Département d'Ille et Vilaine

Commune de SAINT-MELOIR DES ONDES

Arrêté municipal du 9 juin 2022

Modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme

Enquête publique du jeudi 30 juin 2022 (9H00) au lundi 1er août 2022 (17H00)

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Michel Lorant
Commissaire enquêteur

Sommaire : AVIS ET CONCLUSIONS **Pages**

Rappel du projet.....3

Appréciations générales.....3

Appréciation du projet de modification.....4

Appréciations motivées sur les observations de la poplulation.....9

Conclusions motivées sur la modificationn° 1du PLU ….....10

1 – Rappel du projet

La présente enquête publique a pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'urbansime de la commune de Saint-Méloir des Ondes. Cette modification porte sur les points suivants :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 « Zone d'Acivités de la Madeleine »
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « La Minoterie »
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la rue du Clos Poulet
- Modification de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle
- Incorporation de la modification n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispostions de la loi ELAN et notamment l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur la commune de Saint-Méloir des Ondes
- Les emplacements réservés
- Modification du règlement graphique du PLU
- Adaptation du règlement écrit du PLU
- Adapter les marges de reculs aux abords des routes départementales
- Mises à jour des cours d'eau et des zones humides
- Correction des erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme

2 – Avis du commissaire enquêteur sur la modification° 1 du PLU de la commune de Saint-Méloir des Ondes

2-1 Appréciations générales

2-1-1 Sur le dossier soumis à enquête

Les documents composant le dossier d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Saint-Méloir des Ondes ainsi que sur le site Internet de la commune étaient complets et pouvaient permettre au public de prendre connaissance du projet de modification.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Méloir des Ondes, prescrivant la mise à enquête publique de la modification n°1 du PLU et la modification du périmètre délimité des abords autour du château du Grand Val Ernoul, en date du 9 juin 2022 est joint au dossier.
Le projet m'a été présenté en amont de manière à me permettre une bonne appropriation du dossier. J'ai rencontré Monsieur le Maire et Vincent Delou, responsable Etudes et Projets, suivie d'une visite du Clos Poulet en présence de Vincent Delou.

Je retiens *que le dossier permettait la bonne information du public et était d'une qualité suffisante tant sur la forme que sur le fond. L'ensemble des documents mis à dispostion du public dans le cadre de cette enquête publique, aussi bien en mairie que lors des permanences ainsi que sur le site Internet de la commune me paraissent de nature à avoir permis à chaque personne qui souhaitait s'y intéresser de trouver toutes les informations nécessaires.*

2-1-2 Sur le déroulement et le bilan de l'enquête

Comme cela a été relaté dans le rapport, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
L'information concernant la tenue de l'enquête a été satisfaisante. Les annonces légales ont été insérées aux dates prévues dans deux quotidiens : Ouest France et le Pays Malouin.
Les formalités d'affichage (format A2) ont été respectées et apposées en mairie ainsi que sur le site du Clos Poulet.

Le dossier papier a été tenu à la disposition du public en mairie ainsi que sur le site Internet de la ville. L'information a été relayée régulièrement sur les panneaux lumineux de la commune et dans les Infos municipales.
La durée minimum de 30 jours de l'enquête a été respectée.
Malgré une information satisfaisante sur le déroulement de l'enquête, peu de personnes se sont manifestées au cours de l'enquête.

Je retiens *que la publicité de l'enquête a été réalisée dans des conditions très satisfaisantes, au delà des obligations légales et que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.*
J'ai apprécié *la bonne collaboration des agents de la mairie.*
Je considère *que le peu d'intérêt du public n'est pas lié à un manque d'information sur le déroulement de l'enquête.*
En proposant 3 demi-journées d'enquête de permanences et en mettant à disposition l'ensemble du dossier sur le site Internet, en plus de la consultation papier, la commune de Saint-Méloir des Ondes a donné au public tous les moyens de s'informer et de participer.

2-2 Appréciation du projet de modification n°1 du PLU

2-2-1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 « Zone d'Activités de la Madeleine »

Une extension de la zone d'activités de la Madeleine était prévue dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017. La superficie de la zone concernée par l'extension représentait un potentiel foncier de 2.83 hectares.
Dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités de la Madeleine, des études ont été menées. Celles-ci ont identifié la présence de zones humides en partie Nord de la zone 1AUA.
Un reclassement de la zone urbaine d'une partie de la parcelle Q 666 est à prévoir.
Aussi, il convient de modifier le règlement graphique du PLU en vigueur pour reclasser les parcelles identifiées en zone humide et en zone naturelle. La parcelle Q 265 sera également reclassée en zone Agricole puisqu'aucun accord n' a été trouvé avec les propriétaires dans le cadre de l'aménagement futur d'extension de la ZA de la Madeleine.
L'OAP de la Madeleine sera modifiée pour intégrer la réduction du périmètre de la zone 1AUA.
Au total, la zone à urbaniser représente un potentiel de 1.41 hectare.

Je fais observer *que cette modification va permettre de mettre le PLU en compatibilité avec les objectifs du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Dans le cadre de la révision du SCOT approuvé en décembre 2017, seuls 2 hectares avaient été alloués à l'extension de la zone de la Madeleine.*
Je note *le reclassement de parcelles en zone humide favorisant ainsi les enjeux environnementaux.*
Je constate *que le règlement graphique du PLU a été modifié pour prendre en compte les différentes modifications envisagées*

2-2-2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « La Minoterie »

Situé en plein cœur du centre-ville de Saint-Méloir des Ondes, le secteur de la Minoterie constitue un site stratétique pour la commune. Cet espace est destiné à accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'habitat . Une OAP a été définie lors de l'élaboration du PLU en 2017.

La municipalité a souhaité modifier l'OAP de la Minoterie pour faciliter la mise en œuvre d'un projet sur le site à moyen terme tout en encadrant les droits à construire sur la parcelle.

Afin de prendre en compte le caractère central du site, la densité passe de 25 logements minimum par ha à 69 logements minimum par ha. Le pourcentage de logements sociaux à réaliser reste le même (30%).
Des places de stationnement pourront être réalisés en souterrain, en sus des places aériennes.
Enfin, un espace public est présent au Nord. Une continuité douce sera recherchée pour permettre aux habitants du lotissement au Nord de rejoindre le centre-ville par le quartier nouvellement crée.

Je considère *que la modification de l'OAP N° 1 « La Minoterie » va permettre de densifier l'urbanisation de manière significative dans le centre ville de Saint-Méloir et contribuer ainsi à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.*
Je note *la prévision de places de stationnement et de liaison douce vers le centre ville.*
Je constate *que cette modification est conforme aux orientations du SCOT qui prévoit de structurer des capacités d'accueil ambitieuses et d'offrir aux habitants un cadre de vie et une qualité de vie propices aux projets environnementaux.*

2-2-3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la rue du Clos Poulet

Situé en plein cœur du centre-ville, le secteur du Clos Poulet constitue un site stratétique pour la commune. Cet espace, constitué de fonds de jardins, est classé en secteur UC au PLU en vigueur. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Aucune OAP n'a été définie lors de l'élaboration du PLU en 2017. Aussi, il convient d'encadrer les droits à bâtir sur ce secteur en imposant une densité minimum sur le site en compatibilté avec les objectifs du SCOT du pays de Saint-Malo.
La hauteur des constructions sera limitée au maximum à 10.50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faitage. Le gabarit des constructions devra se limiter à R+2+ comble ou attique.

Dans le cas où le projet se réaliserait en plusieurs phases, chaque opération devra respecter une densité de 27 logements par ha ainsi que les 30% de logements sociaux.
Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Je considère *que la création de cette OAP entre dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoyant la modération de consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Cette opération va contribuer à renforcer :*
- l'urbanisation en centre ville et favoriser le comblement de dents creuses.
- la conservation d'un cadre de vie de qualité en favorisant les déplacements doux et prévoyant une concepton architecturale des futurs logments en compatibilité avec l'existant.
Je constate *que l'OAP prévoit de respecter les orientations du SCOT : densité des droits à bâtir, % de logements sociaux.*

2-2-4 Modification de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

Depuis l'approbation du PLU en 2017, plusieurs demandes de changement de destination ont été effectuées par des tiers pour tranformer des bâtiments ayant une destination agricole 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. Le règlement du PLU autorise le changement sous condition en zone agricole.
26 bâtiments pourront faire l'objet d'une demande de changement de destination sur la commune . Un atlas des bâtiments a été généré pour les identifier de manière précise.

Je considère *que le changement possible de destination en habitation des 26 bâtiments répertoriés va permettre l'accueil d'une nouvelle population et contribuer ainsi à réduire la consommation d'espace autour de l'agglomération urbaine.*
Je constate *que cette modification répond à un des objectifs du PADD qui vise à lutter contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination et en repérant les éléments du paysage afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.*
Je fais observer *que le règlement du PLU en zone N a été modifié pour permettre ce changement de destination. Ces changements seront soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages.*
Je relève *qu'un atlas détaillé de chaque bâtiment pouvant changer de destination figure dans le dossier soumis à enquête.*

2-2-5 Incorporation de la modification 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 (SDU) sur la commune de Saint-Méloir des Ondes

Le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo a délimité cinq secteurs comme SDU. Il s'agit des secteurs suivants : Domaine Robin/ La Loge/ La Haute Ville, La Massuère, La Rimbaudais, Le Fougeray, Les Portes.
Le secteur des Portes est actuellement classé en zone UE1 au PLU. Il s'agit donc de le requalifier en SDU.
Les quatre autres secteurs sont actuellement classés en zone agricole ou naturelle au PLU en vigueur. Ils ne sont donc pas constructibles malgré la proximité de deux secteurs avec le centre-ville de Saint-Méloir des Ondes.
La commune souhaite se saisir de cette possibilité pour ces quatre secteurs, dans un souci de diversification de l'offre immobilière sur le territoire et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
Afin de délimiter précisément le périmètre du SDU, un périmètre de 25 mètres a été établi autour de chaque bâtiment du SDU concerné.
Ces tampons ont ensuite été fusionnés pour obtenir une enveloppe qui pourrait être classée comme constructible.

- La Massuère :
Ce secteur présente une densité d'une vingtaine d'habitations. L'ensemble de la zone Uh représente une superficie de 1.56 ha.
- Le Fougeray :
La densité est d'une trentaine d'habitations sur ce secteur. L'ensemble de la zone Uh représente une superficie de 2.82 ha.

- Les Portes
Ce secteur est déjà classé comme constructible au PLU en vigueur (UE1). Le périmètre a été modifié pour intégrer une construction au Nord sur la parcelle F 771.
- La Rimbaudais et Domaine Robin
Ces secteurs présentent une densité significative de constructions et offre des possibilités très restreintes en ce qui concerne la création d'habitations nouvelles .
Ces secteurs sont concernés par la marge de recul aux abords de la Route Départementale.

Je fais observer *que la densité d'habitations existantes dans ces différents secteurs permet de les qualifier en tant que SDU. Cette modification du PLU permet de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo.*
Comme pour le changement de destination de bâtiments en zone agricole et naturelle, l'intégration des SDU sur la commune de Saint-Méloir des Ondes autorisant les constructions et installations va permettre l'accueil d'une nouvelle population et réduire d'autant la consommation d'espace foncier sur le territoire communal.
Je note *que, suite à la réserve de la Préfecture d'Ille et Vilaine, un document spécifique sur les Secteurs Déjà Urbanisés a été établi et inséré dans le dossier soumis à enquête*

2-2-6 Les emplacements réservés

S'agissant des emplacements réservés, l'emplacement réservé n°4 visant à l'aménagement du carrefour au niveau de la rue de Radegonde, de la rue des Clossets et de la rue des Masses a été réalisé par la commune (ER n°4). Aussi, il convient de le supprimer.
Concernant l'emplacement réservé n°2, des discussions ont été engagées pour modifier l'emprise de l'emplacement et permettre un accès à la parcelle. La superficie de l'emplacement réservé passerait de 480 m² au PLU en vigueur à 522 m² au PLU modifié. L'annexe du règlement littéral sera également mis à jour.

Je prends acte *de la suppression de l'emplacement n°4 suite à sa réalisation.*
Je n'ai pas d'obervations *à formuler sur la modification de l'emprise de l'emplacement n°2.*
J'ai vérifié *la prise en compe de la modification effective dans l'annexe 1 : Emplacements Réservés du règlement littéral.*

2-2-7 Modification du règlement graphique du PLU

Le PLU approuvé en 2017 classe le secteur Les Clossets et le Ménage respectivement en zone 1AUE1 et 1AUE2. Ces deux secteurs ont fait l'objet d'un permis d'aménager qui portait sur la réalisation de respectivement 77 logements sur 3.67 ha et 199 logements sur 8.68 ha. La densité sur ces deux opérations est respectivement de 21 et de 23 logements par ha. L'opération « Les Clossets » a été délivrée avant l'approbation du PLU et du SCOT. L'ensemble des lots ayant été viabilisés, il convient de reclasser ces deux secteurs en zone UE.
A la suite de la mise à jour des inventaires des cours d'eau et des zones humides, il convient de mettre à jour le règlement graphique du PLU pour prendre en compte les nouvelles délimitations de ces inventaires. Suite à la publication de l'arrêté portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, il convient de mettre à jour le règlement graphique du PLU pour intégrer les SIS.
Il est nécessaire de procéder à la mise à jour des marges de recul aux abords des routes départementales suite à des modifications des emprises de voiries sur ceraines routes.
Suite à l'avis de la RTE, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLU pour

supprimer certains Espaces Boisés Classés situés dans une bande de 20 mètres depuis l'axe de liaison 63kV NO1 DOL-DE-BRETAGNE-ST SERVAN.

Je prends note *de ces différentes modifications du règlement graphique du PLU et considère qu'elles complétent le dossier soumis à enquête publique.*
J'ai vérifié *l'intégration effective de ces nouvelles données sur le règlement graphique*
Je n'ai pas d'observations *à formuler sur ces modifications qui actualisent utilement les documents.*
J'ai fait observer *à la commune, dans le procés verbal de synthése, la difficulté de consultation des documents graphiques : absence de numérotations de parcelles, de dénomination de rues et d'identification des hameaux .*
Je note *que la commune m'indique dans le Mémoire en réponse le souhait d'intégrer ces données afin de faciliter la lecture de ces documents graphiques.*

2-2-8_ Adaptation du règlement écrit du PLU

Afin de faciliter la réalisation des projets tout en encadrant les possibilités de construire dans le respect du cadre urbain, paysager et environnemental, le règlement du PLU est modifié.

- Modification du règlement

Le règlement du PLU est modifié à l'article 4 pour accueillir les règles concernant l'édification des clôtures tout en maintenant une certaine qualité architecturale. Par ailleurs, la commune souhaite assouplir les régles concernant la construction des extensions et des annexes en matière agricole et naturelle (article 2). Le règlement de la zone Np sera également modifié afin de restreindre les droits à bâtir (extension limitée à 50 m²).

- Création d'un règlement pour la zone UH en lien avec les SDU

La zone Uh correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés au SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo et délimités dans le PLU au règlement graphique.
Le PLU vise à y :
- préserver l'unité paysagère
- permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée

Un règlement sera crée pour autoriser les constructions nouvelles à vocation d'habitation en lien avec les dispositions de la loi ELAN. Le règlement de la zone autorise également les destinations autorisées en zone agricole et naturelle. L'emprise au sol des construction sera limitée afin de conserver des espaces végétalisés au sein de ces secteurs.

Je considère *que la modification de l'article 4 du règlement du PLU concernant l'édification des clôtures va répondre à la demande de la population. Cette préoccupation s'est manifestée par des demandeurs lors des permanences.*
Je note *que cet aménagement se fera dans le respect du cadre urbain, paysager et environnemental.*
Je fais observer *que le changement des régles concernant la construction des extensions et annexes dans les zones agricoles et naturelles apportera de la souplesse auprès des demandeurs sans, pour autant, dénaturer l'environnement communal.*

Je n'ai pas d'observations *à formuler sur la création des règlements pour la zone UH pour l'autorisation des constructions nouvelles à vocation en lien avec les dispositions de la loi ELAN qui résulte de l'intégration des SDU et de la modification de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.*

2-2-9 Adapter les marges de reculs aux abords des routes départementales

A la suite des modifications des emprises de voiries sur certaines routes départementales de la commune, il est nécessaire de procéder à la mise à jour des marges de reculs aux abords des routes départementales concernées, sachant que les distances réglementaires concernant les reculs aux abords restent inchangées.
Cette mise à jour n'a pas effectuée lors de la révision du PLU en 2017.

Je considère *que la mise à jour de ces marges de reculs permet la mise en compatibilité du dossier avec l'existant.*

2--2-10 Mises à jour des cours d'eau et des zones humides

Il convient de metttre à jour le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme pour prendre en compte la mise à jour des cours d'eau issue des données de la Préfecture 35 et des inventaires des zones humides des SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais et du SAGE Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne.

Je considère *que cette mise à jour contribue à la complétude du dossier soumis à enquête.*
J'ai vérifié *la prise en compte de cette mise à jour dans le règlement graphique du PLU.*

2-2-11 Correction des erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme

Les erreurs matérielles identifiées concernent :
- une modification de zonage entre la zone UA et UE de deux maisons individuelles
- le fléchage pour la servitude RTE sur le plan des servitudes

Je prends acte *de ces corrections qui régularisent le dossier.*

3- Appréciations motivées sur les observations de la population sur le projet

N° Observations	Identites des demandeurs	Objet	Réponses de la commune Avis du commissaire enquêteur
R1	Glais Marine 49 ter rue du Clos Poulet	Demande d'ajout pour la zone UC à l'alinéa « En bordure des espaces libres paysagers et des chemins » : des parois en bois, de grilles ou de barreaudages	**Réponse de la commune :** Avis favorable à la demande. La hauteur sera réglementée à 1m80. Cet ajout sera également effectué dans la zone UE **Avis du CE :**conforme à l'avis de la commune

R2	Madame Petit 21 rue de la Main d'Argent	Souhaite maintenir son projet initial, refusé par la mairie, à savoir : -côté rue : utilisation du muret préexistant pour recevoir une clôture composée de lattes en PVC gris anthracite -côté sud : création d'un portail coulissant prolongeant un espace clôture identique	**Réponse de la commune :** Le règlement modifié de la zone UE concernant les clôtures permettra de surmonter les murs d'un dispositif à claire-voie, ce qui n'était pas le cas auparavant **Avis du CE** : favorable à cette modification
Cl1	Alossery Jonathan Rue Surcouf	Souhaite l'installation d'un mur anti-bruit en bordure de la route départementale 76	**Réponse la commune :** Suite à plusieurs demandes de la population, la commune émet un avis favorable à l'intégration d'une régle sur la possibilité d'édifier un dispositif anti-bruit par les particuliers d'une hauteur de 2m maximum. L'alinéa en bordure des voies sera donc modifié dans l'ensemble des zones en intégrant une régle à préciser **Avis du CE** : avis favorable avec toutefois mise en garde sur le choix des voies et sur les matériaux utilisés pour les dispositifs anti-bruit afin de maintenir un environnement communal harmonieux
Cr2	Cormier lionel Zajkowska Caroline Ville Loc-Maria	-Souhaite construire un garage sur terrain situé en zone agricole -Souhaite surélever le mur de leur propriété bordant la route D74	**Réponse de la commune :** La modification du PLU modifie les possibilités de construction des extensions et des annexes en zone agricole. Aussi, la possibilité de construire un garage sera dorénavant possible sur une emprise au sol de 60 m² et distant de 15m du bâtiment principal au lieu de 15m² en l'état actuel et acccolé au bâtiment. Concernant la suréélevation du mur, même réponse que pour l'observation Cl1 **Avis du CE :** favorable à la modification du règlement sur les extensions et annexes
Cr3	Villeneuve Catherine 17 le Fougeray	Souhaite construire un abri sur son terrain classé en zone agricole	Même réponse que pour l'observation Cr2 pour la commune et même avis du CE
R3	Gorisse Delphine Le Buot	Demande de construction d'un mur anit-bruit d'une hauteur d'1,80 m au lieu-dit Le Buot le long de la RD 155	Même réponse que pour l'observation Cl1 pour la commune et même avis du CE

4 -Conclusions motivées sur la modification n°1 du PLU de la ville de Saint-Méloir des Ondes

En conclusion, au terme de l'Enquête publique qui s'est déroulée du 30 juin 2022 (9H00) au 1er août 2022 (17H00) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbansime de Saint-Méloir des Ondes

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à disposition du public, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur la modification du PLU, des propositions de réponses écrites de Monsieur le Maire de Saint-Méloir des Ondes aux observations dans le Mémoire en réponse
- analysé les différentes modifications soulises à enquête publique
- visité le secteur du Clos Poulet concerné par l'enquête
- tenu 3 permanences et reçu 7 personnes
- enregistré 3 inscriptions sur le registre, 2 courriers et 1 courriel
- formulé un avis sur chaque observation de la population et sur les différents thèmes concernés par l'enquête

Je conclus que :

La présente enquête publique s'est déroulée de façon régulière et satisfaisante. Le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête par affichage en mairie, sur le secteur du Clos Poulet concerné durant toute l'enquête, par les avis parus dans la presse, sur le site Internet de la ville et dans les informations municipales. Le dossier mis à disposition du public durant 33 jours consécutifs était complet et a permis à la population intéressée de prendre connaissance du projet. Les permanences ont été tenues, permettant au public d'être entendu.
Je considère que le peu de participation du public ne peut s'expliquer par une insuffisance d'information et de communication.

La modification de l'OAP n°5 « Zone d'Activités de la Madeleine, en limitant sa superficie à 2 Ha, va permettre de mettre le PLU en compatibilté avec les objectifs du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Le reclassement de parcelles en zone humide va être en conformité avec l'existant.

Je considère que la modification de l'OAP N° 1 « La Minoterie » va permettre de densifier l'urbanisation de manière significative dans le centre ville de Saint-Méloir et contribuer ainsi à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette modification est conforme aux orientations du SCOT qui prévoit de structurer des capacités d'accueil ambitieuses et d'offrir aux habitants un cadre et une qualité de vie propices aux projets environnementaux.

La création d'une OAP sur la rue du Clos Poulet entre dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoyant la modération de consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Elle respecte les orientations du SCOT : densité des droits à bâtir, % de logements sociaux.Cette opération va contribuer à renforcer l'urbanisation en centre ville et favoriser le comblement de dents creuses, tout en offrant à la future population un cadre de vie de qualité en favorisant les déplacements doux et en prévoyant une concepton architecturale des futurs logements de qualité.

Le changement possible de destination permettant de transformer les 26 bâtiments ayant une destination agricole en habitation va permettre également l'accueil d'une nouvelle population et contribuer ainsi à réduire la consommation d'espace autour de l'agglomération urbaine.
Cette modification répond à un des objectifs du PADD qui vise à lutter contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination et en repérant les éléments du paysage afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.

L'incorporation de la modification n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, suite aux dispositions de la la loi ELAN, permet l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés sur la commune de Saint-Méloir des Ondes.Les secteurs retenus ont une densité d'habitations existantes suffisantes, leur permettant de les qualifier en tant que SDU. Cette modification du PLU permet de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo.

Comme pour le changement de destination de bâtiments en zone agricole et naturelle, l'intégration des SDU sur la commune de Saint-Méloir des Ondes autorisant les constructions et installations va permettre l'accueil de nouveaux habitants et réduire d'autant la consommation d'espace foncier sur le territoire communal.

La modification/création des deux OAP « La Minoterie » et « Le Clos Poulet » sont en conformité avec les politiques actuelles qui prônent la réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers, l'intégration de la loi Climat et l'objectif du Zéro Artificialisation.
L'observation vaut également pour les changements de destination dans les secteurs agricoles et naturels ainsi que dans l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés sur la commune.
Il en résulte que l'ensemble de ces mesures a permis d'éviter l'ouverture à l'urbanisation des deux zones classées actuellement en 2AU au PLU.

La modification n°1 du PLU prévoit la création des règlements pour la zone UH pour l'autorisation des constructions nouvelles à vocation en lien avec les dispositions de la loi ELAN qui résulte de l'intégration des SDU et la modification de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.

Les différentes modifications du règlement graphique du PLU complétent utilement le dossier soumis à enquête : changement de zonage en UE, intégration de l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, localisation de secteurs d'information sur les sols, mise à jour des marges de recul aux abords des routes départementales, suppression de certains Espaces Boisés Classés concernés par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
Je souligne, toutefois, la difficulté de consultation ces documents graphiques : absence de numérotations de parcelles, de dénomination de rues et d'identification des hameaux. .
La commune m'indique dans le Mémoire en réponse le souhait d'intégrer ces données afin de faciliter la lecture de ces documents graphiques.

La modification de l'article 4 du règlement du PLU concernant l'édification des clôtures va répondre à la demande de la population. Cette préoccupation s'est manifestée par des demandeurs lors des permanences.
Cet assouplissement devra se faire dans le respect du cadre urbain, paysager et environnemental.

L'édification de dispositifs anti-bruit fait également partie des revendications de riverains de routes et voies sur le territoire communal. La commune a l'intention de prendre en compte ces demandes et d'autoriser la mise en place de ces aménagements. Il conviendra, toutefois d'être vigilants sur le choix des voies concernées et sur les matériaux utilisés pour ces dispositifs anti-bruit afin de

maintenir un environnement communal harmonieux

Le changement des régles concernant la construction des extensions et annexes dans les zones agricoles et naturelles apportera une souplesse auprès des demandeurs sans pour autant porter atteinte aux enjeux environnementaux.

La modification n° 1 du PLU a été l'occasion d'effectuer une mise à jour du PLU approuvé en 2017 : emplacements réservés, adaptation des marges de reculs aux abords des routes départementales, mises à jour des cours d'eau et des zones humides, correction des erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme

Compte tenu de ce qui précéde :

A partir des éléments figurant dans le dossier d'enquête, de mes analyses comprises dans le rapport d'enquête et en conformité avec le bilan dressé ci-dessus

J'émets un avis favorable à la modification n°1 du Plan d'Urbansime de la commune de Saint-Méloir des Ondes.

Cet avis favorable est assorti des **recommandations suivantes** :
- compléter le règlement graphique en y mentionnant les numérotations de parcelles, les dénomination de rues et l'identification des hameaux .

- faire preuve de vigilence sur le choix des voies concernées et sur les matériaux utilisés pour les dispositifs anti-bruit afin de maintenir un environnement communal harmonieux

Fait à Parthenay de Bretagne, le 24 août 2022

Michel LORANT

Commissaire enquêteur