

PAYSAGE  
URBANISME

Département de :  
L'ILLE ET VILAINE



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

Document :

**Notice de présentation**

Etude :

**MODIFICATION n°6 du PLU**

# Notice de présentation

## Sommaire

<b>titre 1 - Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme : .....</b>	<b>4</b>
<b>titre 1.2 - Objet de la modification n°6 : .....</b>	<b>4</b>
<b>titre 1.3 - Contexte de la modification.....</b>	<b>5</b>
<b>titre 2 - Exposé des modifications et motivations .....</b>	<b>6</b>
<b>Titre 2.1- Mise à jour du classement des zones actuellement viabilisées de la ZAC de l'Yaigne correspondant à la tranche n°1</b>	<b>7</b>
<b>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.....</b>	<b>10</b>
<b>Titre 2.3- Modification de l'article 11.3 du règlement des zones 1AUZ et UZ .....</b>	<b>14</b>
<b>Titre 2.3- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 9 .....</b>	<b>16</b>
<b>Titre 2.4- Modification de zonage afin de supprimer l'emplacement réservé n° 10 au lieudit le Moulin. ....</b>	<b>18</b>
<b>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</b>	<b>22</b>
<b>Titre 3- Tableau des surfaces .....</b>	<b>37</b>

## **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<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°3 : approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°4 : approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°5 : approuvée le 1<sup>er</sup> 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

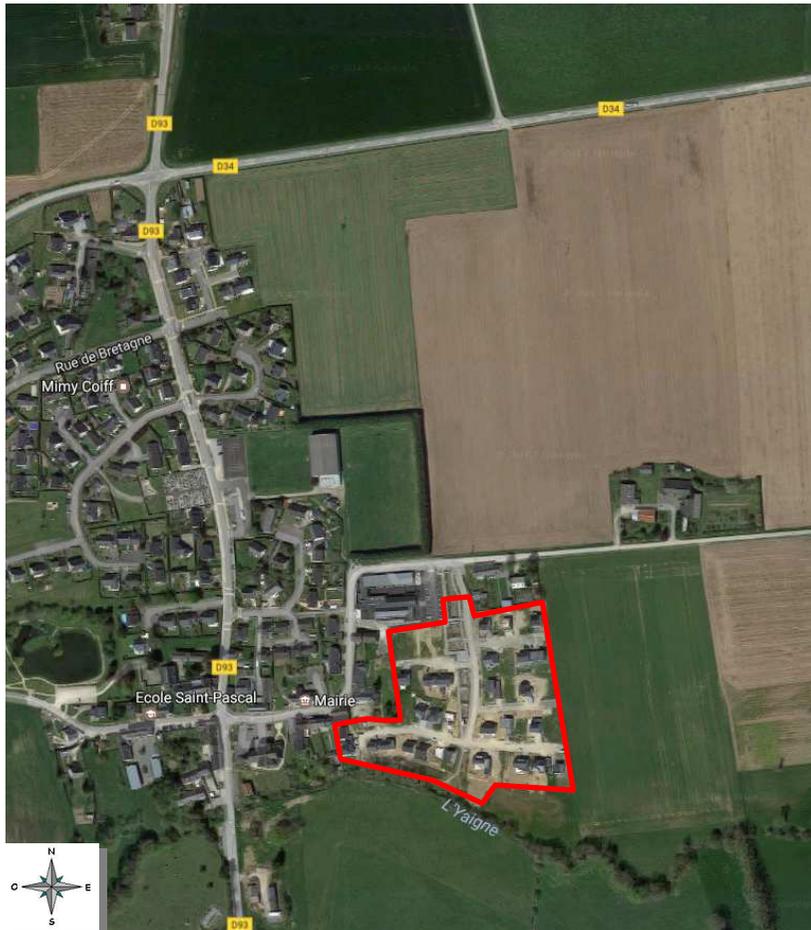
---

### 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 :**



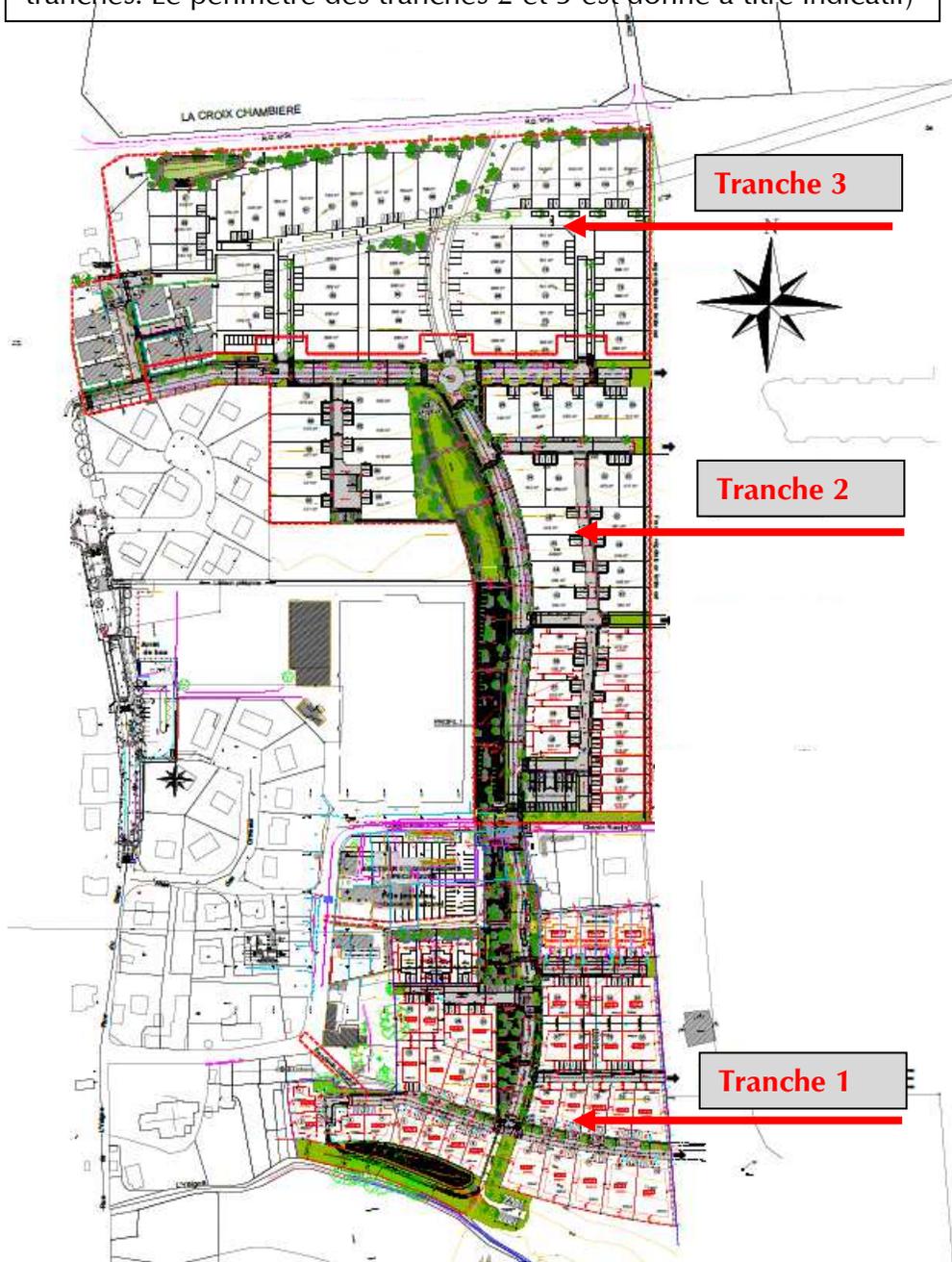
### **B- Objet :**

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

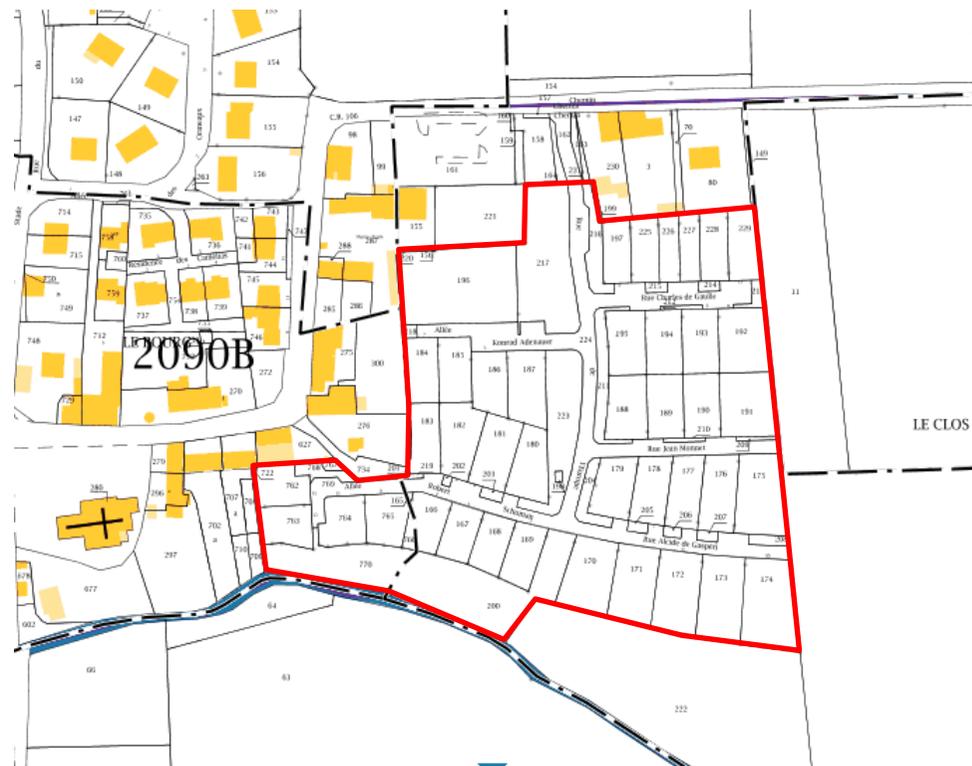
➔ Les zones 1AUZL, 1AUZc et 1AUZd de la tranche n°1 de la ZAC de l'Yaigne sont actuellement viabilisées. Par conséquent, les zones 1AUZL, 1AUZc et 1AUZd seront respectivement modifiées en UZI, UZc et UZd.

➔ 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

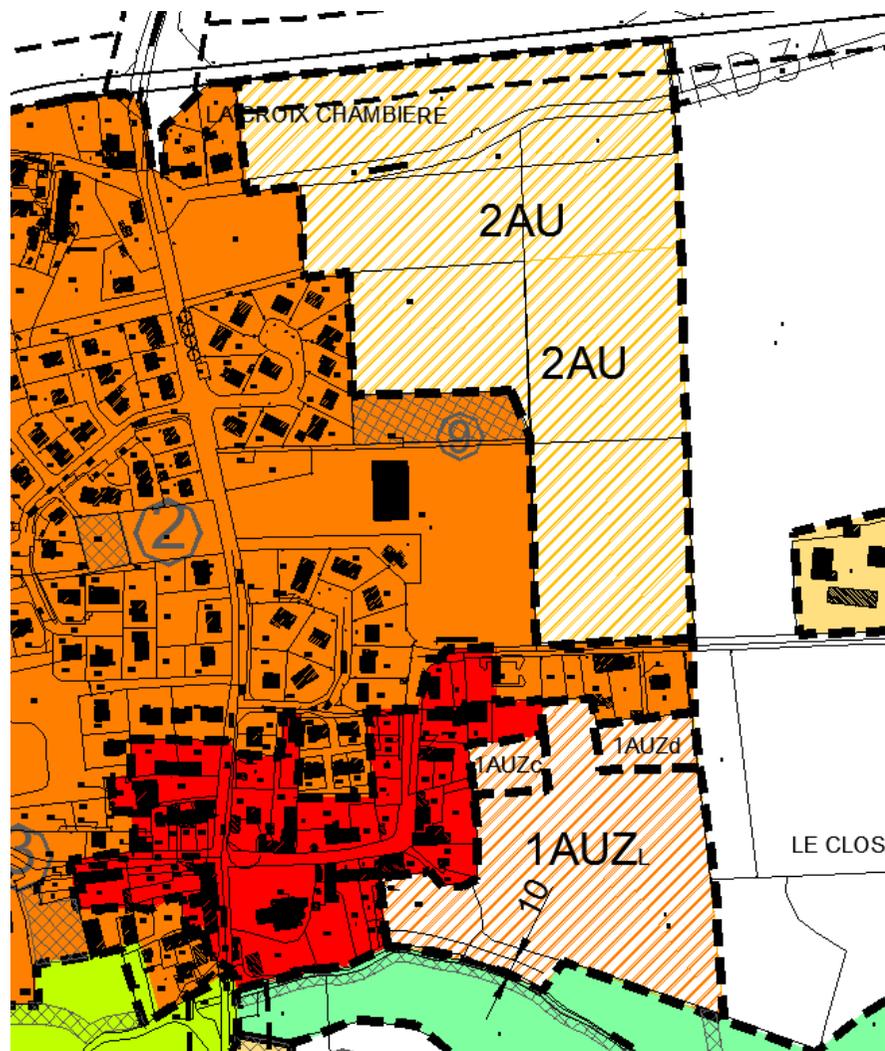


→ La surface globale à reclasser de de 1AUZ en UZ est de 26 572 m<sup>2</sup>

## D- Modification de zonage envisagée

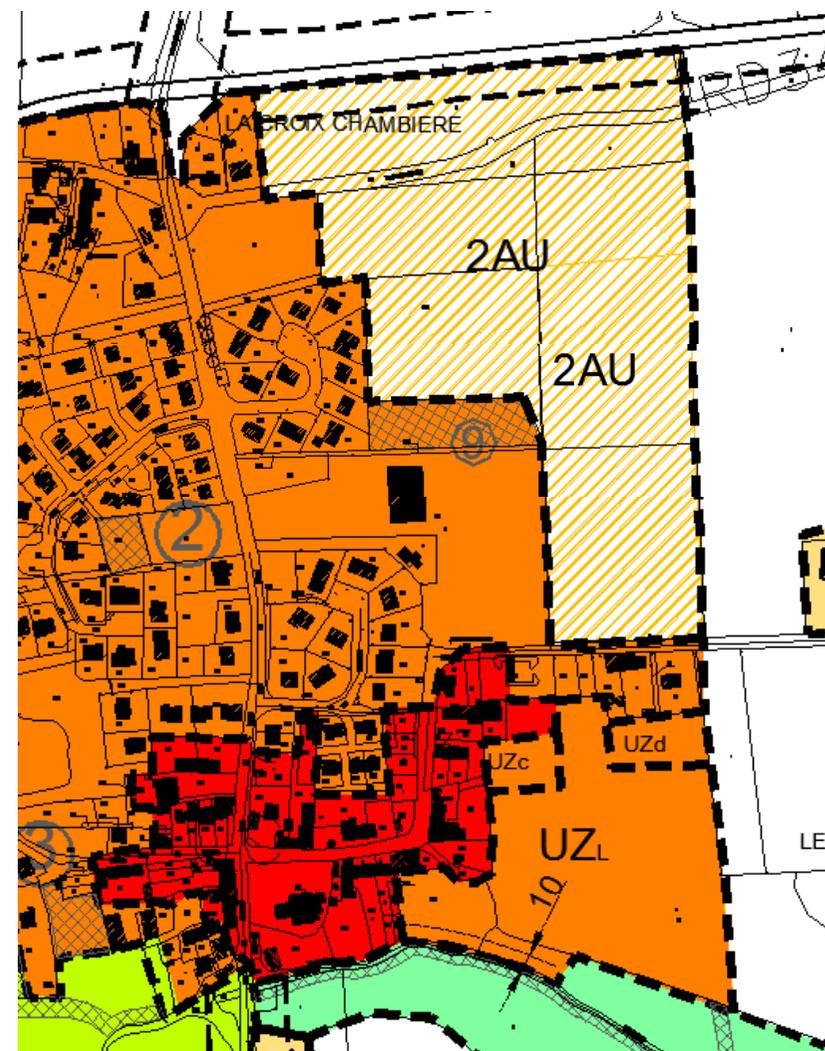
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)



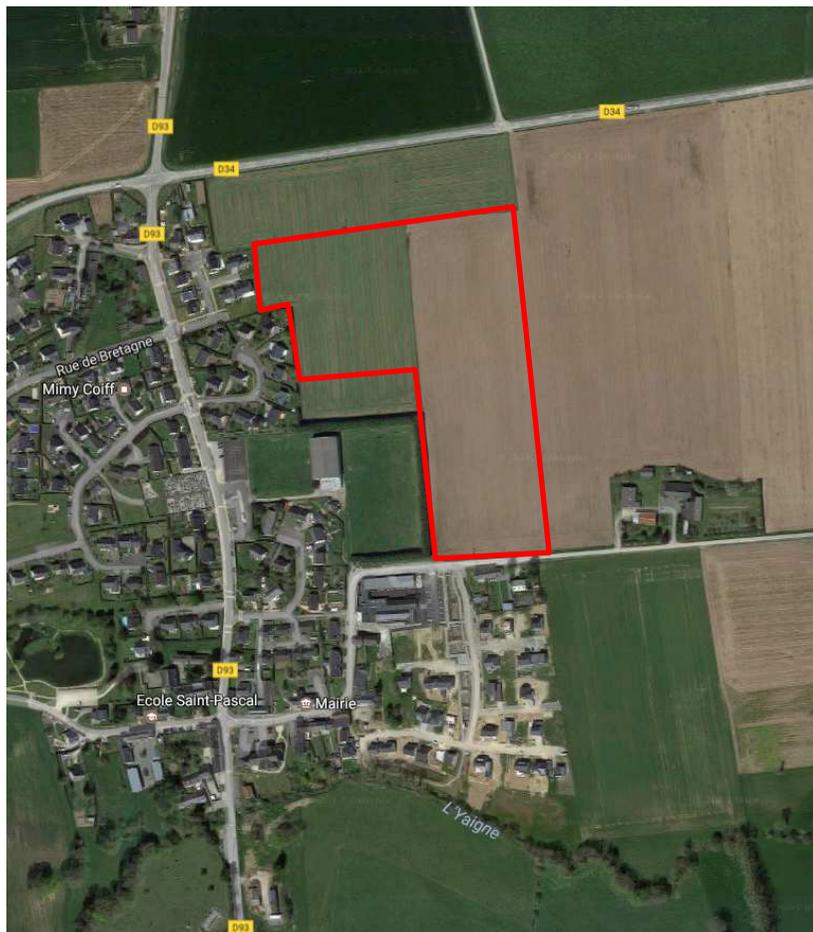
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(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.

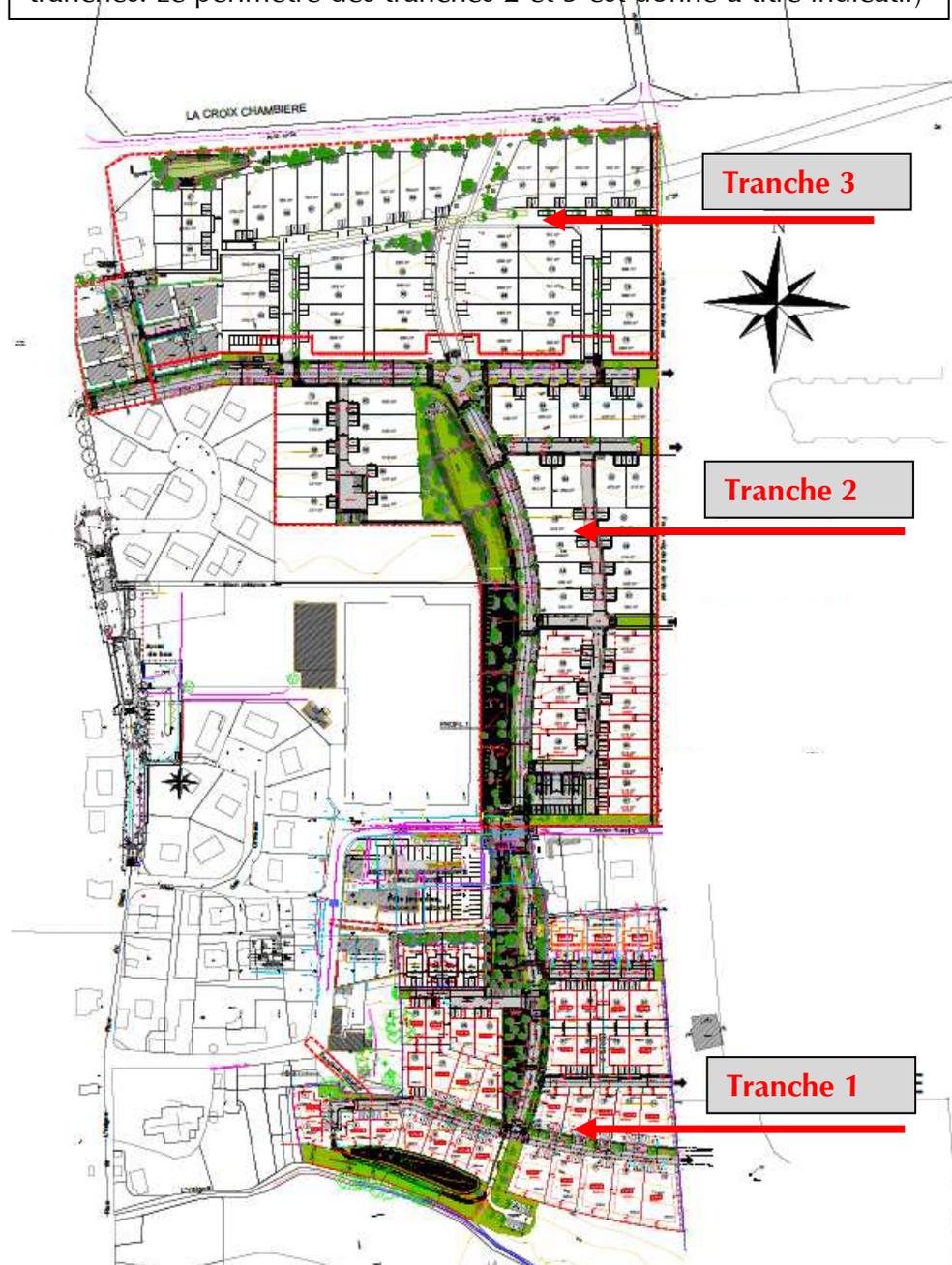
### **C- Contexte et justification**

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

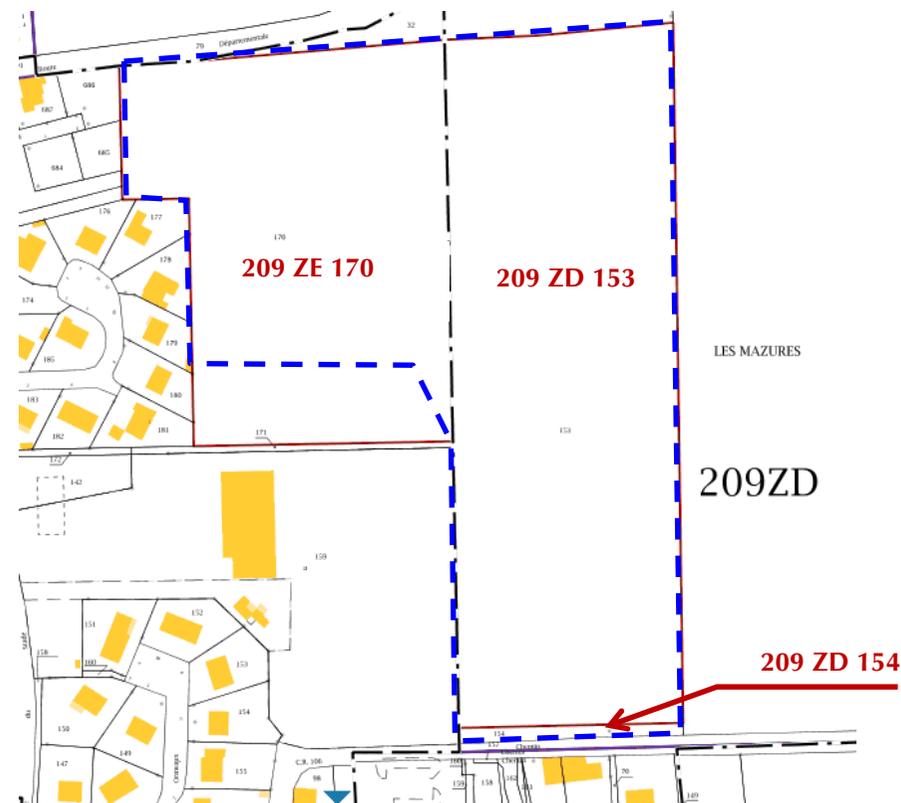
La modification partielle de zone 2AU permettra de réaliser la deuxième tranche de la ZAC de l'Yaigne, afin d'éviter une rupture dans l'offre de terrains à construire. L'objectif étant de répondre à une demande forte de la part des jeunes foyers, primo-accédant pour la plupart. Un développement démographique 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)



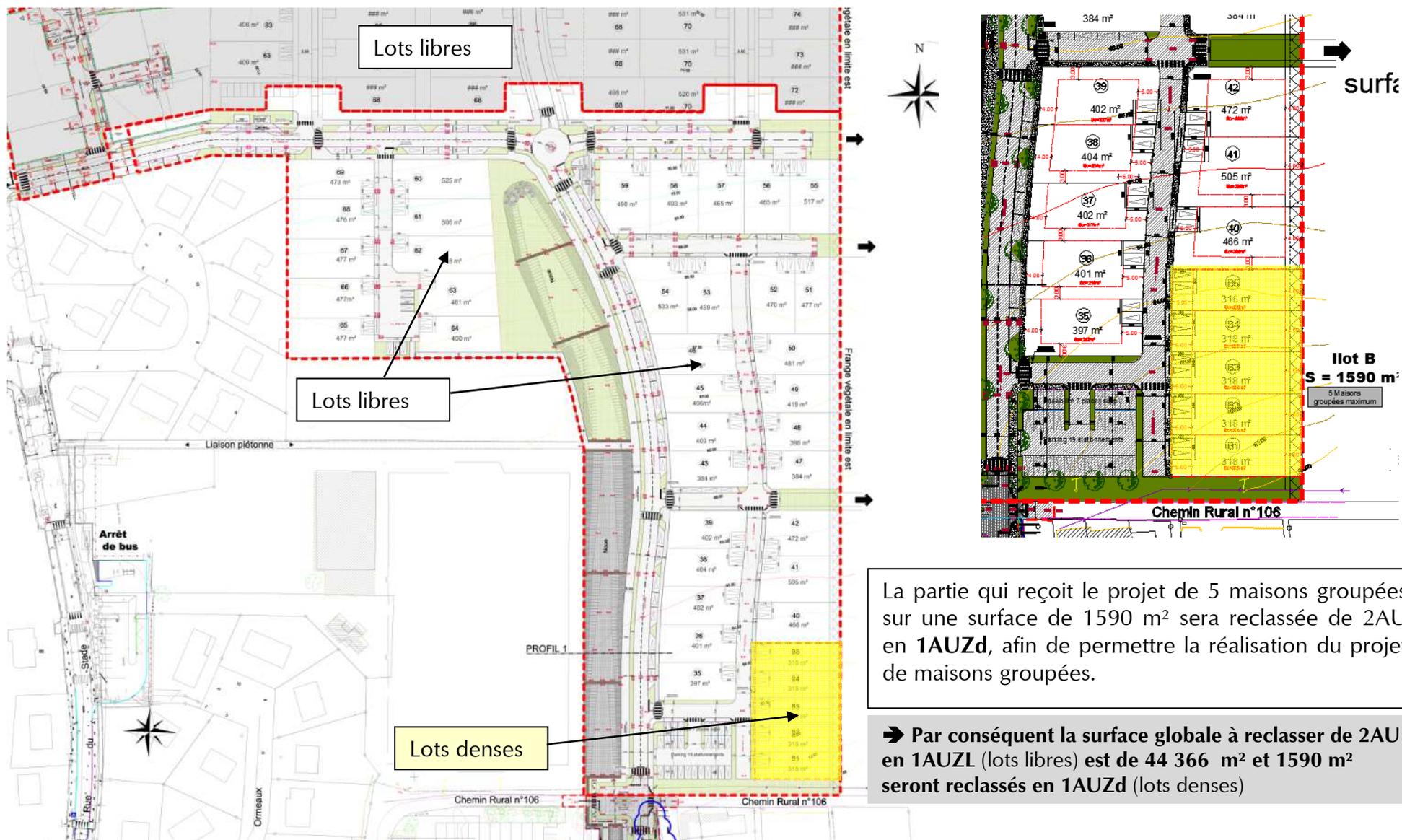
La modification de zonage de 2AU en 1AUZ portera sur les parcelles communales, à savoir : sur une partie de la parcelle cadastrée **209 ZE 170** pour 16 924 m<sup>2</sup>, sur la totalité de la parcelle **209 ZD 153** pour une surface de 28 481 m<sup>2</sup> et sur la totalité de la parcelle **209 ZD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



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

➔ La surface globale à reclasser de 2AU en 1AUZ est de 45 956 m<sup>2</sup>

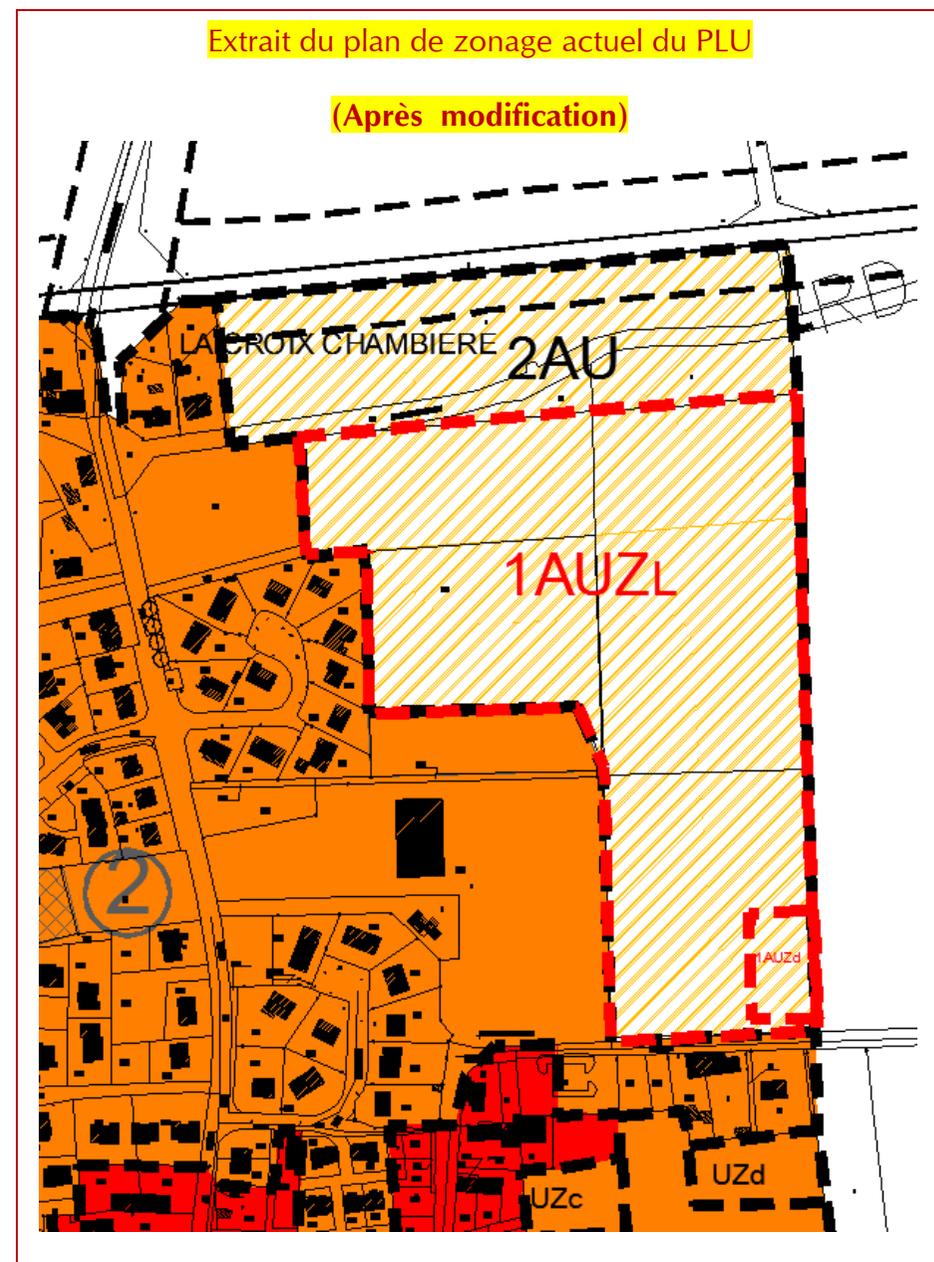
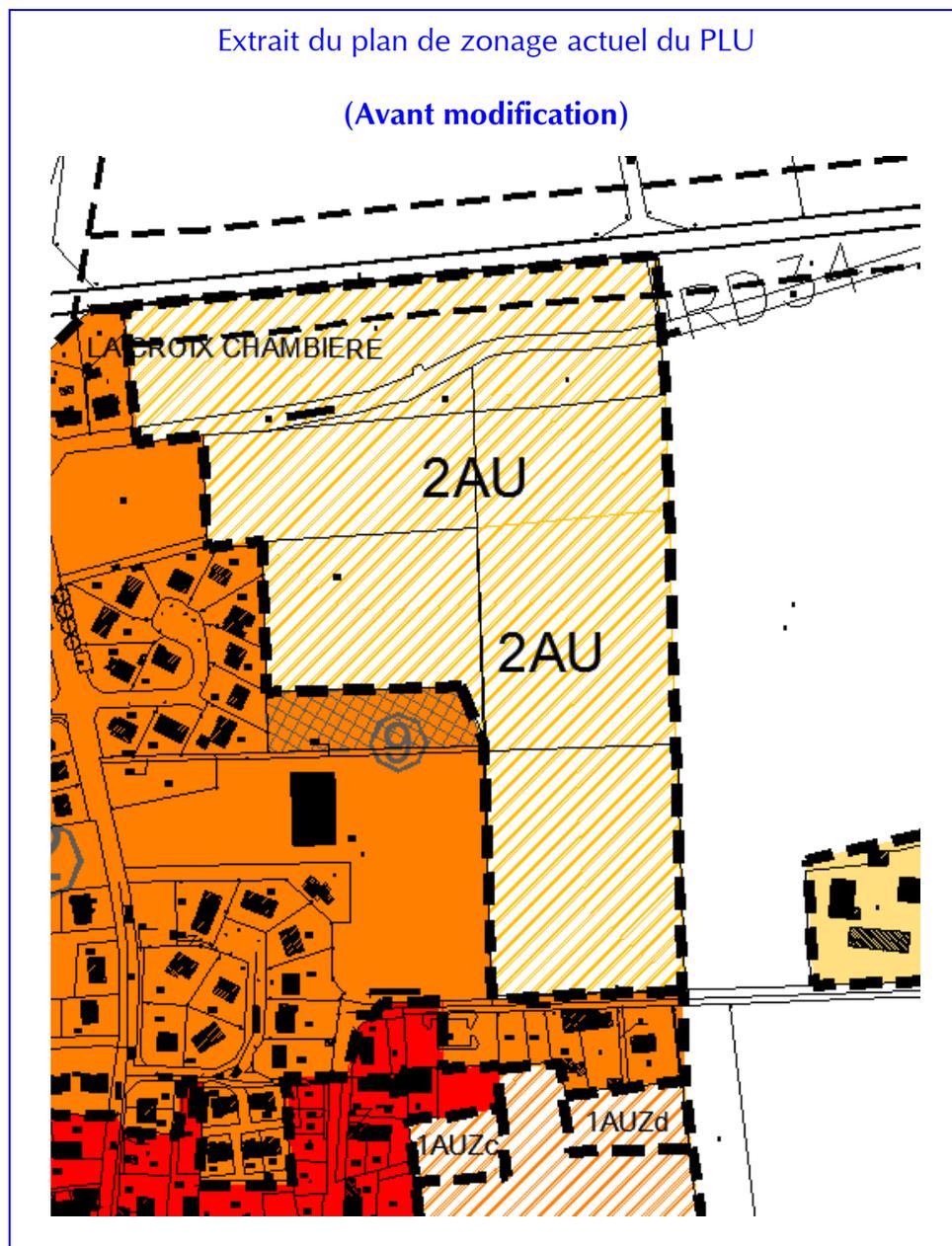
Détail du projet de la tranche 2 (le périmètre est donné à titre indicatif). Pour rappel, la modification de zonage portera sur l'ensemble des parcelles communales et pas uniquement sur le périmètre de la tranche 2. Il s'agit ainsi de mettre en place une mesure préparatoire pour la tranche 3. Par ailleurs, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 1590 m<sup>2</sup> seront reclassés en 1AUZd (lots denses)

## D- Modification de zonage envisagée



## **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 (madriers, 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 (madriers, 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 :

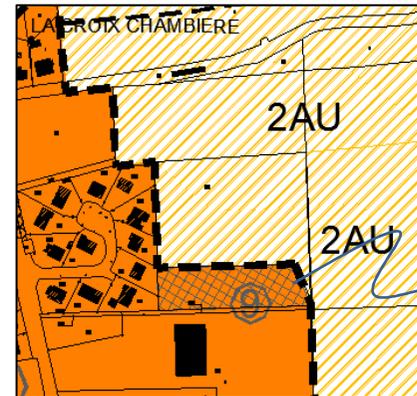


B- Objet :

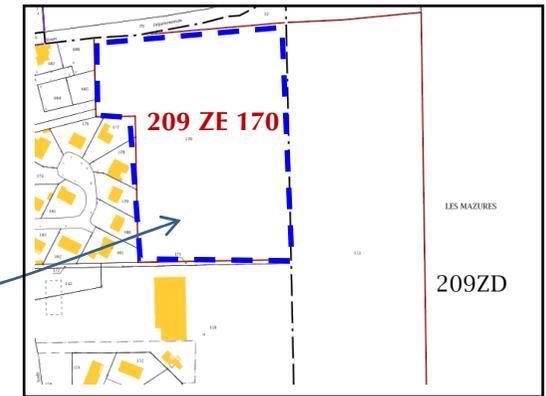
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°9

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 Chambière, car désormais la commune est devenue propriétaire de la totalité de parcelle 209 ZE 170 pour une surface de 19 971 m<sup>2</sup>. Il n'y a donc plus lieu de conserver cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



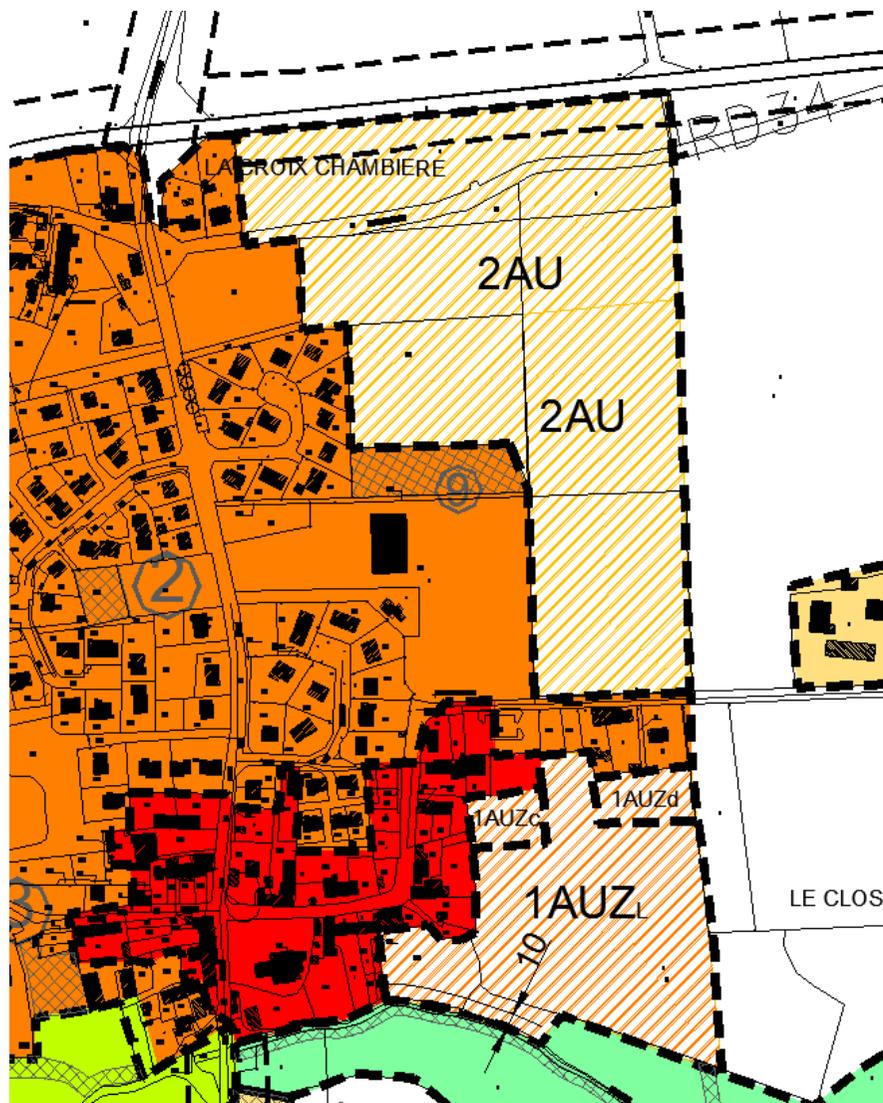
Extrait du plan de cadastre

➔ 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

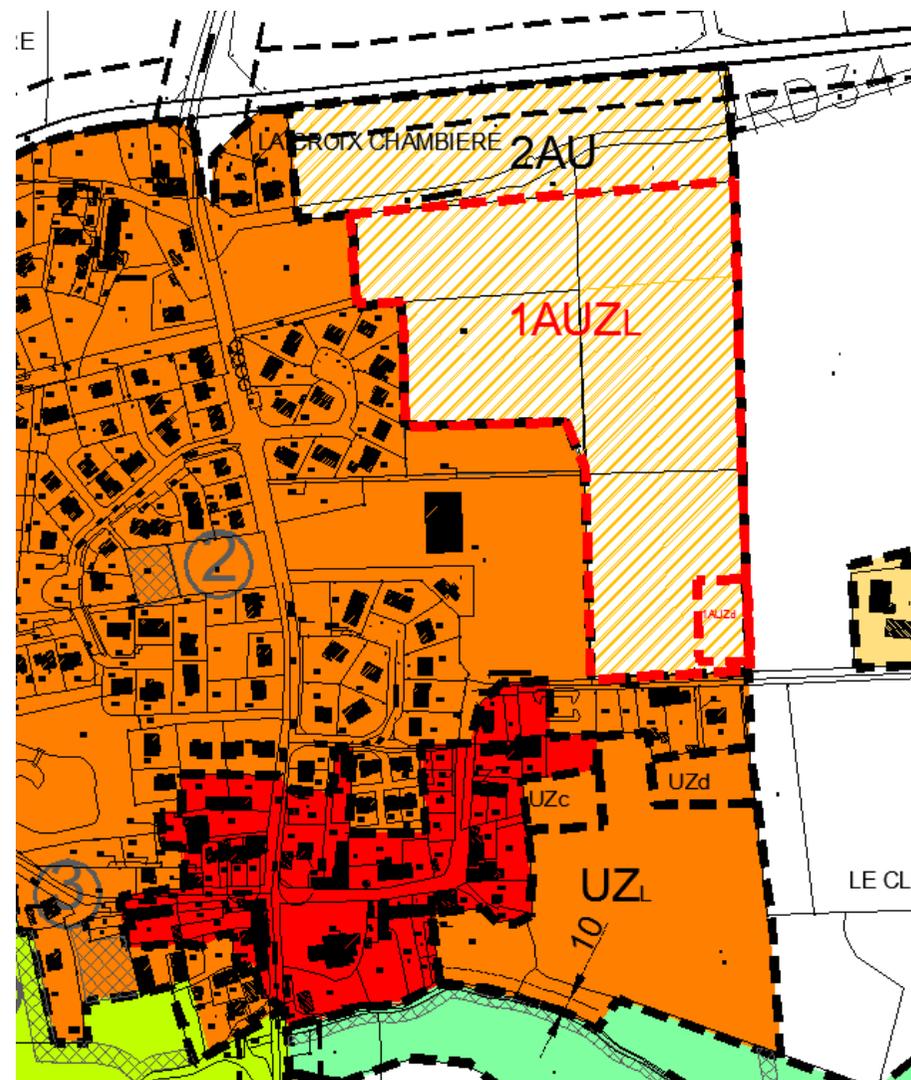
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(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.

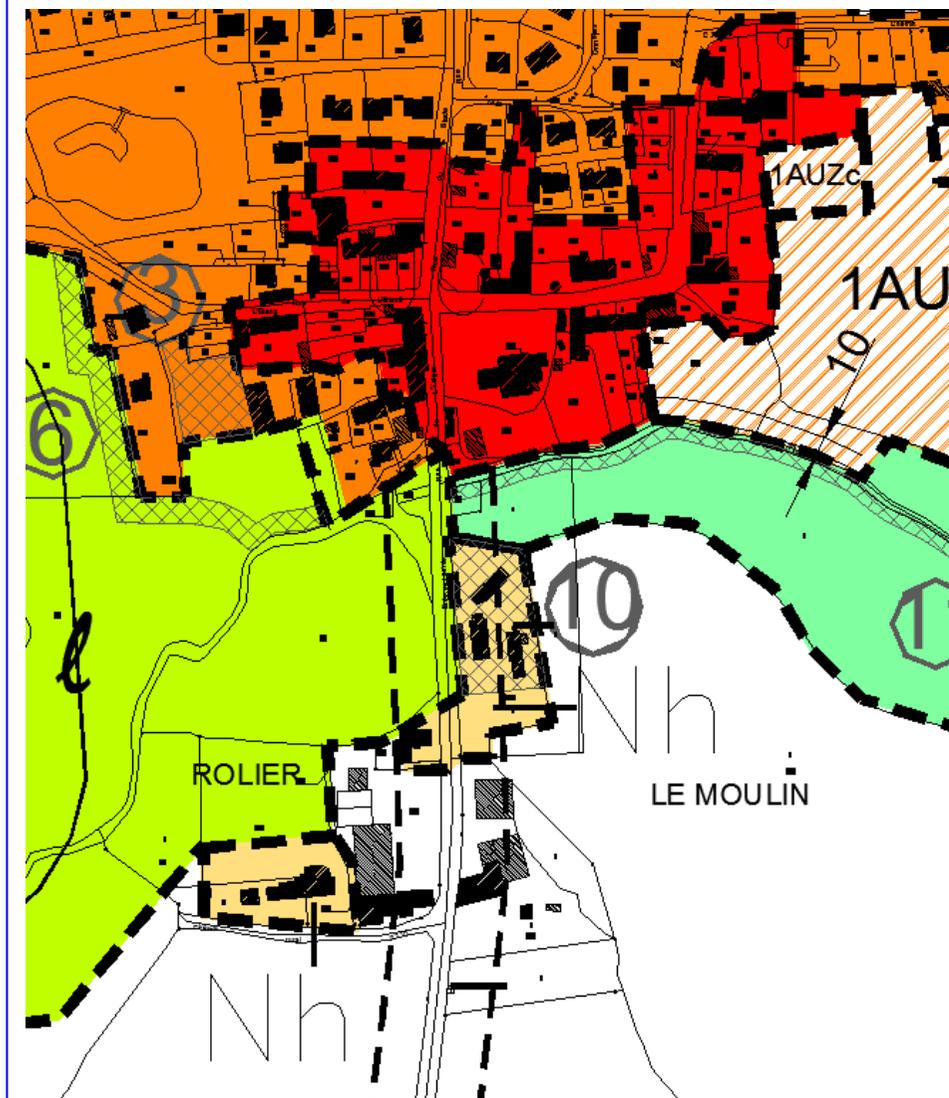
En effet, avec la création du pôle enfance-jeunesse situé 18 rue de la Mairie et du projet de la médiathèque dans la même zone (frange Est de la commune), la réserve au lieudit Le Moulin n'a plus lieu d'être maintenue.

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

## D- Modification de zonage envisagée

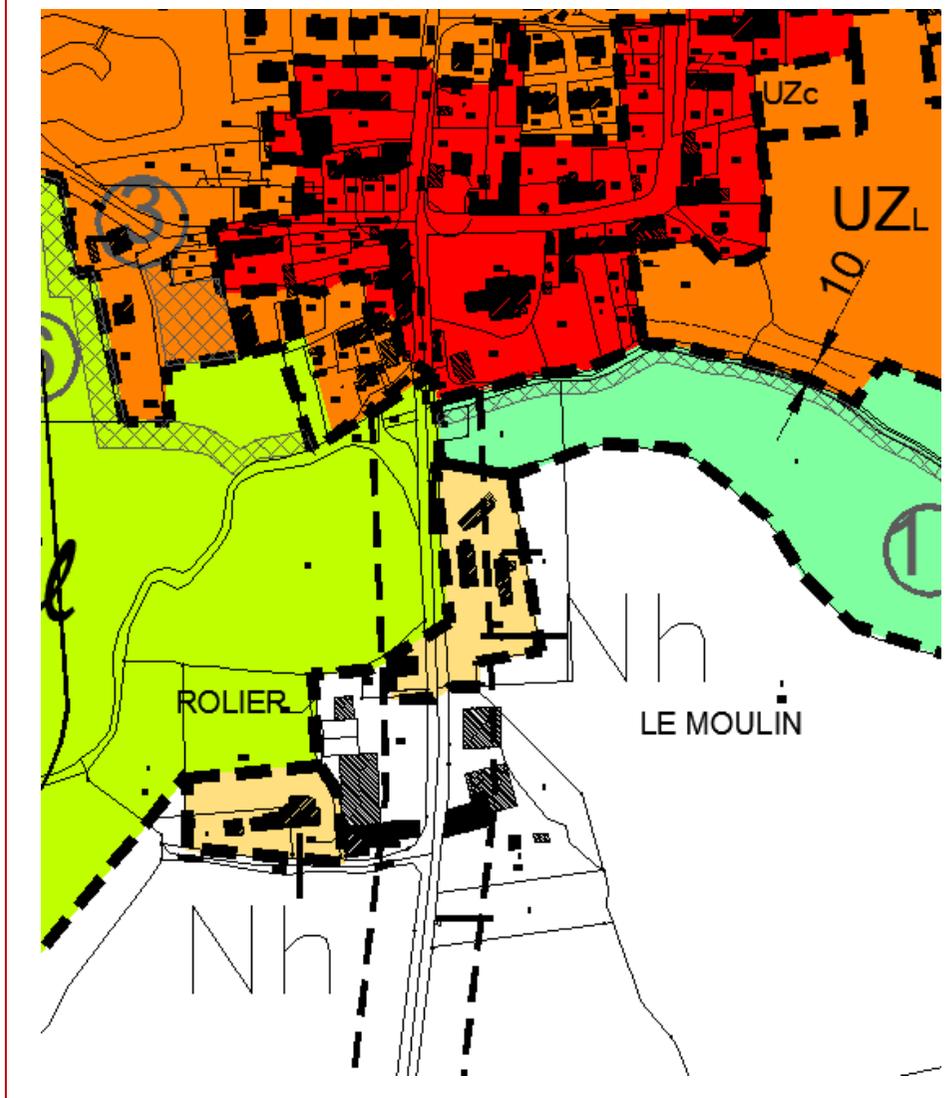
Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Avant modification)



Extrait du plan de zonage actuel du PLU

(Après modification)



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 m<sup>2</sup>
- n° 3 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 1 355 m<sup>2</sup>
- n° 4 : extension de la station d'épuration (bénéficiaire : commune) : 7 441 m<sup>2</sup>
- n° 5 : liaison (bénéficiaire : commune) : 4 911 m<sup>2</sup>
- n° 6 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 700 m<sup>2</sup>
- n° 7 : élargissement passage communal (bénéficiaire : commune) : 497 m<sup>2</sup>
- n° 8 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 12 339 m<sup>2</sup>
- n° 9 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 11 915 m<sup>2</sup>
- n° 10 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 2 510 m<sup>2</sup>
- n° 11 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 538 m<sup>2</sup>
- 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 :

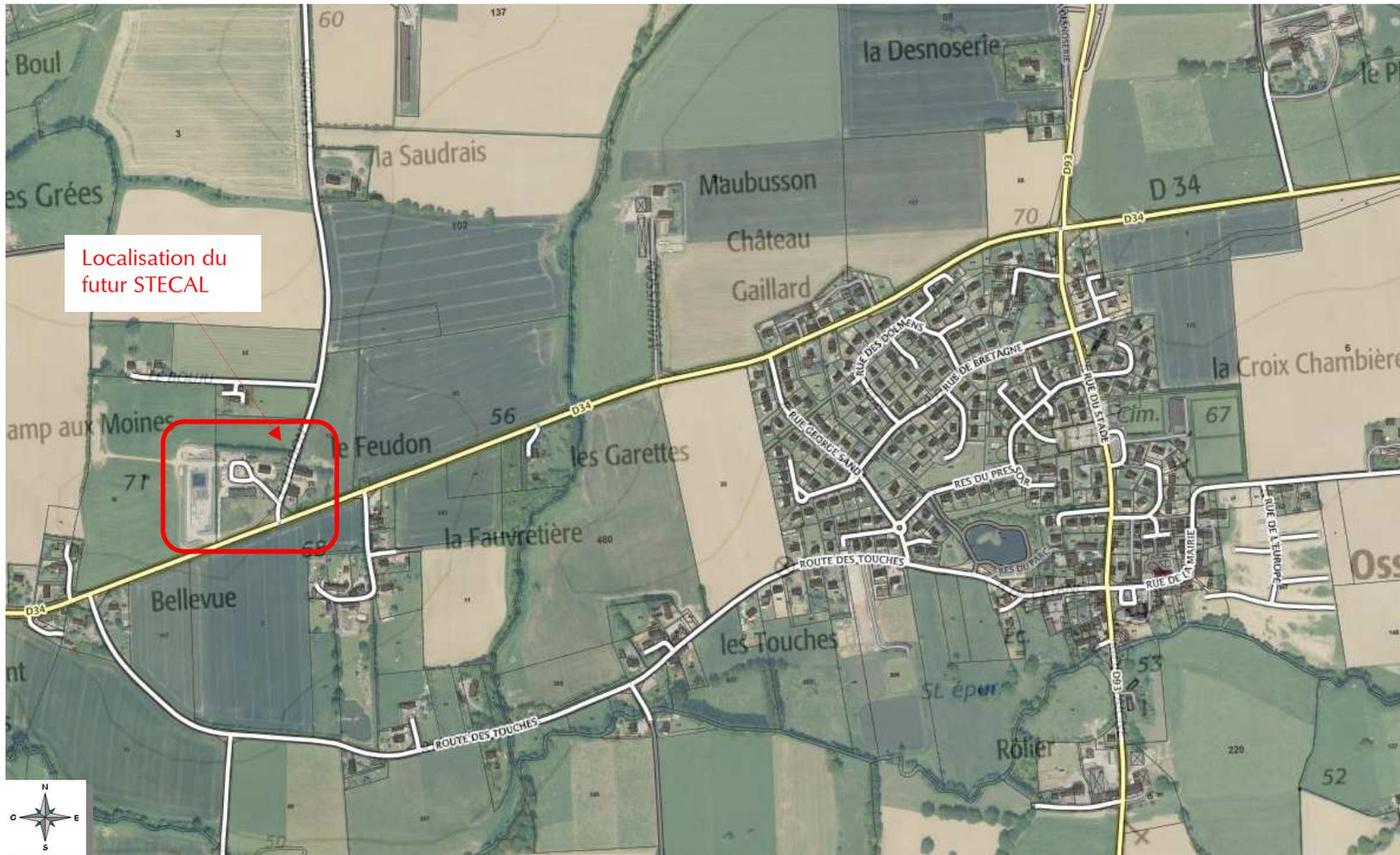
- n° 2 : extension cimetière (bénéficiaire : commune) : 922 m<sup>2</sup>
- n° 3 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 1 355 m<sup>2</sup>
- n° 4 : extension de la station d'épuration (bénéficiaire : commune) : 7 441 m<sup>2</sup>
- n° 5 : liaison (bénéficiaire : commune) : 4 911 m<sup>2</sup>
- n° 6 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 700 m<sup>2</sup>
- n° 7 : élargissement passage communal (bénéficiaire : commune) : 497 m<sup>2</sup>
- n° 8 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 12 339 m<sup>2</sup>
- ~~n° 9 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 11 915 m<sup>2</sup>~~
- ~~n° 10 : équipements publics sportifs ou associatifs (bénéficiaire : commune) : 2 510 m<sup>2</sup>~~
- n° 11 : cheminement piéton (bénéficiaire : commune) : 2 538 m<sup>2</sup>
- 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 :**

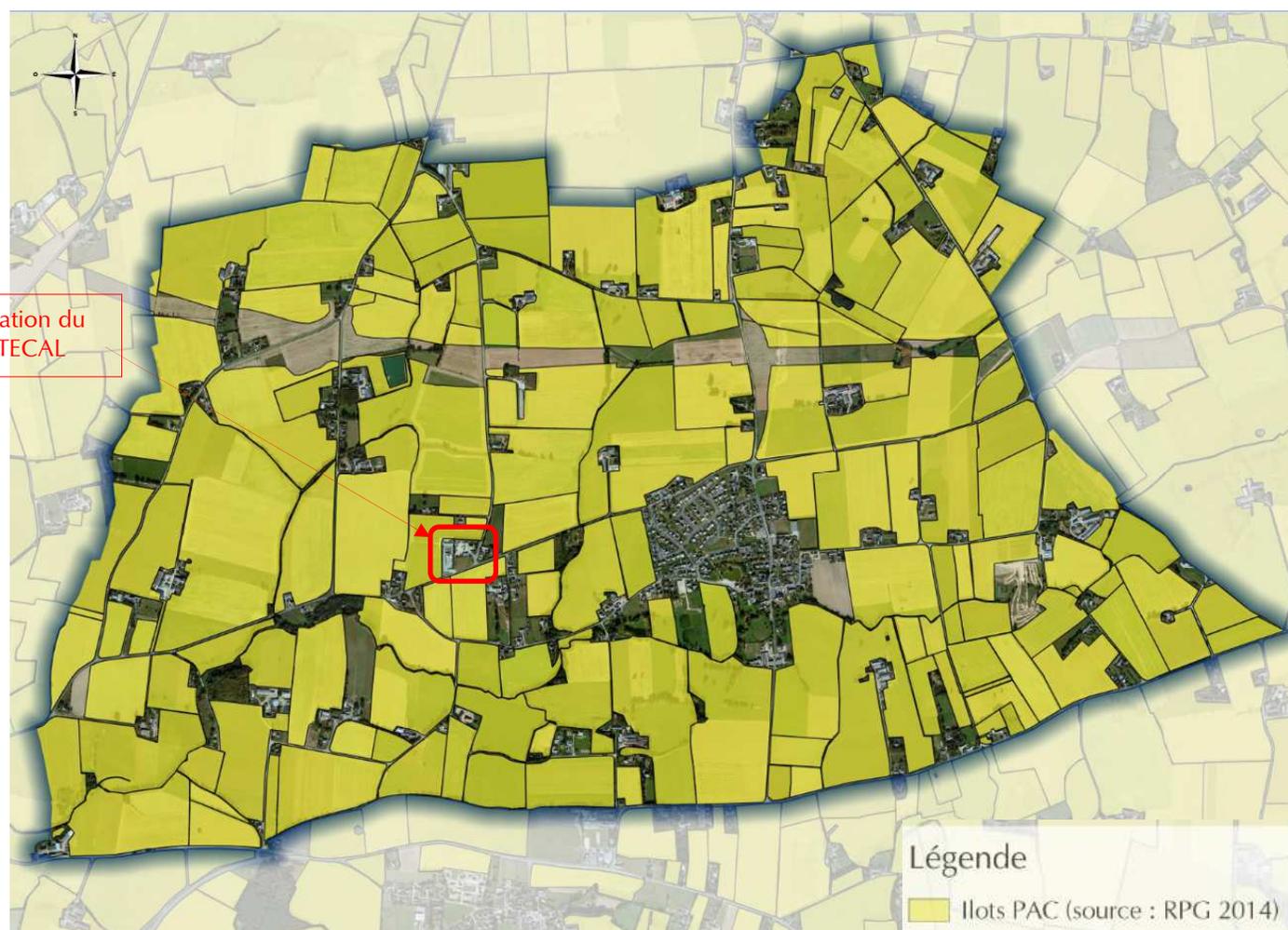


**B- Localisation du secteur objet de la modification à l'échelle de l'agglomération de la commune historique d'Ossé:**



### 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



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.



#### **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.

➔ 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.

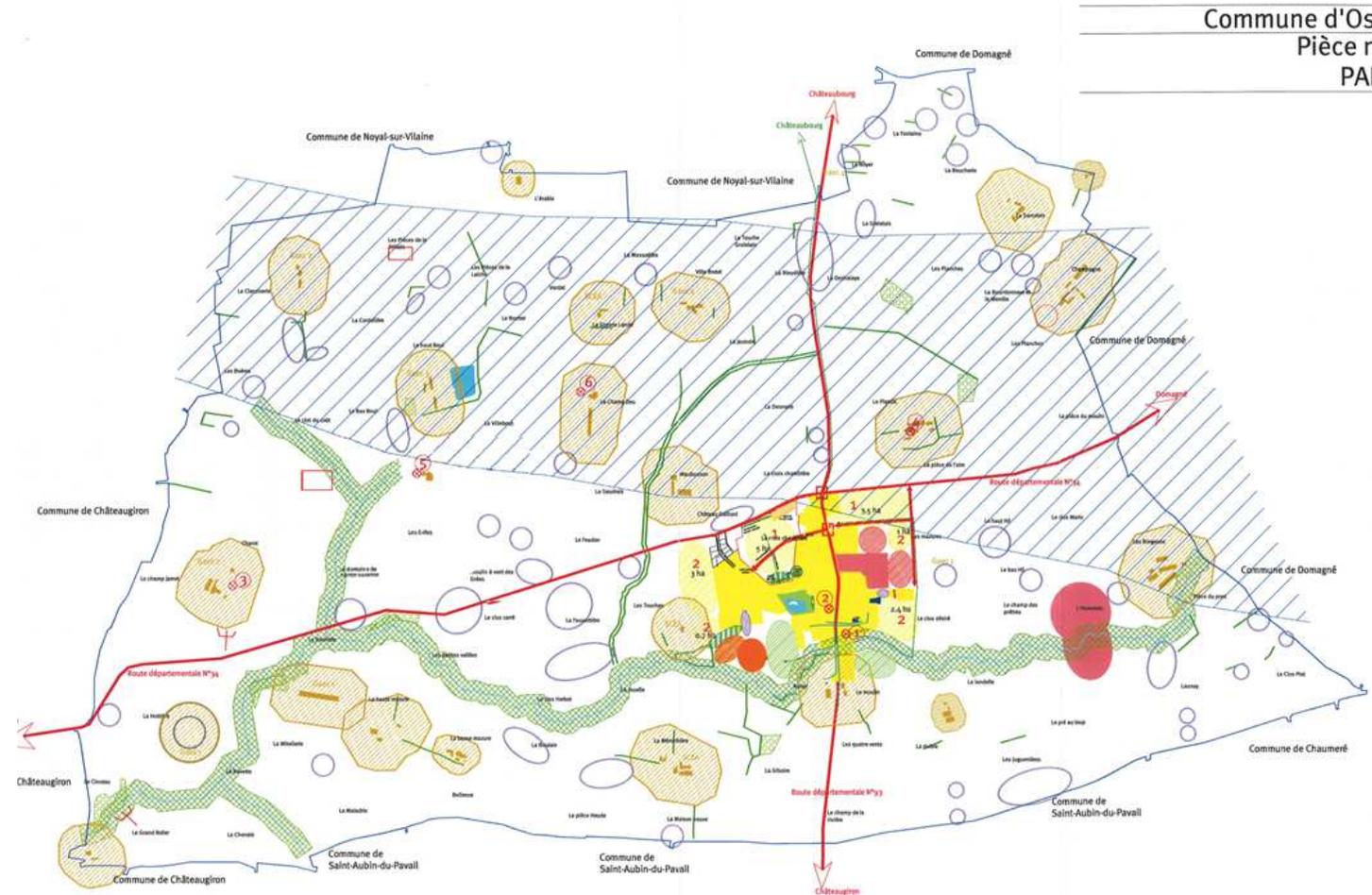
Or, il s'avère que l'EARL est située en zone agricole, zone incompatible avec la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) industrielle. Par conséquent, aucune procédure de régularisation ne pourra être mise en œuvre sans modification du PLU.

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

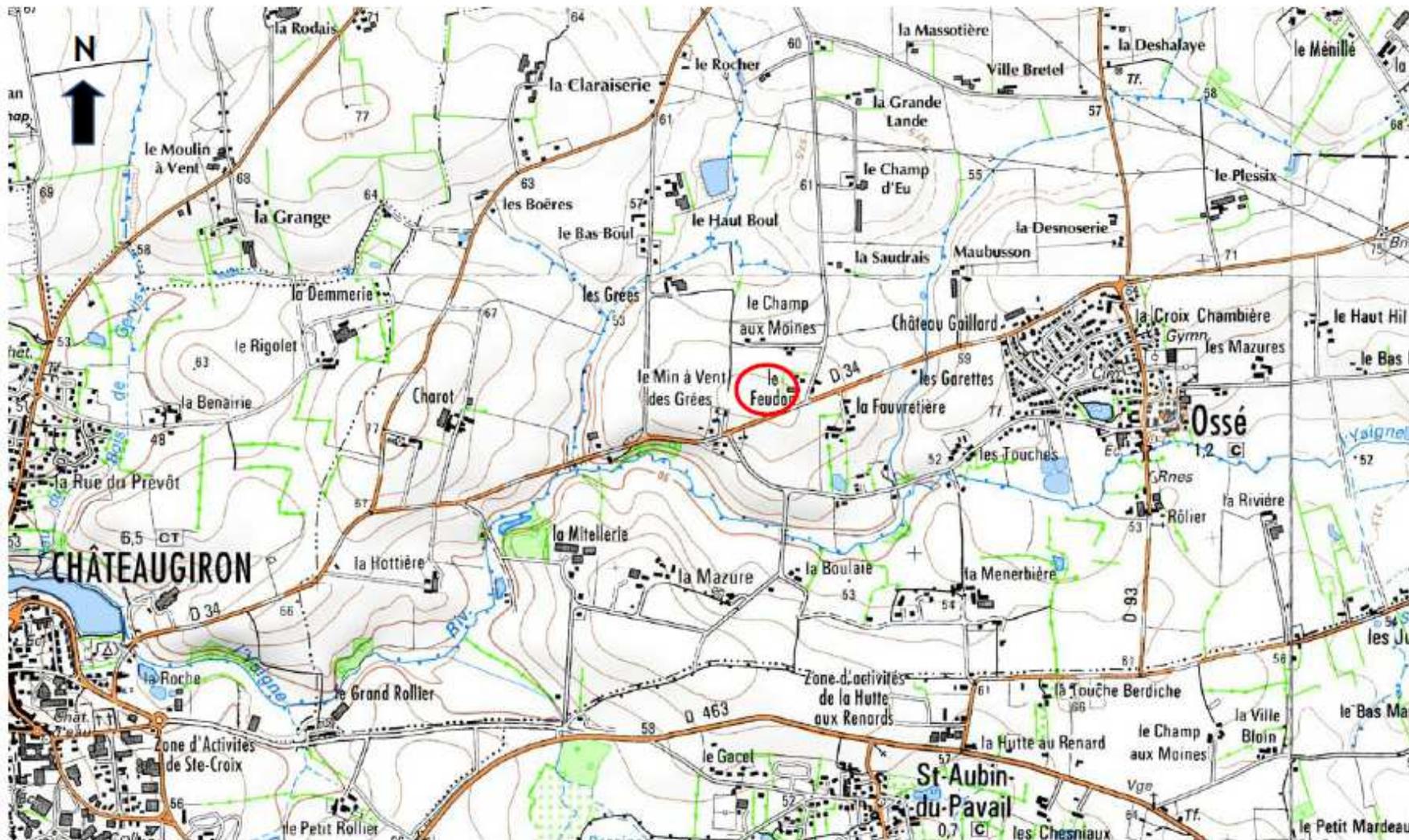
Il convient de noter qu'au moment de l'élaboration du PLU, un schéma d'illustration a été élaboré, il ne recense pas l'activité présente au lieudit LE FEUDON comme une exploitation agricole.

- 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 Guérif



## 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) :

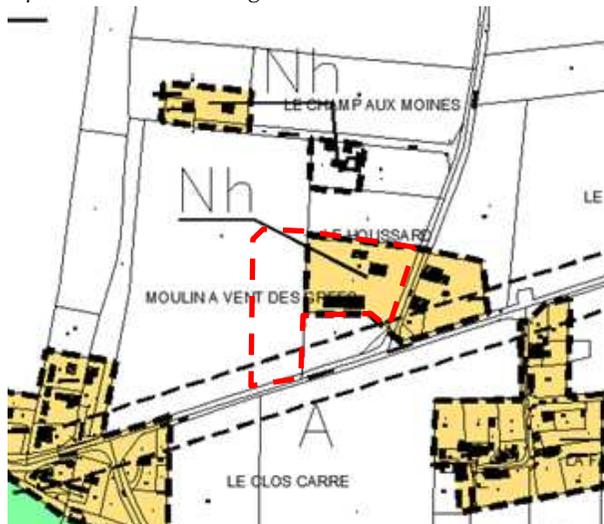
L'installation se situe au lieu-dit « Le Feudon » sur la commune Historique d'Ossé (Ille-et-Vilaine ; 35), le long de la RD34 reliant le bourg de Châteaugiron à Vitré. Pour accéder au site, les véhicules empruntent préférentiellement ces axes de circulation. L'entrée pour accéder à la station de traitement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



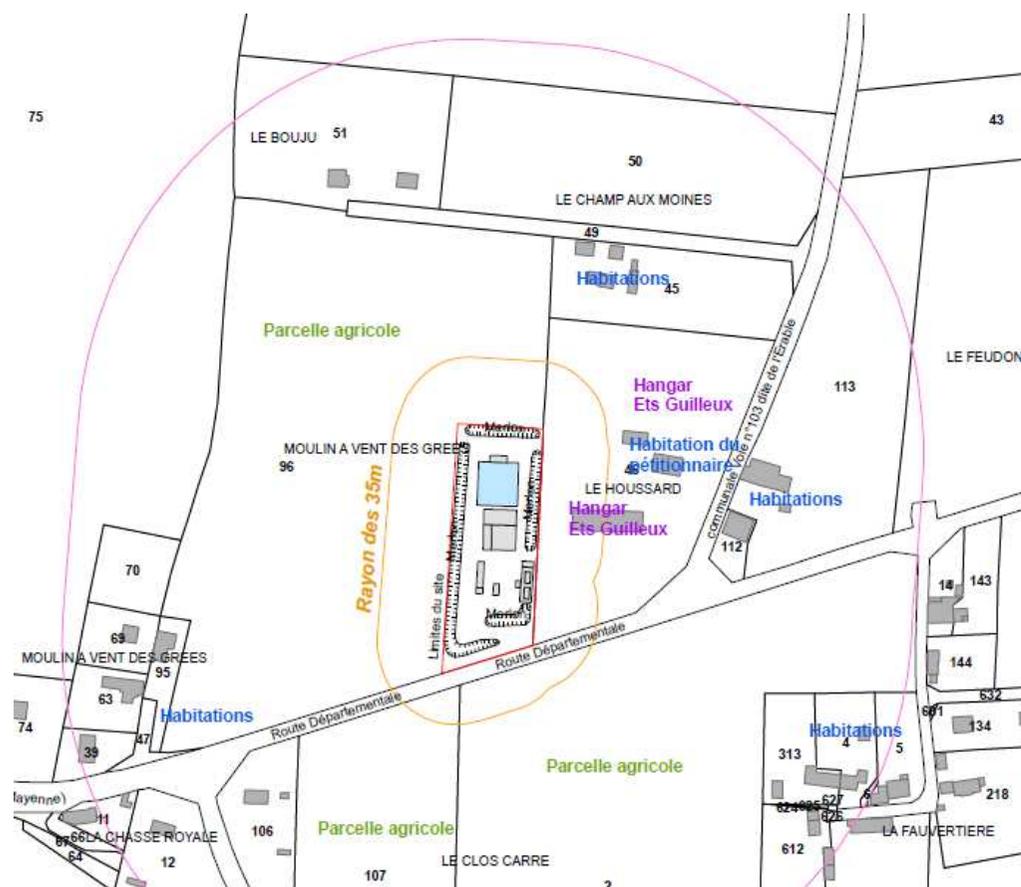
Localisation sur photo aérienne



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 m<sup>3</sup>,
- une lagune de stockage de la phase liquide de 1056 m<sup>3</sup>,
- une plate-forme de compostage comportant quatre compartiments « trois murs » d'environ 376 m<sup>2</sup>, pour une capacité de stockage de 200m<sup>3</sup>
- une cuve de stockage des graisses de 30m<sup>3</sup>
- une cuve de stockage pour les déchets contenant des hydrocarbures de 30m<sup>3</sup>
- le logement de fonction et les bureaux

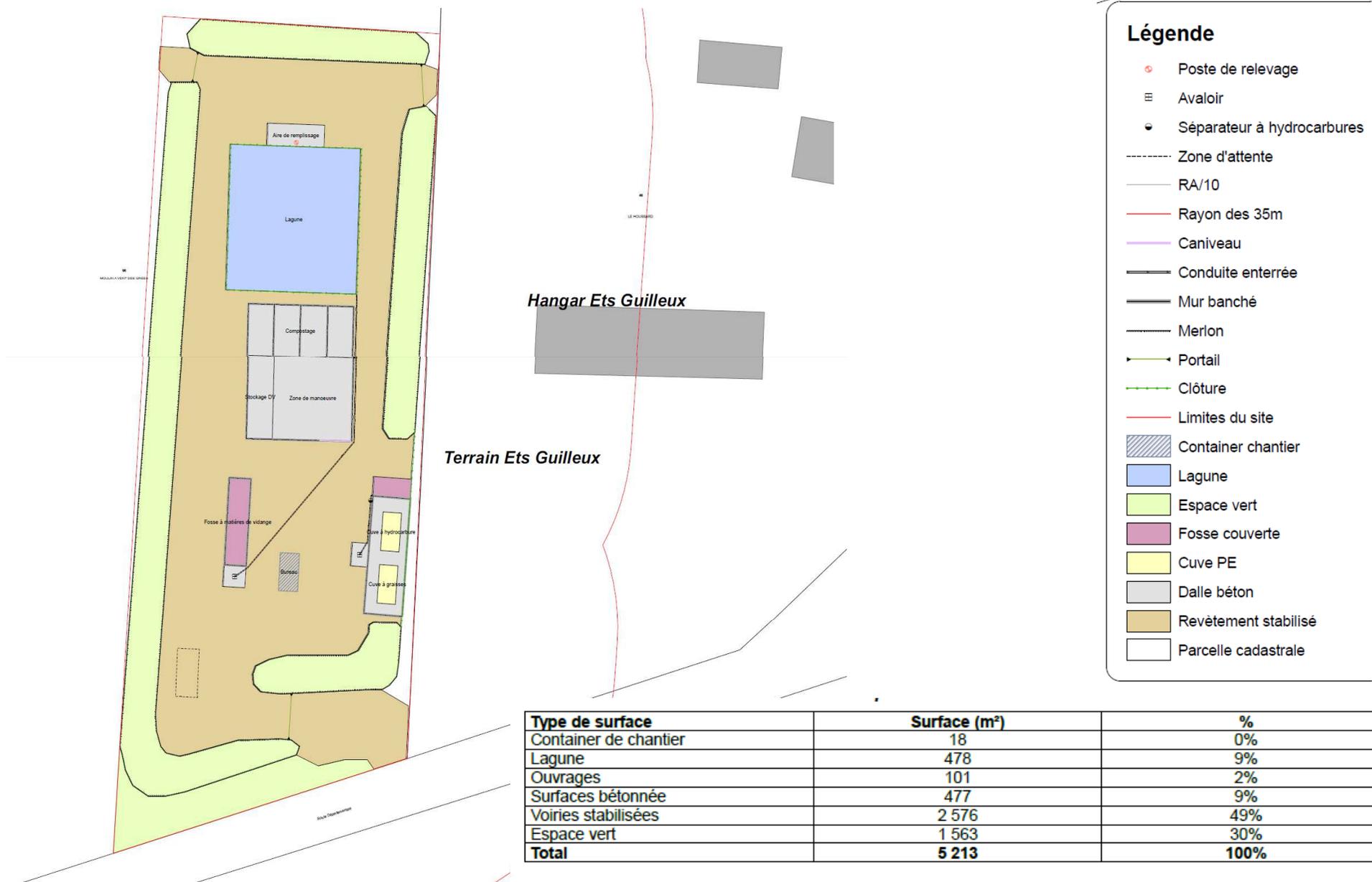
#### Les voiries (informations fournies par SET Environnement)

- 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.

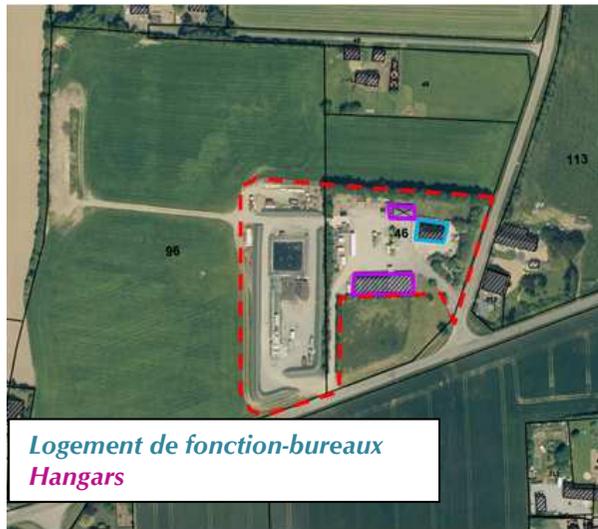
#### Les espaces verts et les abords de la station de traitement de déchet soumise à autorisation et la clôture du site (informations fournies par SET Environnement)

- Les espaces verts représentent une surface totale d'environ 1 563 m<sup>2</sup>, 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) :



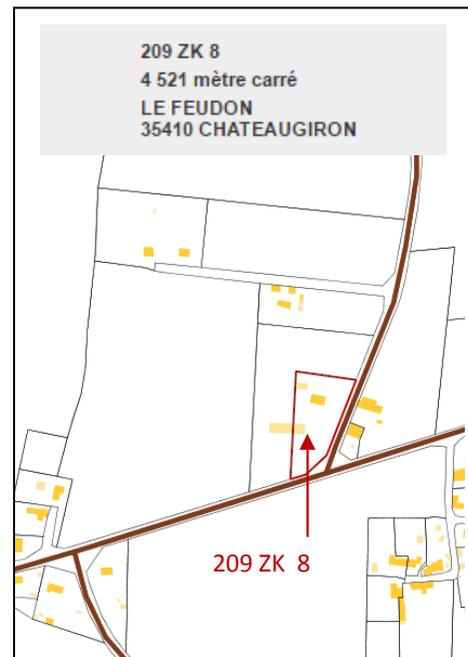
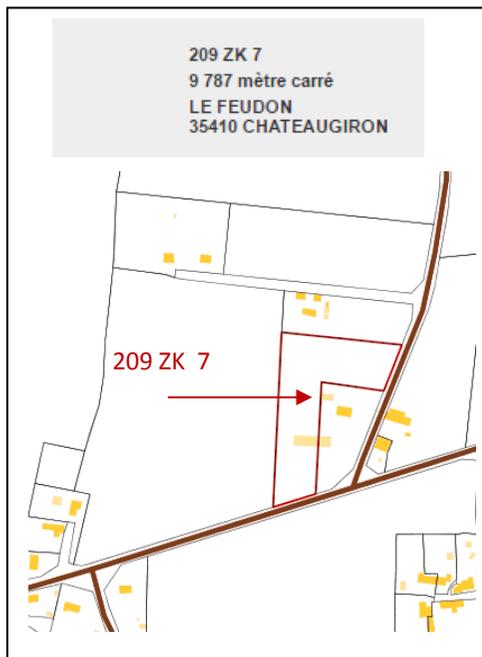
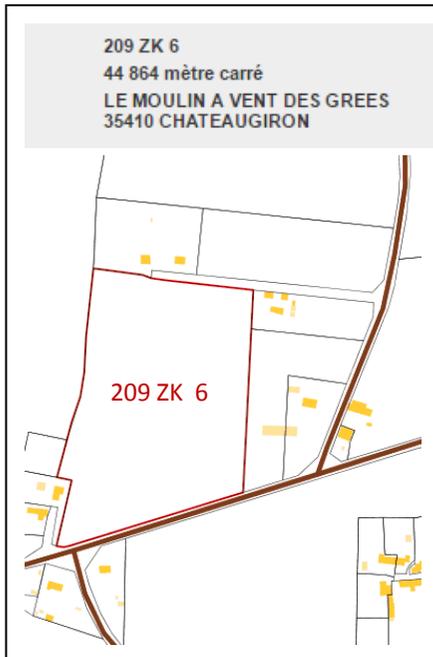
## I- Délimitation et périmètre du STECAL



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)



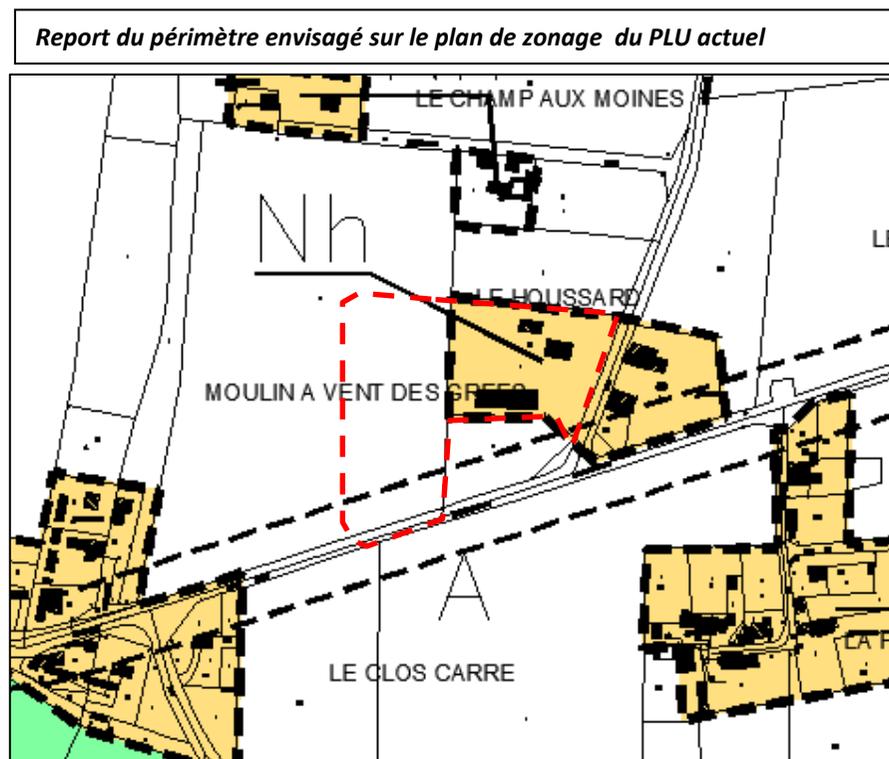
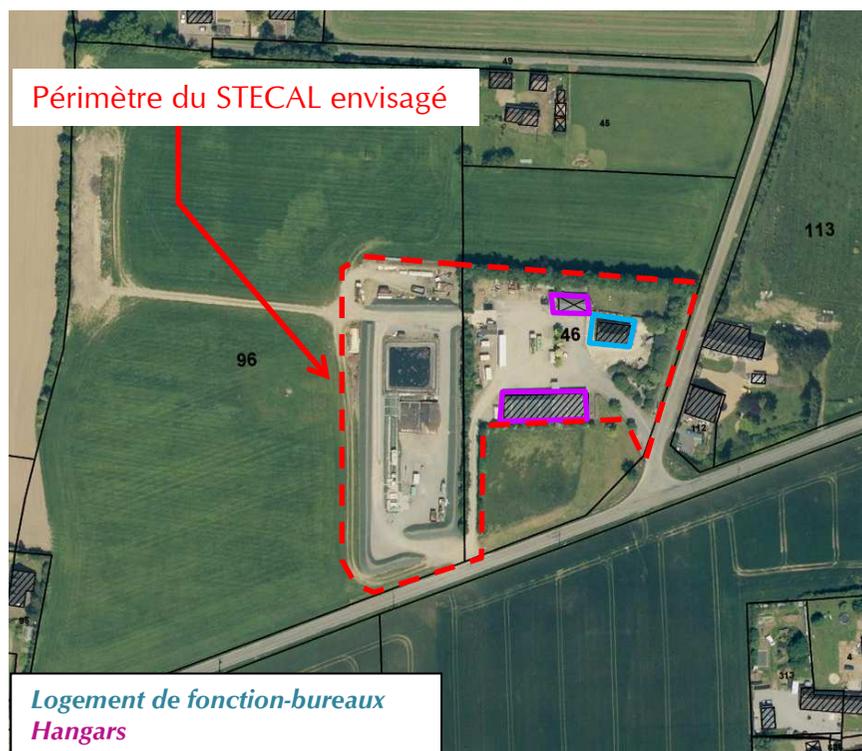
Un premier hangar est situé pour partie sur la parcelle cadastrale anciennement ZB 46 devenue 209 ZK 7 et pour autre partie sur la 209 ZK 8.

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.

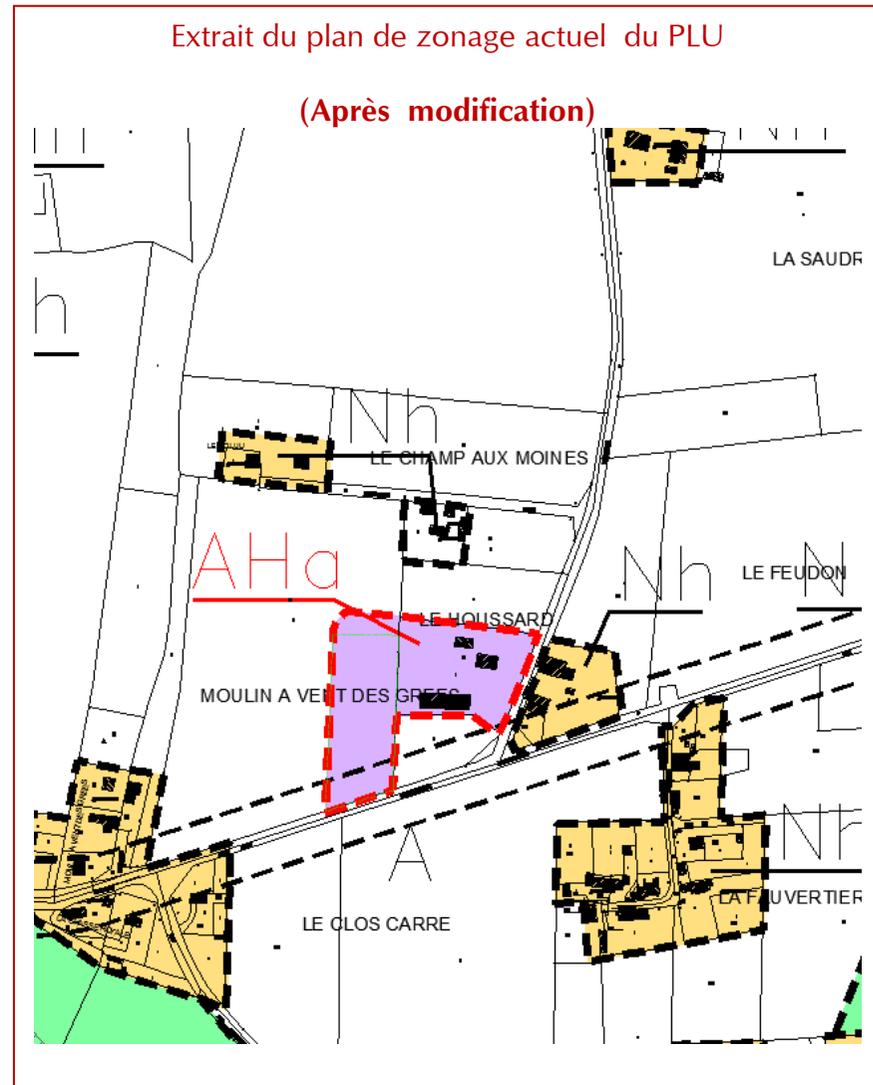
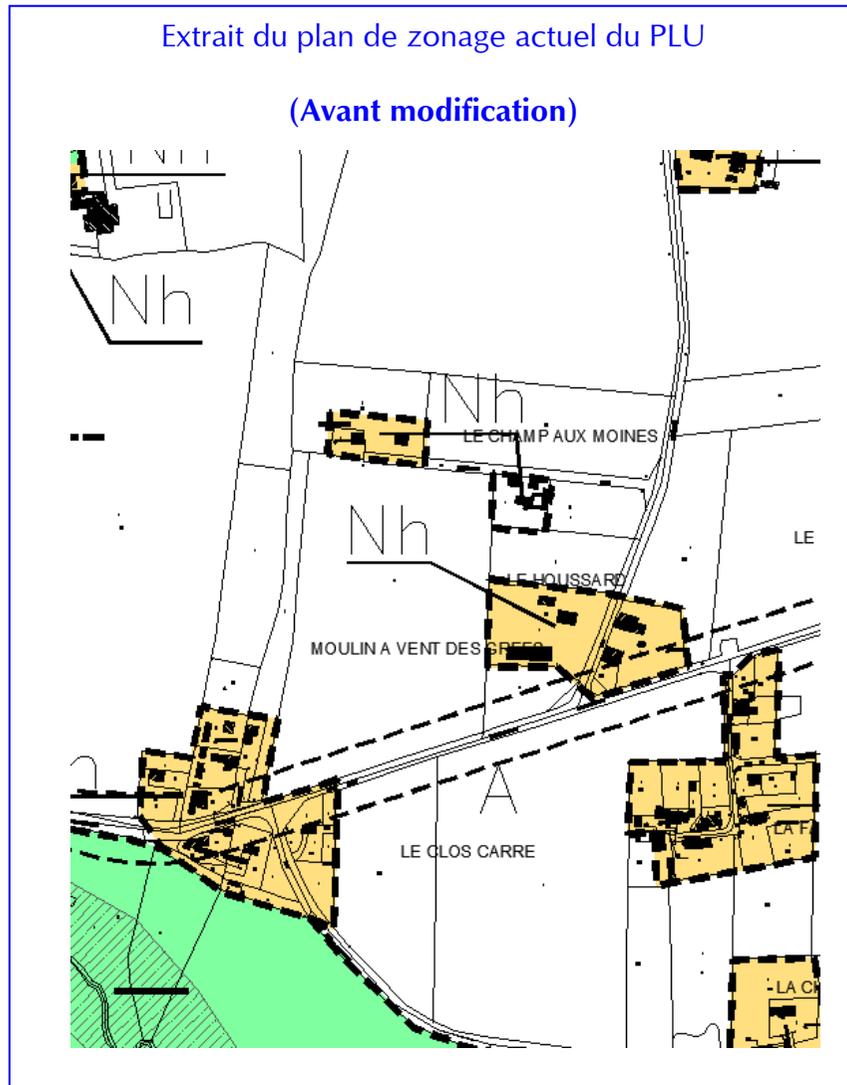
La création du STECAL propose ainsi d'intégrer dans son périmètre les parcelles ou partie de parcelles qui supportent actuellement les installations liées à l'activité existante de l'EARL LE FEUDON au lieudit Le Feudon sur le territoire de la commune historique d'Ossé. Les dispositions réglementaires 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



**I-7- Modification du plan de zonage:**



→ Le STECAL de type AHa possède une surface globale de 13 283 m<sup>2</sup> dont 6141 m<sup>2</sup> seront pris sur la zone agricole A et 7142 m<sup>2</sup> 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.

✓ **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

