrielle en place.

Compte tenu de la présence antérieure de L'EARL Patrick Guilleux, de la nature des activités présentes sur le site, l'intérêt de la mise en œuvre du STECAL AHa, s'exprime par le fait qu'il n'est pas possible de proposer un zonage mieux adapté pour reconnaître cette activité. Par corrélation à la modification du plan de zonage, le règlement littéral de la zone A sera également modifié afin de mettre en place des dispositions spécifiques pour le secteur AHa.

➔ **Cette proposition de création de STECAL et sa délimitation par le PLU sera soumise pour avis (simple) à de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cet avis sera joint au dossier de l'enquête publique.**

F- Motivations de la mise en place du STECAL de type AHa:

En 2014, une inspection de la DREAL au sein de l'EARL LE FEUDON a permis de constater la présence d'installations industrielles de transit et de traitement de déchets. Au regard de la nature des déchets et des quantités entreposées et traitées, cet établissement relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

En conséquence, il a été demandé à l'exploitant de régulariser sa situation administrative en déposant un dossier d'autorisation tout en s'assurant que son activité était compatible avec les dispositions de la commune historique d'Ossé. Le dossier de demande d'autorisation d'exploiter une station de transit et de traitement de déchets non dangereux a été réalisé en Novembre 2015 par le bureau d'Etudes SET Environnement.

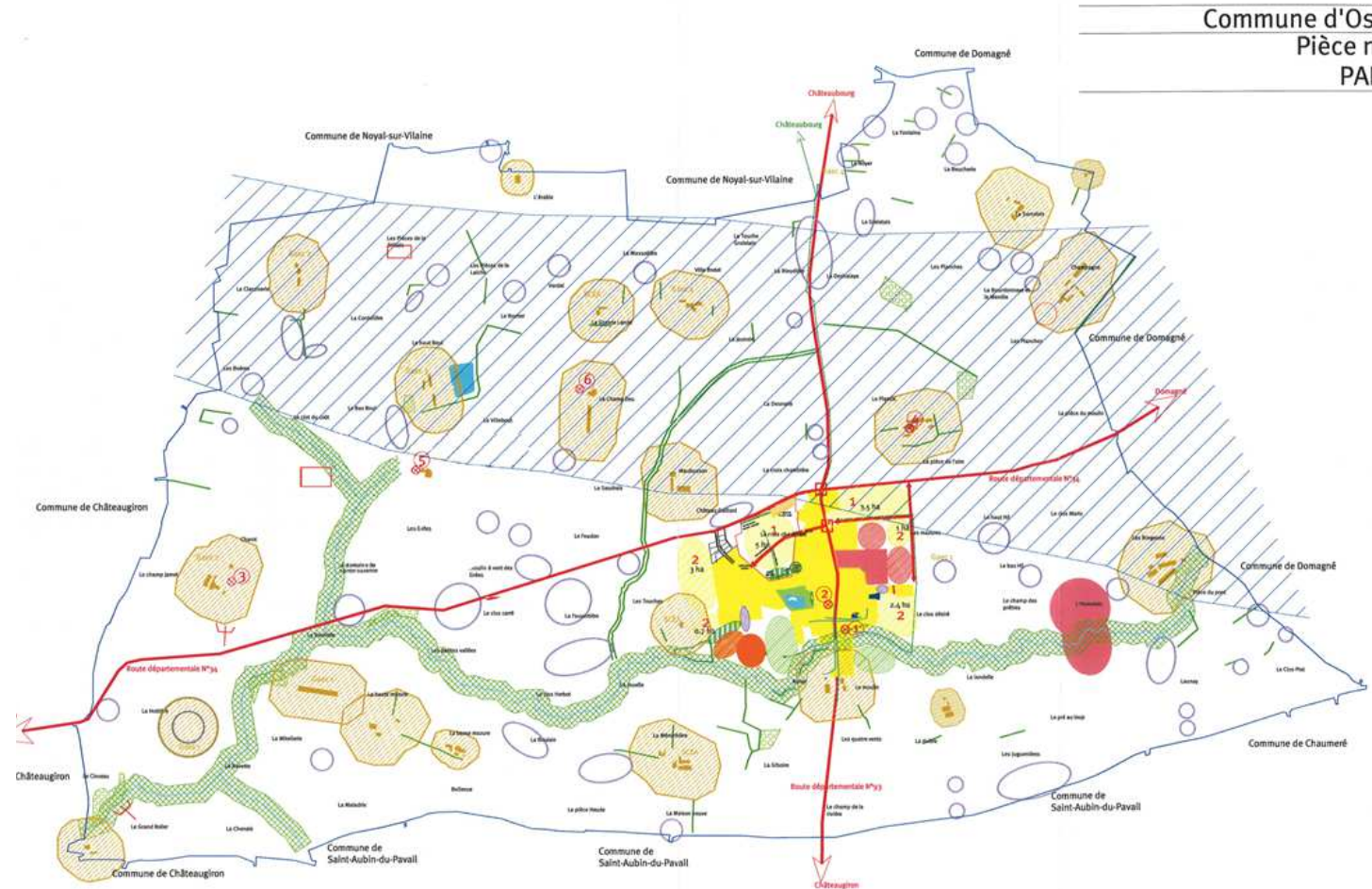
Or, il s'avère que l'EARL est située en zone agricole, zone incompatible avec la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) industrielle. Par conséquent, aucune procédure de régularisation ne pourra être mise en œuvre sans modification du PLU.

Afin de permettre la régularisation de l'activité au titre des ICPE de l'installation de Mr Guilleux (EARL LE FEUDON), il est donc envisagé de créer à titre exceptionnel un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL), sous la forme d'un secteur spécifique de la zone A de type AHa, pour reconnaître cette activité, avec des dispositions applicables à cette zone dans le règlement.

G- Extrait du schéma d'illustration des orientations générales du PADD

Il convient de noter qu'au moment de l'élaboration du PLU, un schéma d'illustration a été élaboré, il ne recense pas l'activité présente au lieudit LE FEUDON comme une exploitation agricole.

- Projet de développement urbain
- Zone d'habitat existante
 - Zone d'habitat futur à court et moyen terme
 - Zone d'habitat futur à plus long terme
 - Habitats isolés
 - Zone d'équipements et de loisirs existant
 - Extension zone d'équipements et de loisirs
 - Parking
 - Création d'un espace vert
 - Station de lagunage
 - Extension lagune
- Projet de voirie
- Liaison interquartier
 - Carrefour à aménager
 - Liaison piétonne
 - Fuseau L4V Bretagne - Pays de loire
 - Projet zone verte tampon
 - Intérêt architectural (centre bourg)
 - Intérêt archéologique
- Prise en compte des contraintes à urbanisation
- Préservation des espaces naturels
- Protection des abords des cours d'eau
 - Boisement
 - Haie
 - Espace vert à préserver
 - Plan d'eau
- Préservation des exploitations agricoles
- Périmètre autour des bâtiments agricoles
- Prise en compte des patrimoines bâti
- Patrimoine bâti
 - 1 Eglise Saint Sulpice
 - 2 Ancien presbytère
 - 3 Manoir de Charot
 - 4 Manoir de Plessis
 - 5 Manoir des Grées
 - 6 Manoir de la Lande Guénif



H-1- Localisation à l'échelle du territoire

- L'installation se situe au lieu-dit « Le Feudon » sur la commune historique d'Ossé (Ille-et-Vilaine), le long de la RD34 reliant le bourg de Châteaugiron à Vitré. L'installation se situe à 2 500 m à l'est du bourg de Châteaugiron et 800 m à l'ouest du bourg d'Ossé.



H-2- Localisation rapprochée (informations fournies par SET Environnement) :

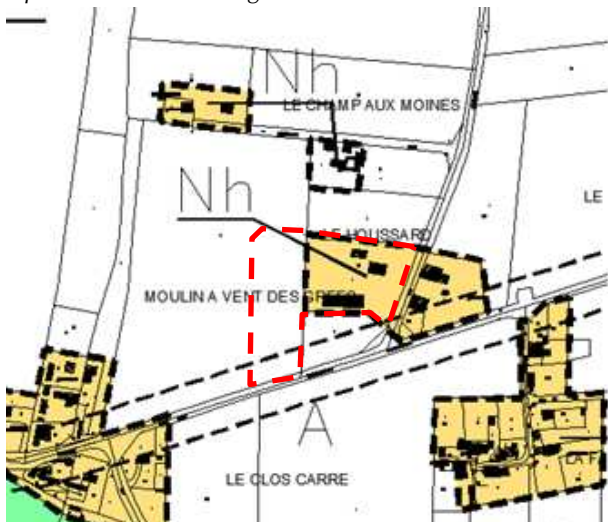
L'installation se situe au lieu-dit « Le Feudon » sur la commune Historique d'Ossé (Ille-et-Vilaine ; 35), le long de la RD34 reliant le bourg de Châteaugiron à Vitré. Pour accéder au site, les véhicules empruntent préférentiellement ces axes de circulation. L'entrée pour accéder à la station de traitement de déchets est disposée au sud du site.



Le site de traitement se situe actuellement en zone agricole A au Plan Local d'urbanisme, son environnement immédiat est constitué de :

- au nord : parcelle agricole, un hameau - à 80 m - (le champ au moine) comportant 3 habitations
- à 20 m à l'est : les installations de vidangeur, 2 habitations dont une liée à l'activité (Feudon) classées en zone **Nh** au PLU
- au sud : des parcelles agricoles cultivées,
- à 144 m au sud-est un hameau comportant une dizaine d'habitations (la Fauvretière)
- à 120 m à l'ouest : parcelles agricoles cultivées, un hameau comportant 6 habitations (le Moulin à Vent des Grés)

Extrait du plan de zonage du PLU avec report du périmètre des ouvrages liés à l'activité



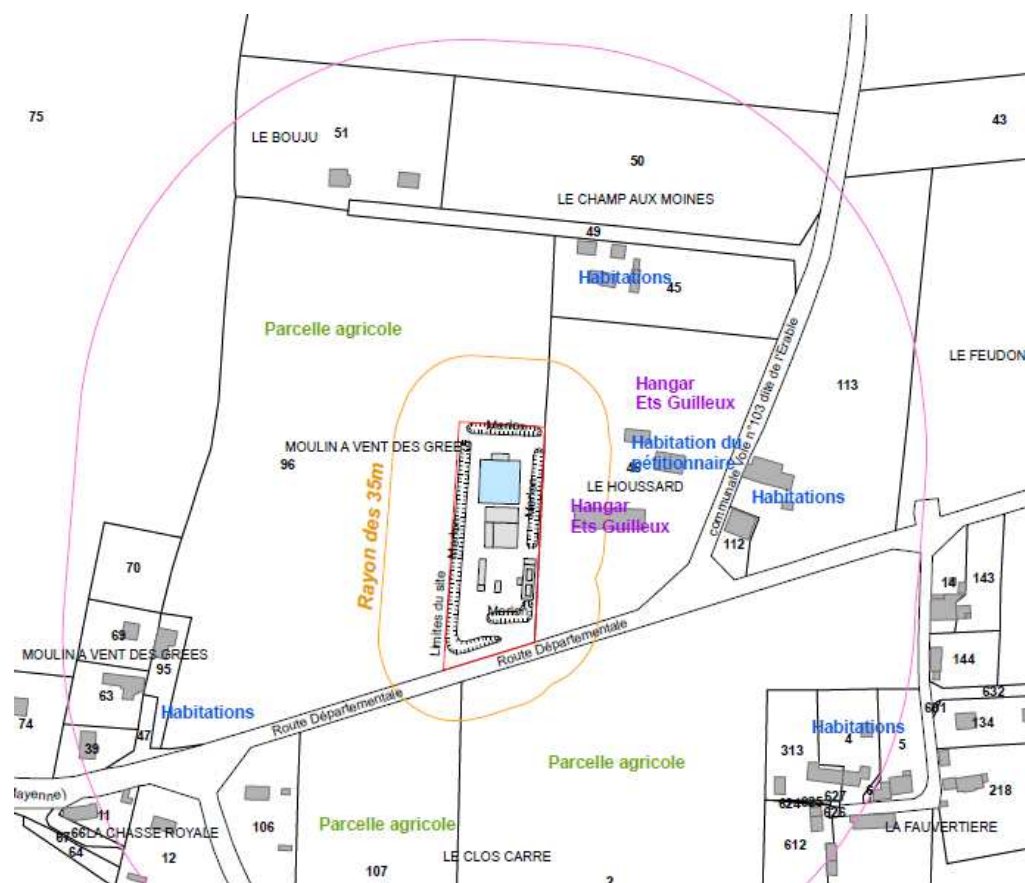
Localisation sur photo aérienne



Localisation et nature des ouvrages



H-3- Les ouvrages liés à l'activité industrielle (informations fournies par SET Environnement) :



La disposition des installations est la suivante :

- une fosse de stockage aérienne couverte de 120 m³,
- une lagune de stockage de la phase liquide de 1056 m³,
- une plate-forme de compostage comportant quatre compartiments « trois murs » d'environ 376 m², pour une capacité de stockage de 200m³
- une cuve de stockage des graisses de 30m³
- une cuve de stockage pour les déchets contenant des hydrocarbures de 30m³
- le logement de fonction et les bureaux

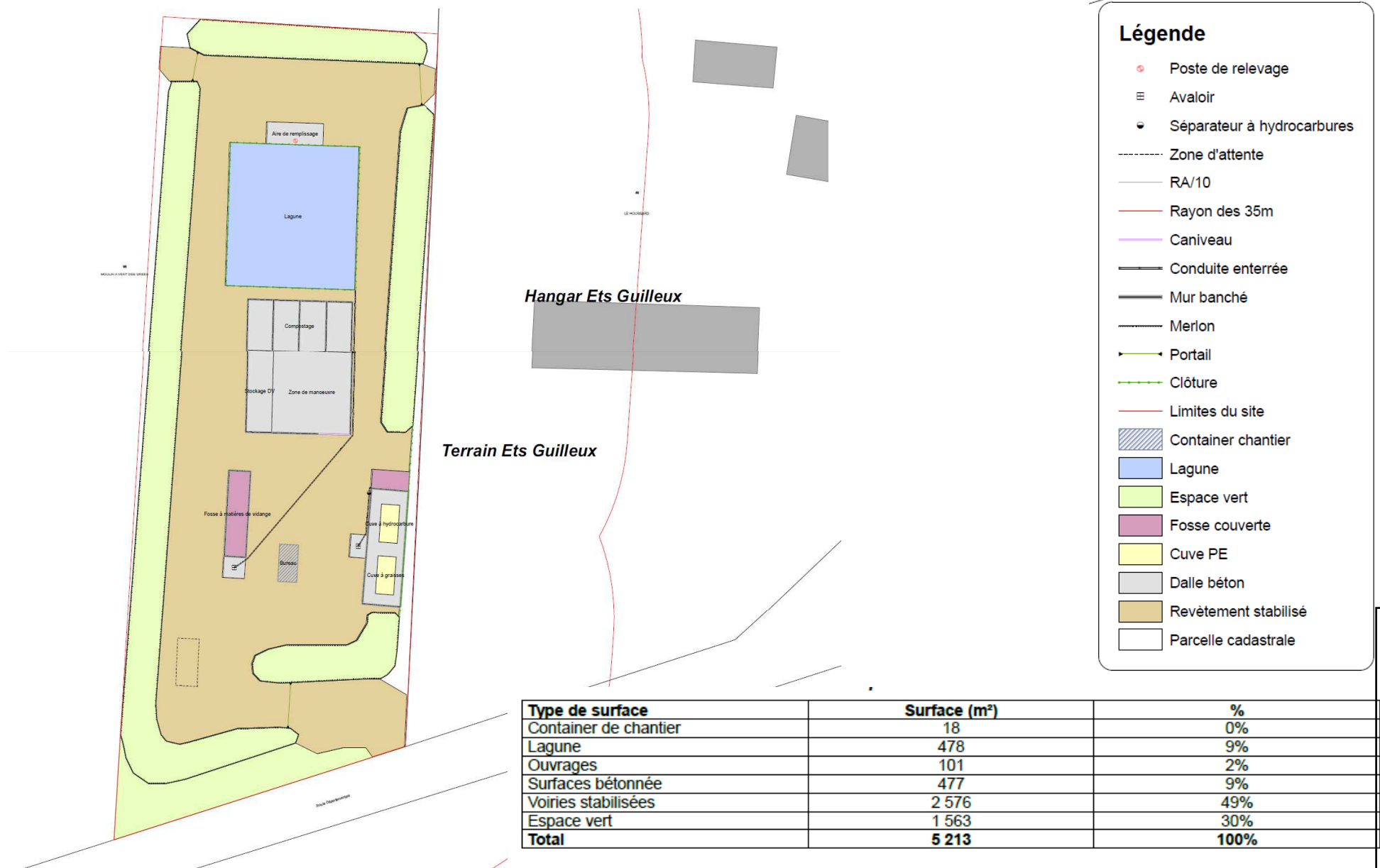
Les voiries (informations fournies par SET Environnement)

- Les voies de circulation sont en matériaux stabilisé
- Cet espace comprend l'ensemble du site en dehors des superficies occupées par les ouvrages cités précédemment.
- Ces voies permettront l'accès aux installations dédiées aux espaces de stockage et de déchargement des matières et aux aires de compostage. Une aire d'attente est matérialisée au sol pour permettre le stationnement d'un camion de livraison en cas d'impossibilité de dépotage.

Les espaces verts et les abords de la station de traitement de déchet soumise à autorisation et la clôture du site (informations fournies par SET Environnement)

- Les espaces verts représentent une surface totale d'environ 1 563 m², soit 30 % de la surface aménagée.
- Un merlon sur 2,00 m de hauteur, ceinturera la totalité du site soumis à autorisation. Il permettra notamment de bien séparer physiquement l'unité de stockage.
- L'accès principal sera fermé par un portail à battant laqué vert de 6,5 mètres de long par 2 mètres de haut. Deux accès secondaires (au nord) seront chacun fermés par un portail à battant large de 6 m.

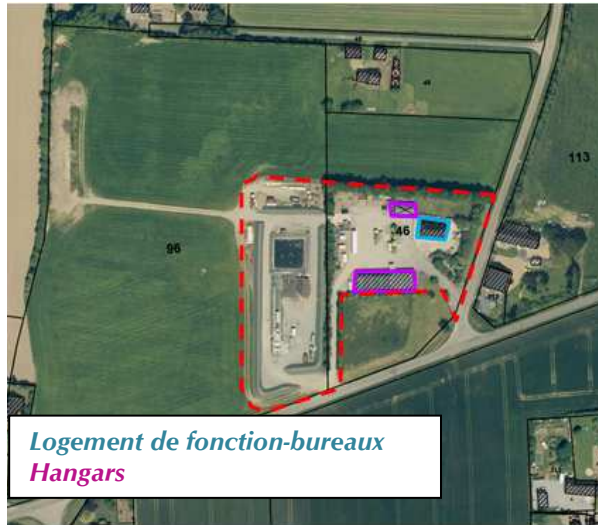
H-4- Détail de l'installation soumise à autorisation (informations fournies par SET Environnement) :



Type de surface	Surface (m²)	%
Container de chantier	18	0%
Lagune	478	9%
Ouvrages	101	2%
Surfaces bétonnée	477	9%
Voiries stabilisées	2 576	49%
Espace vert	1 563	30%
Total	5 213	100%

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
 Reçu en préfecture le 22/06/2017
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_2467DE

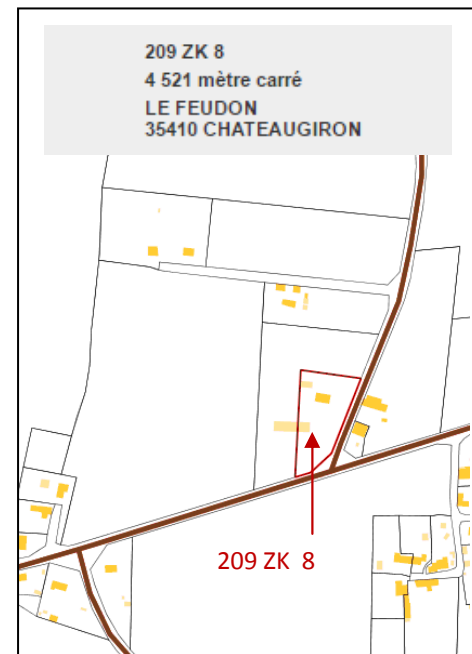
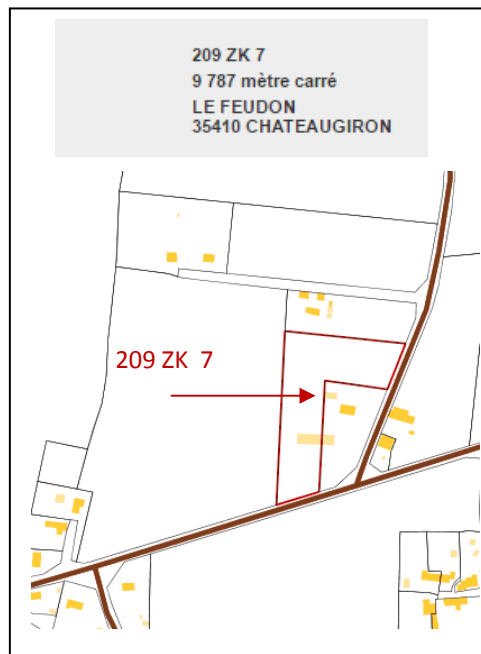
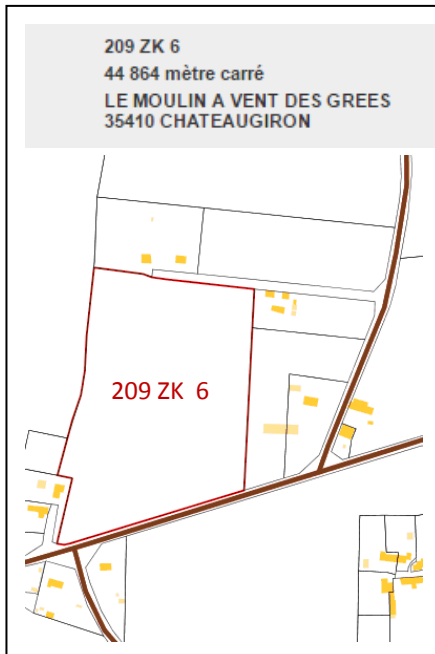
I- Délimitation et périmètre du STECAL



Actuellement le logement de fonction et les bureaux, les hangars et la cour sont situés en zone **Nh** au PLU. En 2004 au moment de l'approbation du PLU, la zone Nh avait été mise en place pour reconnaître les secteurs d'habitat diffus. Hors, l'habitation et les hangars situés en proximité de la station de traitement de déchets soumise à autorisation sont liés à l'activité économique de l'EARL LE FEUDON. Il convient donc de les intégrer dans le même zonage que la partie de l'activité soumise à autorisation.

Afin de reconnaître l'ensemble des bâtiments liés à l'activité, la modification de zonage envisage pour la création d'un secteur spécifique de la zone A, de type AHa, d'intégrer d'une part les ouvrages qui constituent la station de traitement de déchets soumis à autorisation ainsi que les hangars, le logement de fonction, le bureau et la cour lié au stationnement des véhicules.

Les ouvrages soumis à autorisation sont implantés sur une partie de la parcelle cadastrale anciennement ZB 96 devenue 209 ZK 6 lors de la création de la commune nouvelle (Châteaugiron/ Ossé/ Saint- Aubin du Pavail)



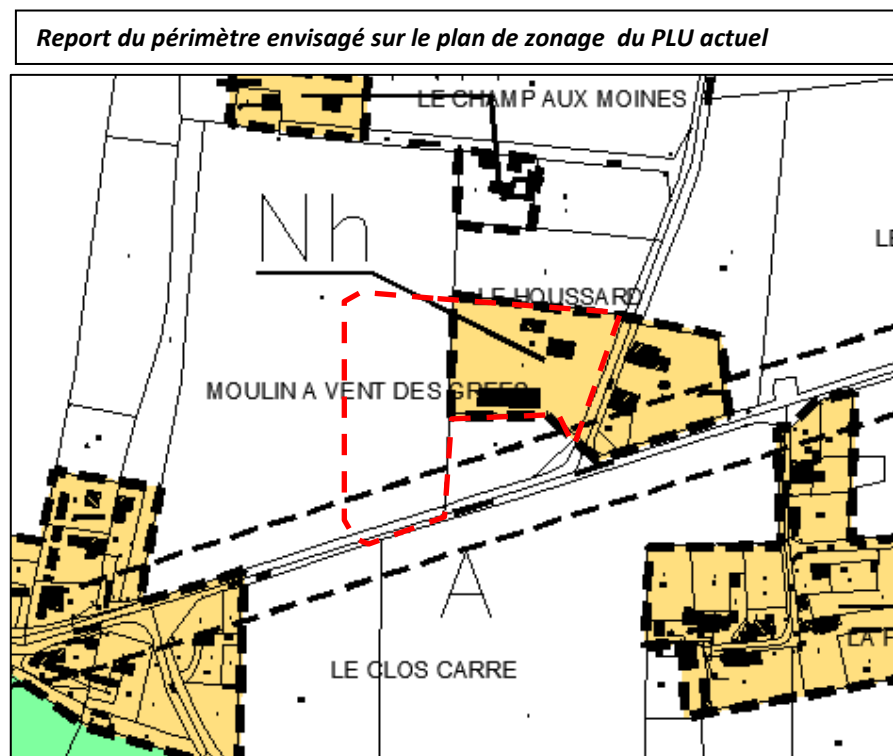
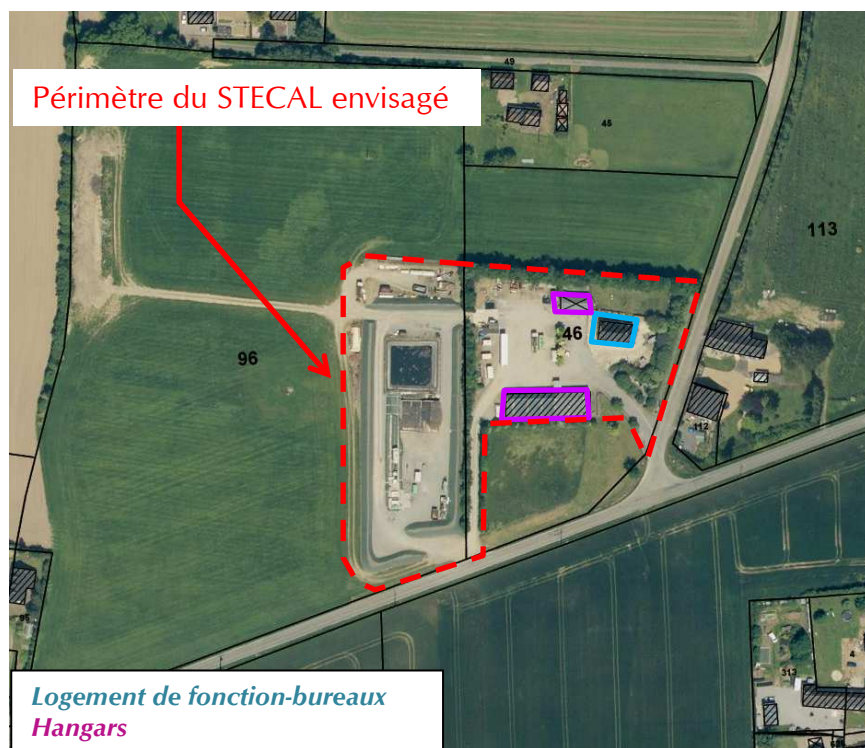
Un premier hangar est situé pour partie sur la parcelle cadastrale anciennement ZB 46 devenue 209 ZK 7 et pour autre partie sur la 209 ZK 8.

Un second hangar et le logement de fonction et les bureaux sont situés sur la parcelle cadastrale anciennement ZB 46 devenue sur la 209 ZK 8.

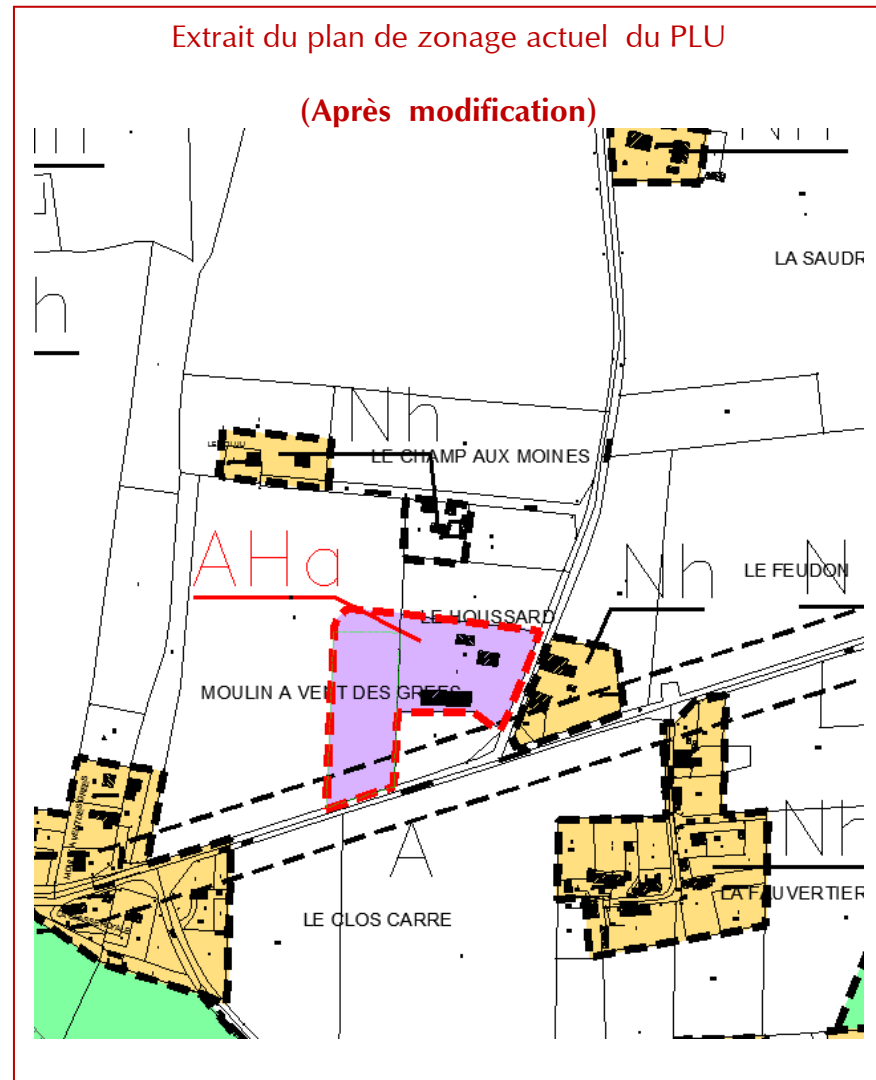
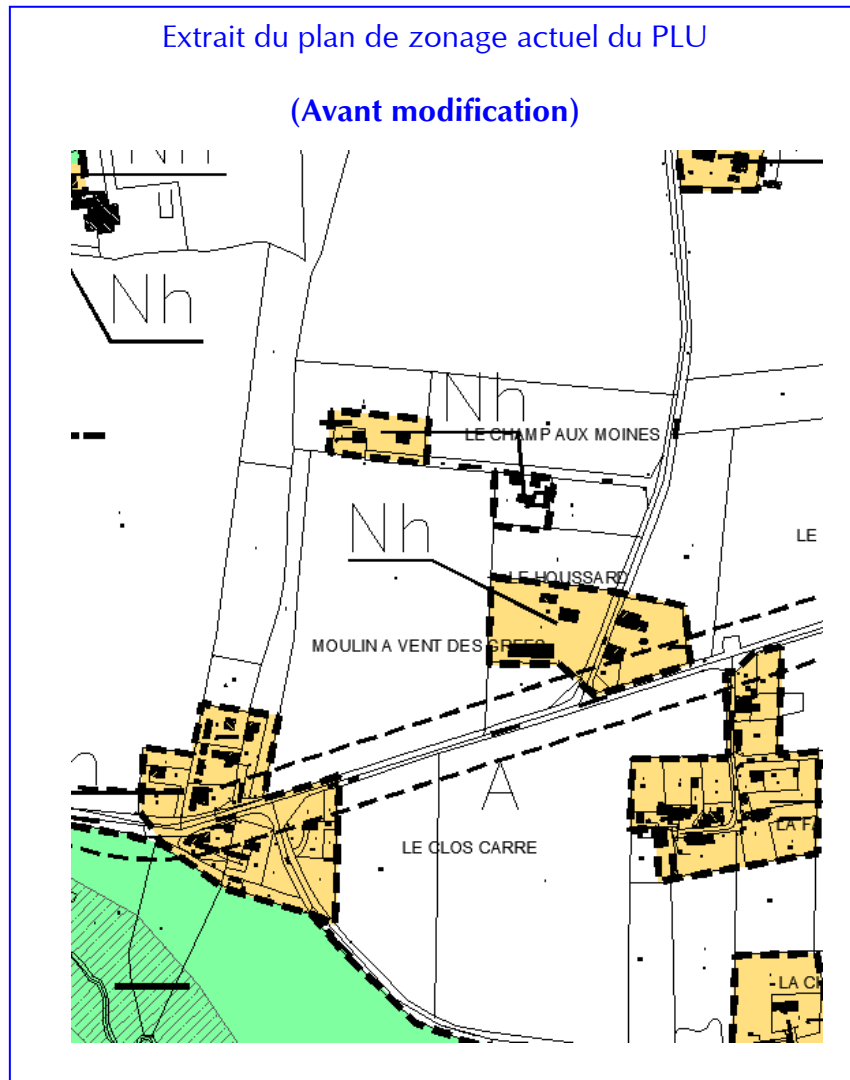
La création du STECAL propose ainsi d'intégrer dans son périmètre les parcelles ou partie de parcelles qui supportent actuellement les installations liées à l'activité existante de l'EARL LE FEUDON au lieudit Le Feudon sur le territoire de la commune historique d'Ossé. Les dispositions réglementaires spécifiques de la zone AHa fixeront les conditions de hauteur et d'extension du bâtiment qui accueille le logement de fonction et les bureaux, en réintégrant les mêmes règles que pour la zone Nh.

Il est donc proposé d'intégrer dans le périmètre du STECAL :

- le bâtiment qui abrite le logement de fonction et les bureaux
- les deux hangars
- les ouvrages soumis à autorisation et liés au traitement des déchets



J-7- Modification du plan de zonage:



➔ Le STECAL de type AHa possède une surface globale de 13 283 m² dont 6141 m² seront pris sur la zone agricole A et 7142 m² pris sur la zone Nh.

K- Modification du règlement de la zone A:

Par corrélation à la modification de zonage envisagée pour la création du STECAL, le règlement de la zone A sera modifié pour intégrer les dispositions particulières du secteur AHa:

✓ Les dispositions générales de la zone agricole A:

seront complétées comme suit :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A possède un secteur de type **AHa** créé pour permettre la reconnaissance de l'activité industrielle de traitement de déchet présente au lieudit le Feudon.

✓ L'article 1 de la zone agricole A - occupation et utilisation interdites

sera complété comme suit :

1._ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

2._ Les changements de destination des bâtiments non désignés sur le règlement graphique sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

3._ **Conditions particulières pour le secteur AHa** : les constructions et installations non nécessaires à l'activité industrielle de traitement de déchets sont interdites en zone AHa.

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
Reçu en préfecture le 22/06/2017
Affiché le
ID : 035-20006883-20170612-2017_06_12_24MDE

✓ **L'article 2 de la zone agricole A - occupation et utilisation interdites**

sera complété comme suit :

1._ Les maisons d'habitation sous réserve de constituer un logement de fonction indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et que son implantation soit à plus de 150m des bâtiments en activité et ressortant d'une autre exploitation ;

2._ Les constructions ou installations considérées comme le prolongement de l'activité agricole (article L.311-1 du code rural), à condition qu'elles soient situées dans la mesure du possible à plus de 100m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation ;

3._ Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sous réserve que les bâtiments soient implantés à plus de 100 m de toute limite des zones urbaines ou d'urbanisation future et des zones Nh ;

3._ Le changement de destination, sans extension ni création d'annexe, des bâtiments agricoles désignés sur le règlement graphique est autorisé dès lors qu'il n'existe plus d'activité agricole sous les 100 m et que ce bâtiment se situe en dehors du fuseau LGV ;

4._ La reconstruction après sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

5._ Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ;

6 - Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

7 – Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

8 – **Conditions particulières pour le secteur AHa** Sous réserve d'être conforme à la règlement en vigueur, seront autorisés

- Les installations de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes
- L'installation de traitement de déchets non dangereux
- Une seule extension du bâtiment existant regroupant la maison d'habitation et les bureaux de l'exploitant du site de l'activité industrielle à partir de la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle ne dépasse pas 30% de surface de plancher supplémentaire. La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction initiale.
- L'extension des hangars existants liés à l'activité industrielle

Titre 3- Tableau des surfaces

AVANT MODIFICATION

Zone	Surface (ha)	Surface (m2)
A	747,57	7475656,1
Nh	35,22	352156,8
Npa	78,84	788352,5
NPI	18,28	182828,7
UE	25,42	254224,1
UC	2,92	29150,7
2AU	10,17	101702,4
1AUZ	2,66	26572,1
Surface totale	921,06	9210643,4

APRES MODIFICATION

Zone	Surface (ha)	Surface (m2)
A	752,88	7528754,9
dont AHa	1,33	13283
Nh	34,50	345014
Npa	78,84	788352,5
NPI	18,28	182828,7
UE	25,42	254224,1
UC	2,92	29150,7
UZ	2,66	26572,1
2AU	5,57	55746,4
1AUZ	4,60	45956
Surface totale	921,06	9210643,4

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
Reçu en préfecture le 22/06/2017
Affiché le
ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24MDE



Syndicat Mixte du SCoT
du Pays de Rennes

Envoyé en préfecture le 22/06/2017
Reçu en préfecture le 22/06/2017
Rennes, le 22 février 2017
ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24M-DE

Annexe 2 du point 24

Monsieur le Maire Délégué
Mairie déléguée de Ossé
7 rue de la Mairie
35410 Châteaugiron

REÇU LE
23 FEV. 2017
MAIRIE DE OSSE

AVIS

FAVORABLE

Dossier suivi par : Samuel MIGNARD

BORDEREAU D'ENVOI

QUANTITÉ	DÉSIGNATION
Nombre d'exemplaires : 1	<p>Monsieur le Maire Délégué,</p> <p>Veillez trouver ci-joint la délibération relative à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes portant sur le projet de modification n°6 du PLU de Châteaugiron (commune historique d'Ossé).</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.</p>

Samuel MIGNARD
Chargé de mission Urbanisme
Tél. : 02 99 86 19 86
Mail : mignard@paysderennes.fr

Le Pays de Rennes
10, rue de la Sauvaie
35000 Rennes
Tél. 02 99 86 19 86
contact@paysderennes.fr
www.paysderennes.fr

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....22 JUN 2017.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

F. Gabet



Syndicat Mixte du SCoT
du Pays de Rennes

Envoyé en préfecture le 22/06/2017

Reçu en préfecture le 22/06/2017

Affiché le

ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24M-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Bureau syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes Séance du 17 février 2017

L'an deux mille dix-sept, le 17 février à 12h00, dans les locaux du Pays de Rennes, le Bureau syndical du SCoT du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 10 février 2017, s'est réuni sous la présidence de Monsieur André CROCCQ, Président de l'assemblée.

Nombre de délégués : 14

Nombre de délégués en exercice : 14

Présents : Mme Françoise Gatel et MM Guillaume Bégué, André Chouan, André Crocq, Daniel Cueff, Alain Fouglé, Claude Jaouen, Stéphane Piquet.

Votants : 8

Absents excusés : Mme Marielle Muret-Baudoin et MM. Marc Hervé, Pascal Hervé, Grégoire Le Blond, Jacques Richard, Sébastien Sémeril

Secrétaire de séance : Monsieur Claude Jaouen est désigné secrétaire de séance.

N°248/2017	Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes
Objet	Avis sur le projet de modification du PLU de Châteaugiron (commune historique d'Ossé)

*Vu la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
Vu la loi n° 2002.276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2002 fixant le périmètre du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2003 créant le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'installation du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 16 avril 2003,
Vu la délibération n° 148-2007 du 18 décembre 2007 approuvant le SCoT du Pays de Rennes,
Vu la délibération n°207-2012 du 9 octobre 2012 qui prescrit la révision du SCoT,
Vu la délibération n°244-2015 du 29 mai 2015, approuvant le SCoT révisé comprenant un DAC,
Vu le courrier de la commune de Châteaugiron reçu au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 09/02/2017,*

EXPOSE

Par courrier reçu le 9 février 2017, le projet de modification n°6 du PLU de la commune de Châteaugiron a été transmis au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes pour avis.

Ce dernier vise à :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la 2AU (4,6 ha) afin de permettre la réalisation de la tranche 2 (40 logements) et de préparer la tranche 3 de la ZAC de l'Yaigne,
- Classer la tranche 1 de la ZAC de l'Yaigne qui est actuellement en fin de phase opérationnelle en zone UZI, UZc et UZd,
- adapter le règlement littéral (article 11.3 des zones 1AUz et UZ afin de clarifier certaines règles relatives au positionnement des clôtures et d'assouplir les dispositions concernant la nature des matériaux...),
- supprimer 2 emplacements réservés (9 et 10),
- mettre en place un STECAL à vocation économique (création d'une zone AHa de 1,3 ha).

Suite à l'analyse du dossier, il apparaît que le projet de modification n'appelle aucune remarque particulière par rapport au SCoT révisé approuvé.

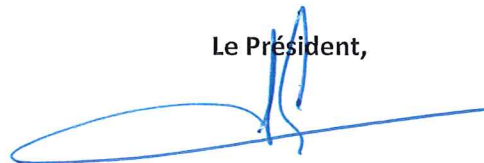
PROPOSITION

Le Bureau est invité, au regard de ces éléments, à donner un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU de la commune de Châteaugiron (commune historique d'Ossé).

Après avoir délibéré, le syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, à l'unanimité, donne un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU de la commune de Châteaugiron (commune historique d'Ossé).

**Pour extrait conforme
Délibération publiée le
Transmise le
Certifiée exécutoire**

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical stroke and a small flourish at the end.

André CROCQ



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 7 mars 2017

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

Commune : Ossé

Examen : Délimitation de un STECAL dans le cadre de la modification du PLU de la Commune

Avis : **Avis simple favorable**

La CDPENAF constate que l'évolution de la zone Nh en zone AHa a pour effet d'accroître la surface affectée à la zone A au sein du tableau récapitulatif des surfaces, alors même que ce STECAL contribue à réduire la zone agricole. La commission souhaiterait donc que le zonage AHa fasse l'objet d'une zone à part entière afin d'être effectivement déduite des surfaces de la zone agricole.

Pour le Président de la CDPENAF,


Lionel BRAS



Monsieur le Maire délégué
Commune nouvelle de Châteaugiron
Mairie déléguée d'Ossé
7, rue de la Mairie
OSSE
35410 Châteaugiron

Châteaugiron, le 3 mars 2017



Nos Réf. : FG/GD – 075 - 2017

Objet : Avis Modification PLU

Dossier suivi par : Guillaume Davenel
Service Urbanisme et Habitat
g.davenel@cc-payschateaugiron.fr
02 99 37 08 50

Monsieur le Maire délégué,

Par courrier en date du 6 février 2017, vous m'avez adressé le projet de modification en cours du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'Ossé.

Cette modification vise notamment à ouvrir à l'urbanisation la tranche 2 et une partie de la tranche 3 de la ZAC de l'Yaigne, sur une surface d'environ 4,6 hectares.

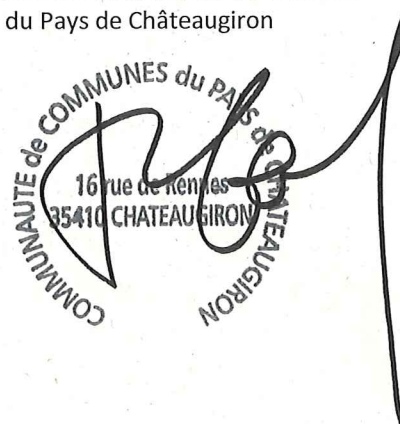
Après analyse du dossier, il apparaît que cette modification n'appelle pas de remarques particulières de la part de la Communauté de communes. Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat en cours d'écriture par la Communauté de communes prévoit la construction de 15 nouveaux logements chaque année sur la commune déléguée d'Ossé.

Par conséquent, la Communauté de communes émet un avis favorable à cette modification du PLU.

Guillaume Davenel, en charge du service Habitat à la Communauté de communes se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Françoise GATEL
Présidente de la Communauté de communes
du Pays de Châteaugiron


COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS de CHATEAUGIRON
16 rue de Rennes
35410 CHATEAUGIRON

**Monsieur le Maire délégué
Mairie déléguée de Ossé
7, rue de la Mairie
OSSE
35410 CHÂTEAUGIRON**

Service Territoires

Dossier suivi par Annelise FERRÉ PELLÉ
Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81
E-Mail : annelise.ferre@ille-et-vilaine.chambagri.fr

Objet : PLU – modification N°6

A Rennes, le 20 février 2017

Monsieur le Maire délégué,

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous nous avez notifié le projet de modification N°6 du PLU de Ossé, avant ouverture de l'enquête publique et en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU situé en frange Nord-Est du Bourg :

Ce secteur correspond à la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne et porte sur un secteur 45 956 m², propriété communale.

Conformément aux différents avis que nous avons pu émettre concernant la ZAC de l'Yaigne, qui correspond au développement de la commune sur environ 10 ans, nous ne sommes pas opposés à cette modification de zonage qui va permettre la viabilisation des terrains.

En ce qui concerne la modification de règle concernant les clôtures en secteur UZ et la suppression des emplacements réservés 9 et 10 :

Nous n'avons pas de remarque à formuler.

En ce qui concerne la création d'un STECAL au lieu-dit Le Feudon :

La modification vise à créer un STECAL sous forme d'un sous zonage AHa dans la zone Agricole afin de permettre la régularisation d'une activité industrielle qui s'est développée depuis l'approbation du PLU.

Nous ne sommes pas opposés à la création de ce STECAL d'une superficie de 13 283 m².

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire délégué, l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,
Marcel DENIEUL



Siège Social

Rue Maurice Le Lannou - CS 14226
35042 Rennes Cedex
Tél. : 02 23 48 23 23
Fax : 02 23 48 23 25
Email : contact@ille-et-vilaine.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 183 500 057 00025
APE 9411Z
www.agriculteurs35.com

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

16/02/2017

N° E17000044 /35

LE CONSEILLER DELEGUE

Vu enregistrée le 09/02/2017, la lettre par laquelle la commune historique d'Ossé demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune historique d'OSSE, ainsi que la note de présentation ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

Vu la décision en date du 01/09/16 par laquelle le président du tribunal administratif a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Annick LIVERNEAUX est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune historique d'Ossé et à Madame Annick Liverneaux.

Fait à Rennes, le 16/02/2017

Pour ampliation,
Pour le président,



C. Texier-Réhault

le conseiller délégué,

signé : D. Rémy



Commune historique de OSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 avril au 10 mai 2017

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Récapitulatif des observations inscrites au registre d'enquête, et des courriers reçus et annexés à celui-ci.

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu comptabiliser :

- 2 visites pendant les permanences, de la même personne, qui a déposé un courrier et un plan.
- Aucun courrier n'a été reçu en mairie, ou sur le site internet.
- Aucune visite n'a eu lieu en dehors des permanences.

Les 2 visites émanent de M. Cournée Jean, demeurant à Ossé.

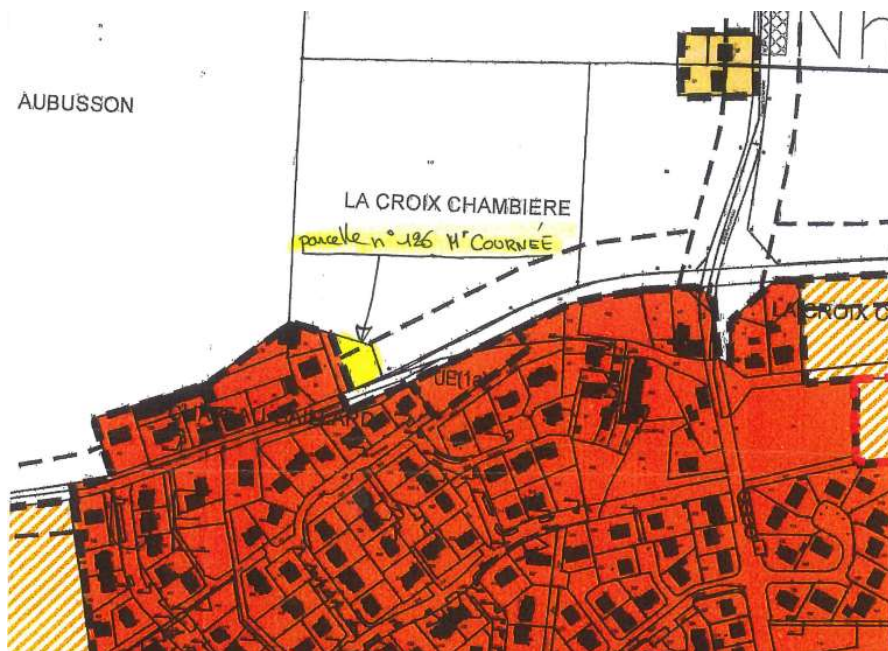
Dépôt d'une pièce jointe de 2 pages, un courrier et un extrait de plan, annexée le 28 avril 2017 au registre d'enquête.

Observations ou requêtes recueillies au cours de l'enquête publique :

Déposée par Monsieur Cournée Jean, habitant 8, Château Gaillard à Ossé.

M. Cournée a déposé un courrier accompagné d'un plan. Il est propriétaire d'un terrain situé en zone A, en limite Nord de l'agglomération de Ossé. Il souhaite que sa parcelle n° 126 à Château Gaillard soit reclassé en zone UE pour devenir constructible, et ainsi pouvoir construire une

maison de plain-pied. Il argumente sa demande par le fait que les réseaux sont existants à proximité.



Le 11 mai 2017, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été envoyé à la commune, afin si elle le souhaite, faire connaître sa position au commissaire enquêteur sur ce point.

Le 11 mai 2017,

Le commissaire enquêteur,

Annick Liverneaux.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

COMMUNE

de OSSE

Envoyé en préfecture le 22/06/2017

Reçu en préfecture le 22/06/2017

Affiché le

ID : 085-200064483-20170612-2017_06_12_24M-DE

Annexe 4 du point 24

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : MODIFICATION n° 6 du
Plan Local d'Urbanisme de la
Commune historique de OSSE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....2-2 JUIN 2017.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

F. Gabel



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : MODIFICATION n°6 du PLAN LOCAL
D'URBANISME de la COMMUNE HISTORIQUE de OSSE

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté municipal en date du 17 Mars 2017 de

M. le Maire de : OSSE

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. me. LIVERNEAUX Annie qualité [Signature]

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 10 Avril 2017 au 10 Mai 2017

les Lundi et Mercredi de 9h00 à 12h30 et de _____ à _____

les Vendredi de 14h00 à 18h30 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de OSSE

Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :

comportant 25 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

la Mairie de OSSE, 7 rue de la Prairie, 35410 CLARENAUVAIS

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : _____

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les Lundi 10 Avril 2017 de 9h30 à 12h30 et de _____ à _____

les Vendredi 28 Avril 2017 de 14h30 à 18h00 et de _____ à _____

les Mercredi 10 Mai 2017 de 9h00 à 12h30 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

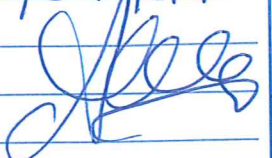
une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M^(l) _____

OUVERTURE de L'ENQUÊTE PUBLIQUE le 10/04/17
à 9h00

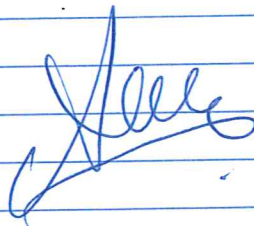
le commissaire enquêteur 

1^{ère} permanence en mairie de OSSE le 10/04/17
de 9h30 à 12h30

visite (1) - M^r Cournée Jean

↳ consultation du dossier

fin de la permanence à 12h30

le C.E. : Annick LIVERNEAUX 

du 10/04/17 au 28/04/17 : NÉANT

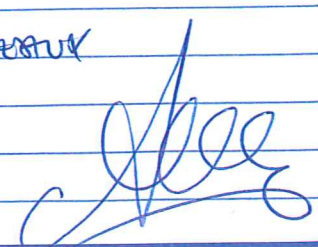
2^{ème} permanence en mairie le 28/04/17 de

14h30 à 17h00

visite (2)
Mr COURNÉE Jean : Dépôt d'un courrier et d'un plan (P) n°1

Pièce jointe n° 1 (2 pages)

fin de la permanence à 17h00

le C.E. Annick LIVERNEAUX 

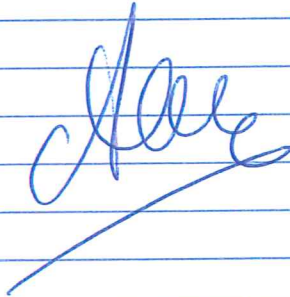
3^{ème} permanence en mairie le 10 mai 2017 de
9h00 à 12h30.

→ Aucune visite pendant cette permanence.

Fin de la permanence à 12h30.

- Aucun courrier n'a été reçu pendant l'enquête publique.
- 2 visites pendant les permanences, de la même personne.
- 1 pièce jointe de 2 pages annexé au registre le 28/04/2017.

le commissaire enquêteur, Annick LIVERNAUX





CHÂTEAUGIRON

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Envoyé en préfecture le 22/06/2017

Reçu en préfecture le 22/06/2017

Affiché le

ID : 035-200064483-20170612-2017_06_12_24M-DE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Joseph Ménard, Maire délégué de la Commune d'OSSE, certifie que l’affichage de l’avis d’enquête publique pour la modification n°6 du PLU a été effectué à compter du vendredi 24 mars 2017 et jusqu’au mercredi 10 mai 2017 inclus, selon les modalités de l’arrêté du 17 mars 2017, aux emplacements suivants :

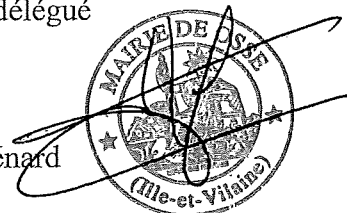
- 2 affiches à Châteaugiron
- 1 affiche à Saint Aubin du Pavail
- 1 affiche au Feudon
- 1 affiche au Moulin
- 1 affiche ZAC de l’Yaigne
- 1 affiche à l’entrée du bourg
- 1 affiche à la mairie

Fait à Ossé le 10 mai 2017

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Le Maire délégué

Joseph Ménard



Mairie déléguée de Ossé

7, rue de la Mairie

OSSÉ

35410 CHÂTEAUGIRON

T 02 99 37 66 03 | F 02 99 37 67 35 | osse@ville-chateaugiron.fr | www.ville-chateaugiron.fr

Département d'Ille et Vilaine

**Commune historique de
OSSE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 avril au 10 mai 2017

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté Municipal du 17 mars 2017

RAPPORT

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....22 JUIN 2017.....

et de l'affichage ou la publication

Le Maire,

F. Gabel



Le Commissaire Enquêteur

Annick Liverneaux

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre Juridique
- 1.3 Présentation du projet de modification du PLU
- 1.4 Composition du dossier d'enquête publique

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux
- 2.3 Publicité de l'enquête publique
- 2.4 Opérations préalables

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 3.1 Analyse des observations
- 3.2 Ambiance générale de l'enquête
- 3.3 Clôture de l'enquête publique

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

Ainsi que cela est précisé à l'article 1 de l'arrêté municipal du Maire délégué de la commune de Ossé, en date du 17 mars 2017, l'objet de cette enquête concerne la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AU située au nord-est du bourg, afin de la reclasser en 1 AUz, et permettant d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la 2^{ème} tranche de la ZAC de l'Yaigne.
- Mise à jour du document graphique pour le classement des zones déjà urbanisées de la tranche 1 de la ZAC de l'Yaigne.
- Mise à jour du règlement littéral afin d'assurer sa cohérence avec le règlement graphique.
- Modification de l'article 11.3 concernant les clôtures (implantation et matériaux).
- Suppression de l'emplacement réservé n°9 situé dans le bourg lieudit La Croix Chambrière.
- Suppression de l'emplacement réservé n° 10 situé au sud du bourg au lieudit Le Moulin.
- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au lieudit Le Feudon, pour reconnaître la présence d'une activité.

1.2 Cadre Juridique

Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.123-19 et R.123-13 ;

La loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40 fixant le cadre réglementaire de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et L.153-41 à L.153-44 fixant le cadre réglementaire de la modification de droit commun du PLU ;

Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants ;

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune historique d'Ossé approuvé par délibération en date du 07.12.2004 ;

La délibération du conseil municipal en date du 20.11.2006 approuvant la révision simplifiée n°1 et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

La délibération du conseil municipal en date du 02.06.2008 approuvant la révision simplifiée n°2 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

La délibération du conseil municipal en date du 10.01.2011 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

La délibération du conseil municipal en date du 01.07.2013 approuvant la révision simplifiée n°3, la révision simplifiée n°4, la révision simplifiée n°5, et la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ;

La délibération du conseil municipal en date du 07.07.2014 approuvant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme ;

La délibération du conseil municipal de la commune historique d'Ossé en date du 24.10.2016 et la délibération motivée en date du 05.12.2016 décidant de procéder à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Les pièces du dossier devant être soumises à l'enquête publique ;

La décision du 16.02.2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, portant désignation du commissaire enquêteur ;

1.3 Présentation du projet de modification n° 6 du PLU

Situation géographique et historique de la commune.

La commune historique de Ossé est située à environ 1 km à l'ouest de Chateaugiron, et compte environ 1300 habitants fin 2017. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle est associée, ainsi que Saint Aubin du Pavail, à Chateaugiron, constituant une commune nouvelle. Ossé fait plus largement partie de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron, qui est composée de 6 communes : Chancé, Chateaugiron (Chateaugiron, Ossé, Saint Aubin du Pavail : commune nouvelle), Domloup, Noyal sur Vilaine, Piré sur seiche et Servon sur Vilaine, pour une population totale de 23 739 habitants.

Localisée à environ 10 km au sud-ouest de Rennes, le Pays de Chateaugiron bénéficie d'infrastructures routières importantes et d'une bonne desserte en transports en commun. La communauté de communes attire de nombreuses entreprises qui génèrent des emplois, et donc favorisent l'installation de nouveaux habitants. Tous les services à la population, écoles et équipements sont présents à Chateaugiron.

Historique du PLU et motivations du projet de modification.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 décembre 2004, il a fait l'objet des révisions et modifications suivantes :

- le 20.11.2006, révision simplifiée n°1 et la modification n°1 ;

- le 02.06.2008, révision simplifiée n°2 et la modification n°2 ;
- le 10.01.2011, modification n° 3 ;
- le 01.07.2013, révision simplifiée n°3, révision simplifiée n°4, révision simplifiée n°5, et modification n° 4 ;
- le 07.07.2014, modification n° 5 ;

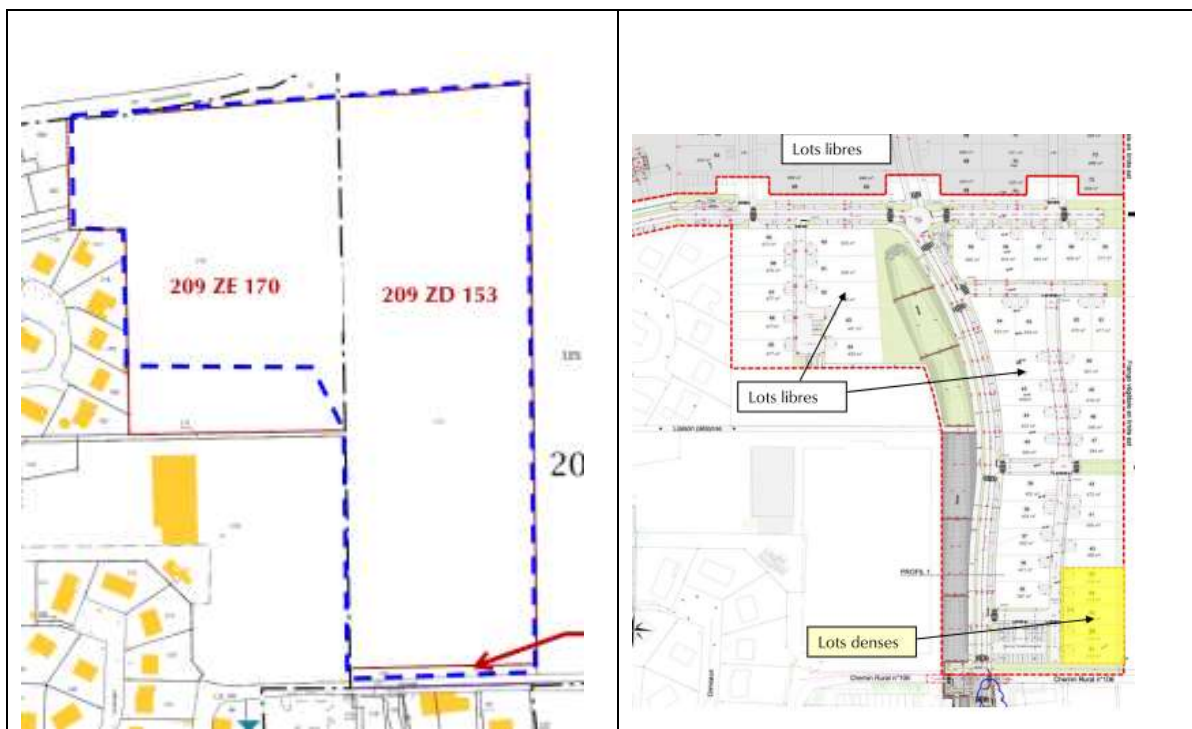
Le projet de modification.

La ZAC de l'Yaigne a été approuvée par délibération du conseil municipal de Ossé le 4 mars 2013. Le programme de l'opération prévoit la construction de 135 logements dont 25 % de collectifs, sur une superficie totale d'environ 9 hectares.



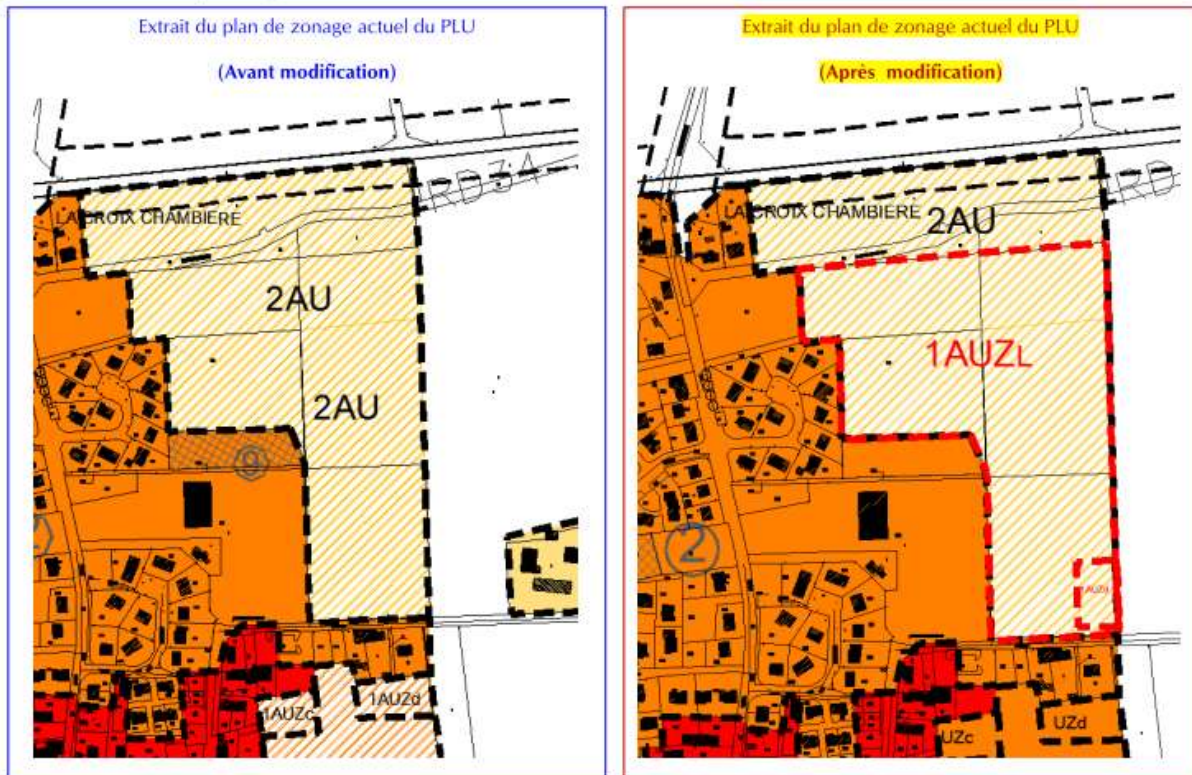
- **Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AU située au nord-est du bourg, afin de la reclasser en 1AUz, et permettant d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation de la 2^{ème} tranche de la ZAC de l'Yaigne.**

Aujourd'hui, la totalité de la 1^{ère} tranche a été commercialisée, et il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AU située en continuité Nord, afin d'engager les travaux de viabilisation de la 2^{ème} tranche, et répondre à la demande d'installation de jeunes ménages. La modification de zonage porte sur des parcelles acquises par la commune : une partie de la parcelle n° 209 ZE 170 d'une contenance de 16 924 m², la parcelle 209 ZD 153 d'une contenance de 28 481 m², et la parcelle 209 ZD 154 d'une contenance de 551 m². Cette superficie englobe la totalité du périmètre de la 2^{ème} tranche, et une partie de la 3^{ème} tranche. Les réseaux ont tous été implantés à proximité du site, en prévision de la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de l'Yaigne.



Le reclassement en 1 AUZ est destiné à l'accueil de 35 lots libres, et un petit secteur sera classé en 1 AUZd afin de réaliser 5 maisons groupées.

D- Modification de zonage envisagée



La surface à reclasser de 2 AU en 1 AUZL, destinée à la création de lots libres est de 44 366 m², et la surface à reclasser de 2AU en 1 AUZd, destinée à la création de lots denses est de 1590 m².

○ **Mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la ZAC de l'Yaigne correspondant à la tranche 1**

La première tranche de la ZAC de l'Yaigne est entièrement urbanisée, il s'agit donc de modifier le zonage correspondant aux parcelles bâties, et de créer les dispositions règlementaires qui s'y rapportent. Ainsi, les zonages 1 AUZL, 1AUZc, et 1AUZd, sont reclassés en zonages UZL, UZc, et UZd, le règlement littéral du PLU est complété par les règles applicables à chacune de ces zones.

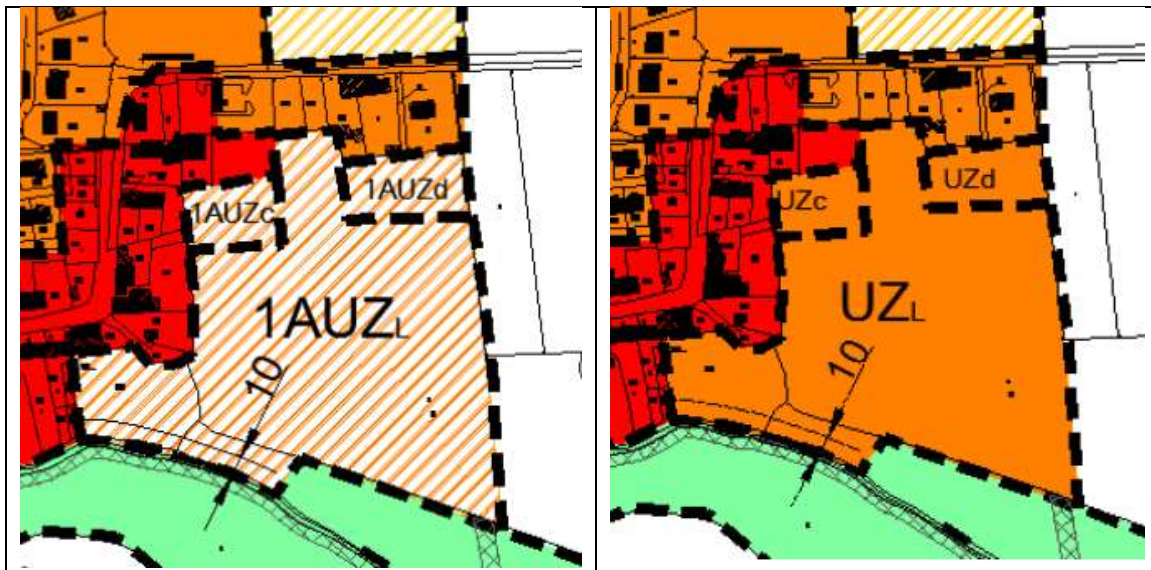
La zone UZ, correspondante à la zone d'aménagement concertée de L'YAIGNE est créée, elle comprend les sous-secteurs UZL, UZc, UZd.

La zone UZL comprend les lots libres réservés à la construction de maisons individuelles.

La zone UZd comprend les lots denses réservés à la construction de maisons groupées.

La zone UZc comprend les lots réservés à la construction d'habitat collectifs ou intermédiaires.

La surface globale à reclasser de 1 AUZ en UZ est de 26 572 m².



Zonage actuel

Zonage projeté

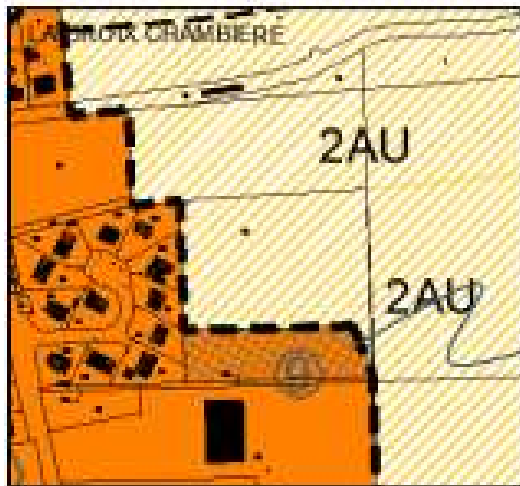
○ **Modification de l'article 11.3 du règlement des zones 1AUz et UZ**

Il est envisagé de modifier la rédaction de cet article, qui régleme la réalisation des clôtures, et notamment leur positionnement ainsi que la nature des matériaux. Les dispositions relatives aux clôtures sur voies, seront dissociées des dispositions relatives aux clôtures sur les allées piétonnes et espaces publics.

- a) - Les clôtures sur voies sont facultatives, s'il y a clôtures, elles devront être constituées comme le point b. L'utilisation d'un grillage de couleur grise est ajoutée à la couleur verte.
- b) - Les clôtures sur allées piétonnes et espaces publics sont obligatoires.
- c) - Pour les clôtures en limite séparative, compte tenu de la taille réduite des parcelles, l'obligation de doubler la clôture d'une haie arbustive est supprimée, l'emploi de lamelles brise-vue de même couleur que le grillage est autorisé. L'emploi de grillage plastifié de couleur grise sera autorisé, la couleur verte maintenue dans le règlement.
- e) - L'utilisation de plaques béton, en soubassement d'un grillage sera autorisé, à condition de ne pas dépasser 0,25 m de hauteur. L'ensemble ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

○ **Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9**

L'emplacement réservé n°9, situé en frange Est du bourg, avait été créé pour permettre la réalisation d'équipements publics et sportifs, ou associatifs. La commune est devenue propriétaire de la totalité de la parcelle 209 ZE 170 pour une surface de 19 971 m². Il n'y a plus lieu de maintenir cette réserve au bénéfice de la commune.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de cadastre

○ **Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10**

L'emplacement réservé n°10, situé à l'entrée sud de l'agglomération au lieu-dit Le Moulin, avait été créé pour permettre la réalisation d'équipements publics et sportifs, ou associatifs. La création du pôle enfance jeunesse et de la médiathèque dans le secteur de la mairie compromet l'utilisation de cette réserve pour un nouvel équipement communal. Il est donc proposé de la supprimer.

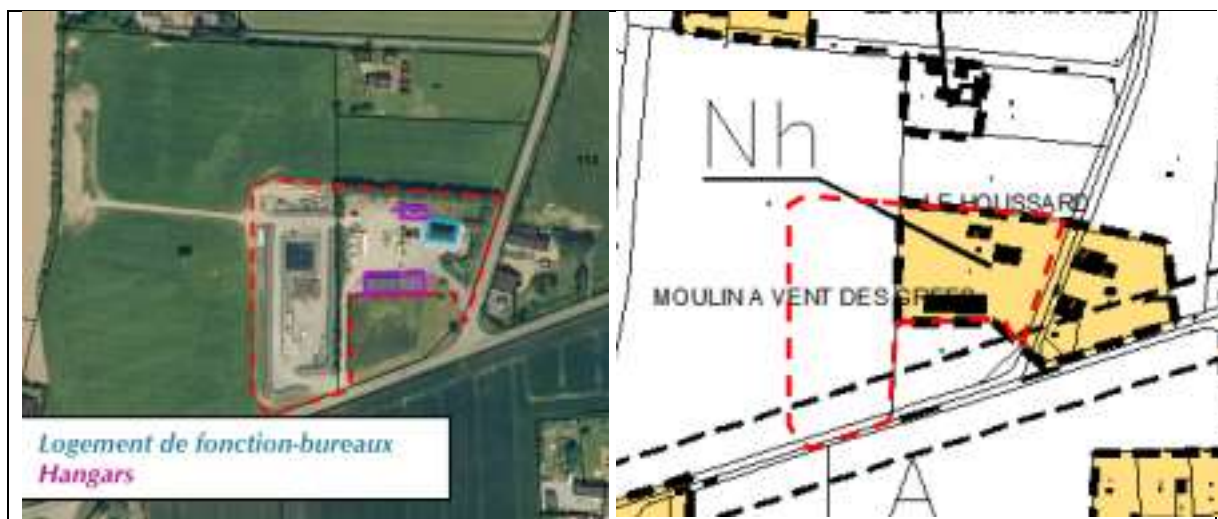


- **Modifications graphiques et littérales du règlement afin de créer un STECAL au lieudit Le Feudon, sous la forme d'un secteur spécifique de type AHa pour reconnaître une activité.**

L'EARL LE FEUDON est située au lieudit Le Feudon, elle est desservie par la RD 34 à l'ouest du bourg, et classée en zone agricole au PLU de Ossé. Il s'agit d'une entreprise de travaux agricoles créée en 1984, qui a évolué en 2002 vers une activité de vidange de fosses. L'activité déposait les matières de vidange à la station d'épuration jusqu'en 2006. A cette date, l'EARL Le Feudon s'est dotée d'une station de traitement des déchets, qui relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Or, l'activité industrielle est incompatible avec le zonage A du PLU, et ne permet pas d'envisager la mise aux normes de l'entreprise existante.

Pour permettre le maintien de cette activité installée sur la commune et sa régularisation au titre des ICPE, il est proposé de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) de type AHa, ainsi qu'un règlement particulier à cette zone.

Il est proposé d'intégrer dans le STECAL les ouvrages soumis à autorisation et lié au traitement des déchets, les hangars, le logement de fonction, le bureau et la cour réservée au stationnement des véhicules. Le découpage des parcelles concernées par les installations représente une surface globale de 13283 m², dont 6141 m² déduits de la zone agricole A et 7142 m² déduits de la zone Nh.



Le règlement de la zone A est modifié pour créer un sous-secteur AHa, dont le règlement est adapté à l'activité industrielle.

1.4 Composition du dossier d'enquête publique

- ❖ Registre d'enquête.
- ❖ Pièces Administratives
 - ✓ Arrêté municipal en date du 17 mars 2017.

- ✓ Délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2016, décidant l'acquisition foncière des parcelles constituant la 2^{ème} tranche de la Zac de l'Yaigne.
- ✓ Délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2016, décidant de lancer la modification n°6 du PLU,
- ✓ Délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2016, motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU, pour la poursuite de la Zac de l'Yaigne.
- ❖ Notice de Présentation de la Modification n°6 du PLU
- ❖ Règlement graphique.
- ❖ Extrait du règlement littéral
- ❖ Notification du projet aux PPA et réponses reçues.
- ❖ Mesures de Publicité

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 16 février 2017 Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêteur, afin de diligenter cette enquête publique n° E 1700044/35 relative à la modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune historique de Ossé.

2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.

Le commissaire enquêteur a été reçu par Monsieur Ménard Joseph, maire de Ossé, et Madame Skoulios Catherine, secrétaire de mairie. Celle-ci accompagnera la démarche pendant la durée de l'enquête pour en assurer le bon déroulement.

1^{er} rendez-vous en Mairie le 8 mars 2017 :

- Prise de connaissance de l'objet de l'enquête et de son contexte.
- Réception de l'exemplaire du dossier d'enquête : premier examen des pièces constitutives du dossier de modification du PLU.
- Mise au point des dates d'enquête, de publicité et des permanences.
- Visite des lieux : j'ai été accompagnée ce jour par Monsieur le maire, pour visiter la commune, et tous les lieux concernés par la modification du PLU.

2^{ème} rendez-vous en Mairie le 24 mars 2017 :

- Paraphe des pièces constitutives du dossier d'enquête et du registre d'enquête.
- Contrôle de l'affichage en Mairie et à différents points de la commune.

2.3 Publicité de l'enquête publique.

L'information relative à l'enquête publique été diffusée de la manière suivante :

- Ouest France du 22 Mars 2017.
- Ouest France du 10 Avril 2017.
- Le Journal de Vitré du 24 Mars 2017.
- Le Journal de Vitré 14 Avril 2017.
- Magazine bimensuel d'information de la commune nouvelle de Chateaugiron : « Pensez-Y » n° 7.
- Affichage de l'avis d'enquête publique en mairie de Ossé, sur les lieux concernés par une modification du PLU, à la mairie de Saint Aubin du Pavail, et à Chateaugiron.
- Site internet de la commune nouvelle de Chateaugiron.

J'ai constaté l'affichage à plusieurs reprises, pendant toute la durée de l'enquête publique.

2.4 Opérations préalables

Un exemplaire du dossier a été transmis le 6 février 2017, pour notification, à la Préfecture et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Conseil Régional de Bretagne.
- Conseil Départemental d'Ille et vilaine.
- Président du SCoT du Pays de Rennes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- Chambre des Métiers.
- Chambre d'Agriculture.
- Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Communauté de communes du Pays de Chateaugiron.

Avis reçu en retour :

- En date du 20 février 2017, Chambre d'Agriculture : avis favorable.
- Syndicat Mixte du SCoT de Rennes, en date du 22 février 2017 : avis favorable.
- Communauté de communes du Pays de Chateaugiron, en date du 3 mars 2017 : avis favorable.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : en date du 7 mars 2017 : Avis favorable avec une observation . *La commission demande que la zone AHa créée pour le STECAL ne soit pas comptabilisée en secteur agricole.*

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 10 avril 2017, un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs à la Mairie de Ossé, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Ossé :

- Le Lundi 10 avril 2017 de 9 h 30 à 12 h 30
- Le Vendredi 28 Avril 2017 de 14 h 30 à 17 h 00
- Le Mercredi 10 Mai 2017 de 9 h 00 à 12 h 30

1^{ère} permanence le Lundi 10 Avril 2017 de 9 h 30 à 12 h 30 en Mairie de Ossé :

Ouverture du registre d'enquête.

Visite 1 : *M. Cournée Jean* : consultation du dossier d'enquête, sans observations portée au registre.

2^{ème} permanence le Vendredi 28 Avril 2017 de 14 h 30 à 17 h 00 en Mairie de Ossé :

Visite 2 : *M. Cournée Jean* : dépôt d'un courrier et d'un plan, annexés au registre.

M. Cournée est propriétaire d'un terrain situé en zone A au nord de la partie agglomérée de Ossé.

Teneur du courrier : « *Dans le cadre de la modification du PLU n°6, demande si mon terrain n°126, situé à Château Gaillard, serait susceptible d'être constructible car il est desservi par les réseaux. M. Cournée souhaite y construire une maison de plein pied.* »

3^{ème} permanence le Mercredi 10 Mai 2017 de 9 h 00 à 12 h 30 en Mairie de Ossé

Aucune visite pendant cette permanence.

Consultation du dossier d'enquête hors permanence et dépôt de courriers :

- Aucun courrier papier ou électronique n'a été reçu en Mairie.
- Aucune consultation du dossier hors permanence.

Clôture de l'enquête publique le 10 Mai 2017 à 12h30.

3.1 Analyse des observations

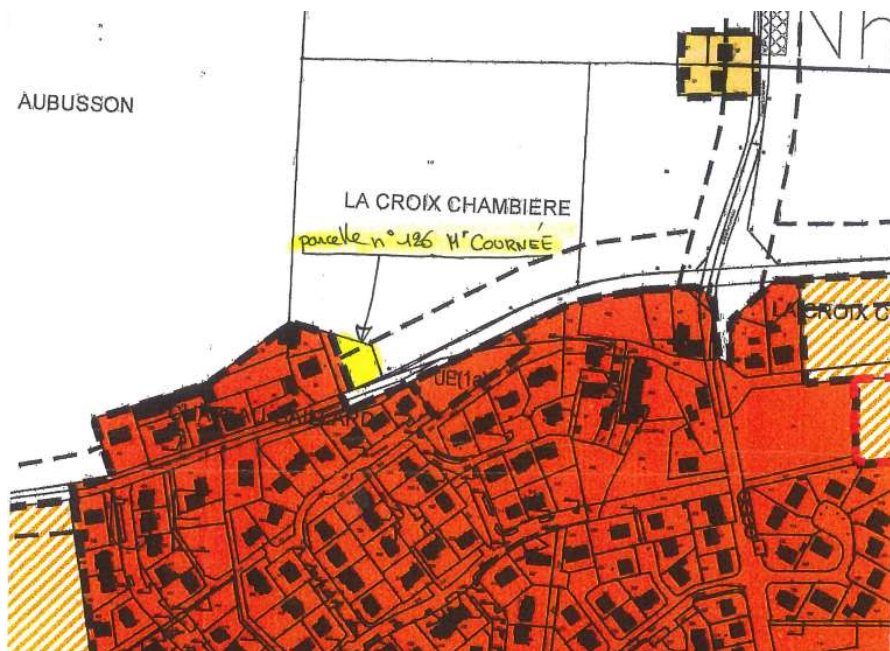
A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu comptabiliser :

- 2 visites ont eu lieu pendant les permanences, de la même personne, qui a déposé un courrier et un plan.
- Aucun courrier n'a été reçu en mairie, ou sur le site internet.
- Aucune visite n'a eu lieu en dehors des permanences.

Je note tout d'abord que les différents points du projet de modification du PLU ne soulèvent pas d'opposition de la part du public.

La seule requête déposée au registre d'enquête émane de Monsieur Cournée Jean.

M. Cournée a déposé un courrier accompagné d'un plan. Il est propriétaire d'un terrain situé en zone A, en limite Nord de l'agglomération de Ossé. Il souhaite que sa parcelle n° 126 à Château Gaillard soit reclassé en zone UE pour devenir constructible, et ainsi pouvoir construire une maison de plain-pied. Il argumente sa demande par le fait que les réseaux sont existants à proximité.



Le 12 mai 2017, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été envoyé à la commune afin de connaître sa position sur cette demande.

La réponse de la commune de Ossé en date du 17 mai 2017, reprise ci-dessous, atteste de la prise de connaissance de ce procès-verbal :

« La demande porte sur le reclassement en UE de la parcelle n°126 située à la croix Chambrière. Cette parcelle est actuellement classée en A. L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur le reclassement de zone A en UE. Par ailleurs, ce reclassement, s'il devait être envisagé, le serait par le biais d'une procédure de révision, car il y aurait une réduction de l'espace agricole.

La demande ne sera donc pas prise en compte. »

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle faisant l'objet de la demande de changement de zonage est contigüe au terrain du demandeur, et classée en zone A au PLU, donc inconstructible.

Je constate que le secteur concerné par la demande ne fait pas l'objet d'une modification du plan local d'urbanisme de la commune, elle devra être examinée dans le cadre d'une révision du document.

3.2 Ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein, le public a très faiblement participé à l'enquête, malgré la très bonne information de la tenue de l'enquête publique. Cela s'explique par l'impact mineur des modifications projetées du Plan Local d'Urbanisme sur la population, puisque les modifications sont déjà connues. Les conditions d'accueil du public en Mairie étaient très satisfaisantes, le dossier était accessible et consultable facilement.

3.3 Clôture de l'enquête publique

Le 10 mai 2017 à 12h30, j'ai constaté la fin de l'enquête et clos le registre.

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur Le Maire en date du 10 mai 2017. Il atteste que l'avis d'enquête a été affiché du 24 Mars 2017 au 10 mai 2017 inclus, selon les modalités de l'arrêté du 17 mars 2017, aux emplacements suivants :

- 2 affiches à Chateaugiron,
- 1 affiche à Saint Aubin du Pavail,
- 1 affiche au Feudon,
- 1 affiche au Moulin,
- 1 affiche ZAC de l'Yaigne,
- 1 affiche à l'entrée du bourg,
- 1 affiche à la mairie de Ossé.

Le présent rapport comporte 15 pages, le commissaire enquêteur analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet dans ses conclusions.

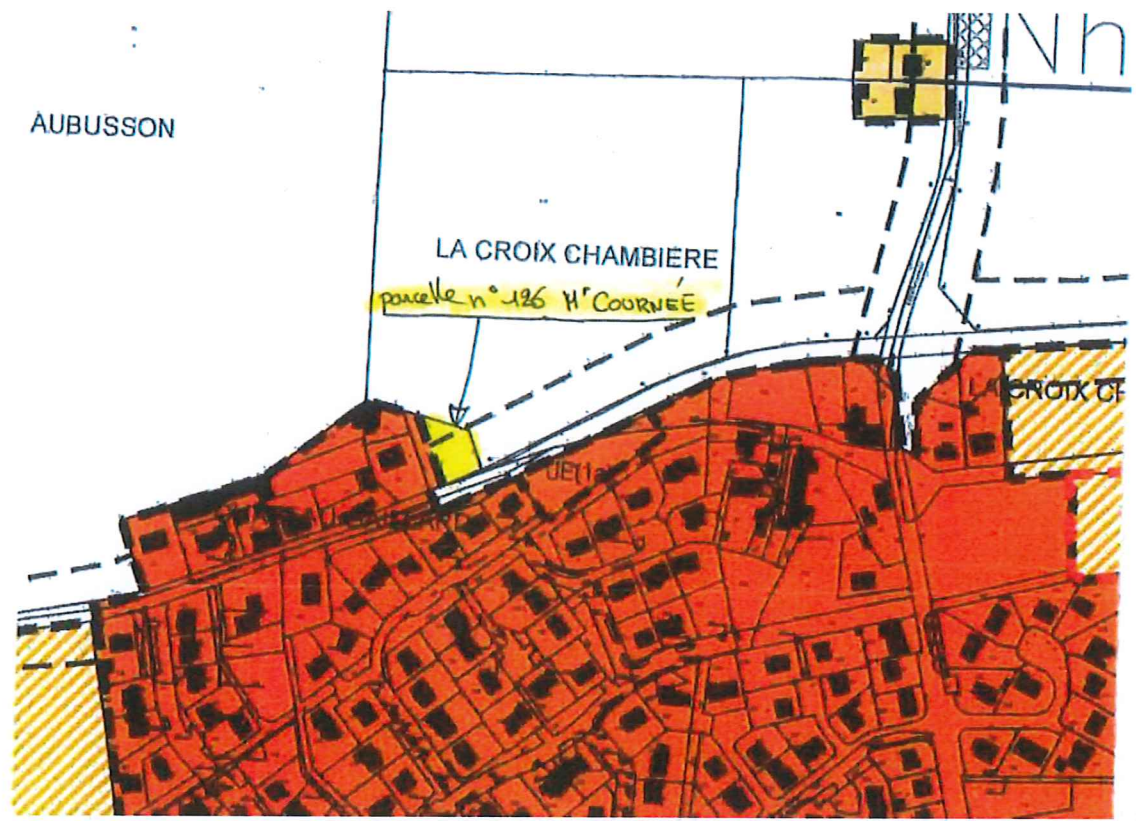
Le 18 mai 2017, le Commissaire Enquêteur



Annick Liverneaux

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Courrier n°1 – Monsieur Cournée Jean



La demande porte sur le reclassement en UE de la parcelle n°126 située à la Croix Chambière.

Cette parcelle est actuellement classée en A. L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur le reclassement de zone A en UE.

Par ailleurs, ce reclassement s'il devait être envisagé le serait par le biais d'une procédure de révision allégée, car il y aurait une réduction de l'espace agricole.


La demande ne sera donc pas prise en compte.

le Maire délégué
Joseph MENARD

17 MAI 2017



Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....2-2 JUIN 2017.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,



Département d'Ille et Vilaine

Annexe 7 du point 24

Commune historique de OSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 avril au 10 mai 2017

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté Municipal du 17 mars 2017

CONCLUSIONS et AVIS

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....22 JUIN 2017.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

F. Gabel


Le Commissaire Enquêteur

Annick Liverneaux

Rappel du projet.

La commune historique de Ossé, qui totalise environ 1300 habitants, fait partie de la commune nouvelle de Chateaugiron, à laquelle elle est associée, ainsi que Saint Aubin du Pavail, depuis le 1^{er} janvier 2017.

Elle profite du dynamisme de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron, et de la proximité de Rennes. Ainsi, depuis plusieurs années, la commune de Ossé attire une population jeune qui souhaite s'installer dans un cadre de vie agréable, tout en bénéficiant de tous les services à la population, équipements et écoles, à Ossé ou à Chateaugiron.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 décembre 2004. Par délibération en date du 24 octobre 2016, la commune de Ossé a décidé de lancer la modification n°6, ayant pour objet:

- La modification du zonage 2 AU en 1 AUz sur la frange Nord-Est du bourg, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et la commercialisation de la tranche 2 de la ZAC de l'Yaigne. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est justifiée dans la délibération motivée, en date du 5 décembre 2016, par les motifs suivants :

La commune ne dispose plus de terrains permettant la densification urbaine dans le périmètre du bourg ;

La zone 2 AU, à modifier, permettra de réaliser la deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne afin d'éviter une rupture dans l'offre de terrains à construire ;

La zone 2 AU, à modifier, se trouve dans le prolongement géographique de la première tranche de la ZAC de l'Yaigne qui est commercialisée dans sa quasi-totalité ;

L'implantation des réseaux a été anticipée à proximité afin de faciliter la viabilisation des parcelles ;

Un développement démographique raisonné de la commune n'est possible que par la réalisation de cette deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne ;

Répondre à une demande forte de la part de jeunes foyers, primo-accédant pour la plupart.

- La mise à jour du plan de zonage du PLU pour reclasser les secteurs urbanisés 1 AUz en zone UZ. La première tranche de la ZAC de l'Yaigne est entièrement urbanisée, le zonage est modifié afin d'intégrer les parcelles bâties en zone urbaine UZ. Le règlement littéral du PLU est complété en conséquence.
- La modification de l'article 11.3 des zones 1AUz et UZ du règlement littéral, afin d'assouplir les prescriptions de construction des clôtures. Le règlement permet des dispositions différentes pour les clôtures sur voies, et pour les clôtures sur les allées et espaces publics.
- La suppression de l'emplacement réservé n°9 pour la réalisation d'équipements publics et sportifs, ou associatifs. La commune étant devenue propriétaire des parcelles concernées par la réserve, Il n'y a plus lieu de la maintenir.

- La suppression de l'emplacement réservé n° 10 au lieu-dit Le Moulin, pour la réalisation d'équipements publics, sportifs ou associatifs. La création du pôle enfance jeunesse et de la médiathèque dans le secteur de la mairie compromet l'utilisation de cette réserve pour un nouvel équipement communal. Il est donc proposé de la supprimer.
- La création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL), au lieu-dit « Le Feudon ». Il existe une entreprise de travaux agricoles dans ce hameau, en activité depuis 1984, elle a évolué dernièrement vers une activité de vidanges de fosses qui est considérée comme activité industrielle, et n'est pas compatible avec le règlement du PLU en vigueur. La commune souhaite permettre le maintien et la mise aux normes de l'activité sur les lieux, en créant un règlement particulier, sur un secteur correspondant aux installations et aux bâtiments annexes (13 283 m²).

Avis et observations du commissaire enquêteur sur le projet de modification.

Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettant de poursuivre la réalisation de la Zac de l'Yaigne :

La ZAC de l'Yaigne a été approuvée par délibération du conseil municipal de Ossé le 4 mars 2013. Le programme de l'opération prévoit la construction de 135 logements dont 25 % de collectifs, sur une superficie totale d'environ 9 hectares, en 3 tranches.

Je constate que la première tranche de l'opération est entièrement commercialisée, et qu'il n'existe pas d'autre disponibilité foncière sur la commune. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AU, correspond aux parcelles acquises par la commune, pour une superficie de 45 956 m². Elle permettra la réalisation de 35 maisons individuelles et de 5 maisons groupées. Tous les réseaux sont présents à proximité immédiate du site, les accès au nouveau quartier d'habitat sont prévus, ainsi que les connexions modes doux. La gestion écologique des eaux pluviales est prévue au moyen de noues de rétention et d'infiltration. Je considère en outre, que ce projet d'urbanisation, est la continuité logique du tissu urbain existant. En effet, le nouveau quartier s'appuie sur 2 cotés, sur une urbanisation existante, et la limite Est de la future frange urbaine constitue un front bâti continu. Il s'agit d'un projet connu des riverains et de la population de Ossé. Je note par ailleurs que la chambre d'agriculture a émis un avis favorable sur ce projet.

Mon avis est favorable sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2 AU, elle vise à poursuivre une opération d'urbanisation d'ensemble qui permettra d'accueillir une nouvelle population, dans un nouveau quartier prenant en compte la qualité de vie.

Sur la mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la Zac de l'Yaigne correspondant à la tranche 1 :

Je constate que la première tranche de la Zac de l'Yaigne est à présent urbanisée, il n'y a donc pas lieu de maintenir le zonage correspondant aux secteurs « à urbaniser » sur son périmètre. La modification de zonage est donc une mise à jour du plan pour classer le secteur en zone urbaine.

La zone UZ ainsi créée correspond à la Zac de l'Yaigne, elle comprend des sous-secteurs : UZI correspondant aux lots libres, UZc correspondant à l'habitat collectif et UZd correspondant aux lots denses pour les maisons groupées. Il s'agit d'une simple mise à jour du règlement littéral pour intégrer les dispositions applicables à chaque zone.

Mon avis est favorable sur ce point.

Sur la modification de l'article 11.3 du règlement des zones 1AUz et UZ.

Cette modification vise à assouplir les dispositions de réalisation des clôtures sur voies et en limite séparative, et à autoriser de nouveaux matériaux :

- les clôtures sur voies deviennent facultatives, elles doivent être doublées d'une haie arbustive si elles existent,
- les clôtures en limite séparative peuvent, soit être doublées d'une haie, soit comporter un brise-vue posé sur le grillage,
- les plaques préfabriquées en béton ne sont autorisées que pour la partie soubassement d'un grillage,
- le grillage plastifié peut être soit vert soit gris foncé.

Je note que la suppression de l'obligation de planter une haie arbustive vise à une meilleure utilisation de la parcelle, les surfaces devenant de plus en plus réduite, la suppression de l'obligation de planter une haie revient à gagner 2 m sur la largeur du terrain. De la même manière, l'espace de terrain en front de rue est très réduit et occupé de moitié par la zone de stationnement des véhicules. J'estime que la clôture ne se justifie donc plus.

Mon avis est favorable sur ce point.

Sur la modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9.

Cet emplacement réservé, d'une superficie de 11 915 m², avait été créé au bénéfice de la commune afin de disposer d'emprises permettant de réaliser des équipements publics ou sportifs. Aujourd'hui, la commune est propriétaire des parcelles concernées par le périmètre de l'emplacement réservé, et peut donc en disposer à sa convenance. Il n'y a donc pas lieu pour la commune de conserver son droit de préemption et le maintien de l'emplacement réservé n°9.

Sur la modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10

L'emplacement réservé du Moulin, d'une superficie de 2 510 m², comprenait des bâtiments pouvant être réhabilités pour accueillir des services à la population, notamment en direction des jeunes. Or, la création du pôle enfance jeunesse et de la médiathèque dans un bâtiment neuf, répondant aux critères de construction en faveur des économies d'énergie, localisés à proximité

du centre bourg, obère l'utilisation de cette réserve. Il n'y a donc pas lieu de la maintenir dans le PLU.

Mon avis est favorable sur ces deux points.

Sur les modifications graphiques et littérales du règlement visant à la création d'un STECAL au lieu-dit « Le Feudon ».

Je constate que la création d'un secteur spécifique au lieu-dit Le Feudon vise à pérenniser une activité de vidanges de fosses existante depuis plusieurs années sur la commune. En effet, il s'agit d'une exploitation agricole qui a évolué vers une activité de traitement des déchets, relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. J'ai pu constater sur place que le site comprenant les installations était directement desservi par une route départementale adaptée à la circulation des poids lourds. Un merlon de terre, destiné à être planté, ceinture la zone de stockage et de traitement des déchets, et permettra ainsi son intégration paysagère. Les habitations les plus proches en dehors de celle de l'exploitant se situent à environ 100 m à l'est et au nord. Je note qu'aucune opposition à ce projet n'a été exprimée pendant l'enquête publique.

J'estime que la création de ce STECAL d'une contenance de 13 283 m² permettra la mise aux normes d'une activité qui trouve sa place sur le territoire de la commune. Par contre la CDPENAF conteste le classement du STECAL en sous-secteur AHa, qui comptabilise la superficie du secteur en zone agricole. Je pense que ce point devra être revu par la commune.

Mon avis est favorable sur la création du STECAL.

ANALYSES DES OBSERVATIONS ET DEMANDES

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité seulement 2 visites, de la même personne, qui a déposé un courrier accompagné d'un plan. Il s'agit d'une demande de changement de zonage pour une parcelle située au nord de la commune, afin de la rendre constructible. Or, cette demande ne concerne aucun des points soumis à la modification, de plus elle affecte la zone agricole. Comme l'a précisé la commune dans sa réponse au procès-verbal des observations, c'est plutôt dans le cadre d'une révision du PLU que ce point peut être examiné.

APPRECIATIONS GENERALES

Le dossier d'enquête comportait tous les éléments permettant la bonne information et compréhension du public. Il m'a été remis en temps utile par le Mairie. Madame Skoulios, secrétaire de mairie de Ossé, s'est rendue disponible pendant toute la durée de l'enquête pour me fournir tous documents utiles ou pour répondre à mes questions.

La publicité et l'affichage de l'enquête ont été faits dans les délais réglementaires, et présents pendant toute la durée de l'enquête. Le bureau mis à disposition du commissaire enquêteur pour les permanences permettait d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de cette enquête, et après avoir étudié tous les éléments du dossier, j'estime que le projet de modification n°6 du PLU est justifié, et cohérent avec les objectifs de développement de la commune.

J'émet donc un avis favorable sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Ossé.

Le 18 mai 2017, le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', with a long horizontal stroke underneath.

Annick Liverneaux