Extrait du registre des délibérations

CONSEIL MUNICIPAL
Du 3 OCTOBRE 2022

Délibération 2022.060
Convocation du 27 septembre 2022

SAINT-MÉLOIR DES ONDES

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le 14/10/2022
ID : 035-213502990-20221003-D2022060-DE

PRÉSENTS : Monsieur de LA PORTBARRÉ Dominique, Maire – Mesdames HEMON Soizick, VILLENEUVE Catherine, Adjointes – Mrs VUILLAUME Michel, LABBÉ René, JENOUVRIER Stéphane, Adjoints – Mmes THOMAS Huguette, TARDIEU Arlette, PERRIGAULT Chantal, LEPAIGNEUL Virginie, SOULAT Véronique, GALLOU Isabelle, GOUDEDRANCHE Isabelle, LE GARREC Virginie, DABO Delphine conseillères municipales, Mrs LIDOU Yves, LEMONNIER Philippe, LESNÉ Loïc, BELLEC Loïc, JENOUVRIER Fabien, COLLET Vincent, Conseillers Municipaux.
ABSENTS EXCUSÉS : Madame LE SCORNET Sylvie, Adjointe, (pouvoir à Monsieur Collet). Monsieur DUVAL Yvonnick, Adjoint, (pouvoir à Madame Gallou). Monsieur COURDENT Stéphane, Conseiller municipale, (pouvoir à Monsieur Lemonnier). Madame GRANDIN Stéphanie, Conseillère municipale, (pouvoir à Madame Hémon). Monsieur SIGURET Jérôme, Conseiller municipal, (pouvoir à Madame Goudedranche). Monsieur COTARMANAC'H Yves, Conseiller municipal, (pouvoir à Monsieur de La Portbarré)
SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme GOUDEDRANCHE Isabelle, conseillère municipale.

Délibération approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteurs : Monsieur Dominique de LA PORTBARRÉ, Maire ; Monsieur René LABBÉ, Adjoint

PRÉAMBULE
En préambule à l'adoption de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur le Maire rappelle ce qui suit :

Par délibération du 3 mai 2021, la commune de Saint-Méloir des Ondes a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Ajouter la mise à jour des cours d'eau issue des données de la Préfecture 35
- Intégrer la mise à jour des inventaires des zones humides des SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais et du SAGE Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne
- Adapter les marges de recul aux abords des routes départementales à la suite des modifications des emprises de voiries ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « La Minoterie » ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 « Zone d'Activités de La Madeleine »
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la Rue du Clos Poulet
- Adapter le règlement littéral du PLU *(clôtures, extension, annexes, etc.)*
- Corriger les erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme
- Intégrer la modification simplifiée n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispositions de la Loi ELAN et notamment l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés sur la commune de Saint-Méloir des Ondes ;

- Intégrer les demandes de changements de destination en zone agricole et naturelle ;
- Intégrer la suppression de l'emplacement réservé n°4 ;
- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°2 ;
- Modifier le règlement graphique du PLU ;
- Intégrer la demande de modification du périmètre de protection des abords historiques de la malouinière « Le Grand Val Ernoul »

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le 14/10/2022
ID : 035-213502990-20221003-D2022060-DE

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme.
Le dossier de modification comprend : le rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées *(règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation, plan et liste des servitudes, atlas des bâtiments pouvant changer de destination)* ainsi que les pièces administratives *(délibérations du conseil municipal notamment)*.

Par délibération du 6 décembre 2021, au terme de plusieurs séances de travail avec le bureau d'études QUARTA, la commune a arrêté son projet de modification de PLU.

Les personnes publiques associées (Préfecture, DDTM, CDPENAF, Etat - Autorité Environnementale, Saint-Malo Agglomération, Pays,...) ont été saisies pour avis sur le projet .

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a informé la commune que le dossier devait être complété par une évaluation environnementale (ceci au regard des problématiques d'assainissement), ce qui a retardé quelque peu la tenue de l'enquête publique.

Une enquête publique a été ouverte par arrêté municipal du 30 juin 2022 au 1er août 2022.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif, Michel LORANT, a tenu trois permanences.

Au terme de l'enquête, le commissaire-enquêteur a dénombré 7 personnes reçues en visite et 3 observations transmises par écrit, dont 3 demandes qui portaient sur la possibilité d'édifier des dispositifs anti-bruit.

La commissaire-enquêteur, comme le veut la procédure, a demandé à la collectivité de répondre aux observations consignées dans le registre.

Après passage en commission d'urbanisme, la commune a produit un mémoire de réponse au commissaire enquêteur afin que celui-ci puisse émettre son rapport final.

Le **commissaire enquêteur** a rendu un **avis favorable sur l'ensemble des points avec deux recommandations** :

- Compléter le règlement graphique en y mentionnant les numérotations de parcelles, les dénominations de rues et l'identification des hameaux,
- Faire preuve de vigilance sur le choix des voies concernées et sur les matériaux utilisés pour les dispositifs anti-bruit afin de maintenir un environnement communal harmonieux.

Dans sa réunion du 30 août 2022, la commission d'urbanisme a pris connaissance du rapport du commissaire enquêteur. Les élus ont décidé de suivre ses recommandations et se sont mis d'accord sur une rédaction de règlement permettant de poser un cadre pour les dispositifs anti-bruit.

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le 14/10/2022
ID : 035-213502990-20221003-D2022060-DE

Monsieur René Labbé, Adjoint, rappelle les éléments modifiés du PLU, comme suit :

MISE A JOUR DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES
Ajout de la mise à jour des cours d'eau issue des données de la Préfecture 35.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agissait de revoir dans un premier temps le **périmètre de la future extension de la zone de la Madeleine** pour le mettre en correspondance avec le projet de Saint-Malo Agglomération. *(passage de 2 ha dans le SCOT à 1,41 ha)*

L'orientation d'aménagement et de programmation de la Minoterie a été modifiée pour tenir compte des coûts de démolition, dépollution et désamiantage du site. Une sente piétonne depuis la rue de la Ville Margot sera instaurée. Des activités de commerces et l'implantation d'une résidence séniors sont également envisageables dorénavant.

Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est créée rue du **Clos Poulet,** en face de la Minoterie. Il s'agit par cette création, de maîtriser la destination et les constructions envisagées. Cette OAP comporte les mêmes caractéristiques que l'OAP de la Minoterie.

LE RÈGLEMENT LITTÉRAL
Le règlement du PLU est modifié à l'article 4 pour **assouplir les règles concernant l'édification des clôtures, tout en maintenant une certaine qualité architecturale.**
Dans ce règlement modifié, **les recommandations du commissaire-enquêteur vis-à-vis des dispositifs anti-bruit ont également été prises en compte**. Cf rédaction ci-dessous :
«- Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur (1,80m) ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante (sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération).
Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle. »
Par ailleurs, la commune a souhaité assouplir les règles concernant **la construction des extensions et des annexes en zone agricole et naturelle** (article 2) : 60 m² pour les annexes au lieu de 15m².

LES SECTEURS DEJA URBANISÉS
La modification simplifiée n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispositions de la Loi ELAN permet l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés.
Le SCOT du Pays de Saint-Malo a délimité **cinq secteurs** comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
Il s'agit des secteurs suivants :
-Domaine Robin - La Loge - La Haute Ville,
-La Massuère,
-La Rimbaudais,
-Le Fougeray,
-Les Portes Rouges.

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le 14/10/2022
ID : 035-213502990-20221003-D2022060-DE

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2017, plusieurs demandes de changement de destination ont été émises par des tiers pour transformer des bâtiments à usage agricole (grange, etc.) en habitation. Ces demandes ont fait l'objet d'une attention particulière. Seuls les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ont été ajoutés à l'inventaire.
Au total, **26 bâtiments** sont donc désormais proposés au nouvel atlas des changements de destination.
NB : Auparavant, seuls 4 bâtiments étaient identifiés.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont également modifiés.
Ainsi, le **n°4**, situé Rue de Radegonde / Rue des Clossets, a fait l'objet d'une acquisition et peut donc être supprimé du PLU.
Le **n°2**, situé derrière la mairie, voit lui son périmètre modifié, en prévoyant une jonction avec les parcelles du Grand Jardin.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Suite à toutes ces modifications, le règlement graphique sera mis à jour : par exemple, pour modifier le zonage des lotissements viabilisés (Les Clossets, Le Parc des Hayes, Le Jardin des Maraîchers).

MODIFICATION DU PÉRIMETRE DE PROTECTION DU VAL ERNOUL

L'intégration du nouveau périmètre de protection du Val Ernoul est également prévue.
En accord avec les services de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre n'est plus de 500 m autour du Château, mais tient compte de la covisibilité et de limites telles que la RD 76.

Entendu cet exposé,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153.36, L.153.37 L.153.40 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu l'article L.103.2 et L103.4 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 3 mai 2021 ayant prescrit la modification du plan local d'urbanisme et fixé les modalités de la concertation afin de ;

- *Ajouter la mise à jour des cours d'eau issue des données de la préfecture 35*
- *Intégrer la mise à jour des inventaires des zones humides des SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais et du SAGE Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne*
- *Adapter les marges de recul aux abords des routes départementales à la suite des modifications des emprises de voiries ;*
- *Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « La Minoterie » ;*
- *Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 « Zone d'Activités de La Madeleine »*
- *Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la Rue du Clos Poulet*
- *Adapter le règlement écrit du PLU*
- *Corriger les erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme*

Envoyé en préfecture le 13/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le 14/10/2022
ID : 035-213502990-20221003-D2022060-DE

- *Incorporer la modification simplifiée n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispositions de la Loi ELAN et notamment l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés sur la commune de Saint-Méloir des Ondes*
- *Repérer les bâtis qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle ;*
- *Intégrer la suppression de l'emplacement réservé n°4 ;*
- *Modifier l'emprise de l'emplacement réservé N°2 ;*
- *Modifier le règlement graphique du PLU ;*
- *Intégrer la demande de modification du périmètre de protection des abords historiques de la malouinière « Le Grand Val Ernoul »*

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2021 arrêtant le projet de modification du PLU,
Vu les avis des personnes publiques associées ;
Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 1er Mars 2022 ;
Vu l'absence d'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) ;
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 30 Juin 2022 ;
Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme
Considérant que la modification du PLU, telle que présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;
VU l'avis favorable des membres de la Commission d'Urbanisme en date du 30 août 2022 ;
Entendu les changements apportés au dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :
27 POUR 0 CONTRE 0 ABSTENTION

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité, APPROUVE le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera effectué dans un journal diffusé dans le département.
La présente délibération sera transmise au préfet au titre du contrôle de légalité ;
La présente délibération deviendra exécutoire dans les conditions définies à l'article L153-44 et R.153-21 du code de l'urbanisme soit dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Le dossier de modification du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

Extrait certifié conforme et exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture

LE MAIRE, Dominique de LA PORTBARRE

MAIRIE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES (35350)