Département d'Ille et Vilaine

Commune de SAINT-MELOIR DES Ondes

Arrêté municipal du 9 juin 2022

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et proposition de modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du château du Grand Val Ernoul

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Michel Lorant
Commissaire enquêteur

Sommaire : RAPPORT **Pages**

Préambule.....,...3
Cadre législatif et réglementaire. .....,....3
Présentation du dossier d'enquête publique.....2
Objet de l'enquête …..... 4
Modification n°1 du PLU.....4
Modification du périmètre délimité autour du château du Grand Val Ernoul.....8
Organisation et déroulement de l'enquête..... 9.
Permanences du commissaire enquêteur.....11
Observations formulées par le public..... 11
Observations du commissaire enquêteur.....12
Avis des personnes publiques associées.....12
Procès verbal de synthèse.....13
Réponse du maître d'ouvrage.....14
Conclusions générales sur le rapport d'enquête.....15
Annexes.....16

Préambule

La commune de Saint-Méloir des Ondes se situe au Nord-Ouest du département d'Ille et Vilaine dans le canton de Saint-Malo à environ 10 kms à l'Est de Saint-Malo.
Saint-Méloir des Ondes est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo.
La commune compte 4 211 habitants en 2018 pour une superficie de 29,49 km². Elle connait une croissance démographique importante depuis les années 1980 marquée par une croissance annuelle moyenne de +1,5% entre 2008 et 2013 et +1,8% entre 2013 et 2018.

La ville de Saint-Méloir des Ondes dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Muncipal en date du 11 décembre 2017. Une modification simplifiée a été approuvée en date du 1er juillet 2019.
Aujourd'hui, l'ensemble des zones à urbaniser de la commune à vocation d'habitat ont été aménagées ou sont en passe de l'être. Seules 2 zones classées en 2AU pourraient être ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois au regard des politiques actuelles, la municipalité a souhaité encadrer les droits à construire sur les zones déjà artificialisées. C'est ainsi que deux orientations d'aménagement et de programmation ont été créées/modifiées afin de densifier à terme le centre-ville de Saint-Méloir des Ondes. Il s'agira également de tenir compte des possibilités offertes par la loi ELAN concernant la densification au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU) afin de lutter contre la réduction des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

1 - Cadre légal et réglementaire

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique s'inscrit dans le cadre suivant:

- Le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 103.2 et L 103.4, L 123.10 et suivants, L 153-36 et suivants
- Le code de l'Environnement : article R 123.1
- La délibération du conseil municipal en date du 13 février 2020 relative à la modification simplifiée n° 1 du SCOT portant sur l'intégration de certaines dispositions de la loi ELAN
- La délibération du Conseil Municipal en date 6 décembre 2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme
- L'arrêté municipal en date du 9 juin 2022 prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

2 – Présentation du dossier d'enquête publique

2 -1 Liste des documents constituant le projet de modification n°1 du PLU présentés à l'enquête :

- Pièce n° 1 : Arrêté prescrivant la procédure de modification° 1 du PLU de Saint-Méloir des Ondes
- Pièce n° 2 : Pièces administratives
- Pièce n° 3 : Rapport de présentation (134 pages)

- Pièce n° 4 : Réglement littéral et ses documents graphiques (150 pages)
- Pièce n° 5 : Annexes : Atlas des bâtiments pouvant changer de destination – Secteurs déjà urbanisés – Servitudes d'utilité publique
- Pièce n° 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n° 7 : Avis des personnnes Publiques Associées et MRAe
- Pièce n° 8 : Avis d'enquête publique
- Pièce n° 9 : Registre d'enquête

3 – L'objet de l'enquête

L'enquête a pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et la modification du périmètre délimité des abords autour du chateau du Val Ernoul.

3 - A Modification n° 1 du Plan Local d'urbanisme

3-A-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'acivités 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. Dans le cadre de la révision du SCOT approuvé en décembre 2017, seuls 2 hectares avaient été alloués à l'extension de la zone d'activité de la Madeleine alors que le PLU en prévoyait 2.83 ha.

3-A-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, un relévement de la densité par hectare est jugé opportun. Ainsi, 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.

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

Situé en plein cœur du centre-ville de Saint-Méloir des Ondes, 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.

3-A-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.

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de L 151-11 2 est possible si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'emprise au sol du bâtiment concerné devra être égale ou supérieure à 60 m2
- la destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante
- l'assainissement soit réalisable
- si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accés au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilités requises
- le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction ou d'un équipement lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans
-le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages.

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.

3-A-5 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

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 offrent 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.

3-A-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.

3-A-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.

3-A-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 constructions sera limitée afin de conserver des espaces végétalisés au sein de ces secteurs.

3-A-9 Adapter les marges de reculs aux abords des routes départmentales

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.

3-A-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.

3-A-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

B Modification du périmètre délimité des abords autour du château du Grand Val Ernoul

B-1 Rappel du contexte

Le Grand Val Ernoul a été construit sur le site d'un ancien manoir attesté au début du XVIéme siècle.
Cet édifice est inscrit au titre des monuments historiques depuis le 14 novembre 2013.
Pour le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la proposition de modification du périmètre de protection autour du château du Grand Val Ernoul vise à simplifier les démarches administratives pour les riverains en conservant le périmètre uniquement les abords réels de l'édifice et en supprimant la servitude sur les secteurs ne présentant pas d'enjeux directs sur l'objectif de mise en valeur du site.
L'identification des espaces sensibles au regard des objectifs de mise en valeur du château du Grand Val Ernoul était réalisée à l'intérieur du rayon de 500 mètres de la servitude AC1.

Aprés avoir pris connaissance des résultats de l'étude, le comité de pilotage en charge de l'élaboration du PPM du château du Grand Val Ernoul a retenu l'espace immédiat et a souhaité

intégrer partiellement les secteurs participant de sa composition et ceux formant les zones d'approche du site, soit une enveloppe de 115,3 hectares qui comprend le secteur des covisibilités avérées et des ensembles bâtis et non bâtis qui participent ou accompagnent l'histoire et la qualité patrimoniale du site, comme les écarts du Pas de Pierre, de Malcotte, de la Basse Roche ou encore

du Blessin et d'une partie de Vaupinel ; une frange ouest de la RD 76 est également prise en compte pour veiller au devenir de l'entrée sud de l'agglomération mélorienne.
L'étendue de cette délimitation est ainsi moins importante que la surface des abords actuels et propose une réduction d'environ 33% de la servitude AC1. Elle exclut le hameau de la Roche considérant une mixité de constructions anciennes et récentes, et déjà hors de portée du rayon de 500 mètres .
Les quartiers Sud du bourg sont également désormais exclus puisqu'aucune covisibilité avec le château du Grand Val Ernoul n'a pu être constatée.
Le périmètre modifié a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er décembre 2014.

B-2 Objet de l'enquête

L'objet de la présente étude est de régulariser administrativement l'application du périmètre délimité des abords qui a déjà autorisé par les services de la DRAC après enquête publique du 28 septembre 2016 au 29 octobre 2016.
En effet, à la suite de la publication de la loi CAP du 7 juillet 2016, la signature du Préfet n'a pu avoir lieu alors que les services de la DRAC applique déjà ce nouveau périmètre.
Il s'agit d'une régularisation d'ordre purement technique qui ne crée aucune servitude suppléméntaire sur le château du Grand Val Ernoul.

Conformément et en application de l'article R621.93 du code du patrimoine, j'ai adressé une lettre recommandée avec avis de réception, en date du 30 juin 2022 à Mrs COMON Tonica, propriétaire du château, là consultant pour avis dans le cadre de la présent enquête publique **(annexe 1)**.

Une modification du plan et des servitudes d'utilité publique est nécessaire à la suite de l'instauration du périmètre de protection modifié.

4 - Organisation et déroulement de l'enquête

4-1 Organisation

4-1-1 Autorité chargé de l'enquête

L'autorité chargée de l'enquête est représentée par Monsieur Le Maire de Saint-Méloir des Ondes.

4-1-2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 1er avril 2022, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Michel Lorant en qualité de commissaire enquêteur .

4-1-3 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique (annexe 2)

L'arrêté de la commune de Saint-Méloir des Ondes prescrivant l'ouverture et l'organisation de

l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU a été pris le 9 juin 2022 et transmis à la Préfecture d'Ille et Vilaine le même jour.

4-1-4 Lieu de consultation du dossier et durée de l'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, soit 33 jours consécutifs, du jeudi 30 juin (9h00) au lundi 1er août 2022 (17H00), les différentes pièces du dossier d'enquête sur support papier ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public ont été mis à disposition du public, à la mairie de Saint-Méloir des Ondes. Le dossier d'enquête a pu être consulté sur le site Internet de la commune.

4-1-5 Publicité de l'enquête publique

- **Informations réglementaires diffusées par la presse**

- 1er avis d'enquête publique :
  - Ouest France : 16 juin 2022
  - Le Pays Malouin : 16 juin 2022

- 2éme avis :
  - Ouest France : 7 juillet 2022
  - Le Pays Malouin : 7 juillet 2022

Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique (**annexe 3**) a été apposé et mentionné dans les différents endroits suivants:

- Hall et extérieur mairie
- 2 panneaux lumineux communaux
- Site Internet mairie
- Bulletin municipal
- Site OAP du Clos Poulet
- Site château du Grand Val Ernoul

Un certificat d'affichage de l'avis d'enquête, en date du 8 août 2022, m'a été adressé par la commune de Saint-Méloir des Ondes.

- Conclusions sur l'information du public :

Je considère que la publicité effectuée (journaux d'annonces légales, affichage sur les différents sites, site Internet, Infos municipales) a permis une information suffisamment large pour que les habitants soient informés de l'enquête et des modalités de son déroulement.

4-2 Déroulement de l'enquête

4-2-1 Démarche préalable à l'enquête

- **Entretien préalable et visite des sites concernés**

Une réunion d'organisation des modalités de l'enquête s'est tenue le lundi 16 mai 2022 en présence de Monsieur de La Portbarré, maire et de Vincent Delou, responsable Etudes et Projets et moi même.

Une réunion d'information et de présentation du projet soumis à enquête a eu lieu en mairie le vendredi 18 juin 2022 en présence de Vincent Delou, suivie d'une visite du site du Clos Poulet.

- **Répartition des permanences**

3 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie :
- vendredi 1er juillet 2022 de 9H00 à 12H00
- vendredi 8 juillet 2022 de 14H00 à 17H00
- lundi 1er août 2022 de 14H00 à 17H00

5 - Permanences du commissaire enquêteur

Conditions d'accueil du public

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions. Une salle a été mise à ma disposition. Les moyens nécessaires à l'enquête ont été fournis. J'ai pu apprécier la coopération des personnes du service et la bonne qualité de l'accueil.

Clôture de l'enquête

Le lundi 1er août 2022 à 17H05, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête qui contenait trois observations sur le projet. J'ai annexé au registre deux courriers et un courriel. Ce registre a été remis ce même jour à la mairie de Saint-Méloir des Ondes.

6 – Observations du public sur le projet

Dates des permanences	Nombre de vistes	Nombre inscriptions au registre	Visites sans observations	Courriers reçus	Courriels reçus
1er juillet 2022 : 9h - 12h	3	2	1		
8 juillet 2022 : 14h – 17 h	2	0	2		
1er août 2022 : 14h - 17h	2	1	1	2	1

Au cours de l'enquête qui s'est déroulée du 30 juin 2022 au 1er août 2022, 7 personnes se sont présentées au cours des permanences. 3 observations ont été formulées sur le registre. 2 courriers et 1 courriel m'ont été adressés et ont été annexés au registre.

N° Observations	Identites des demandeurs	Objet
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
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
Cl1	Alossery Jonathan Rue Surcouf	Souhaite l'installation d'un mur anti-bruit en bordure de la route départementale 76
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
Cr3	Villeneuve Catherine 17 le Fougeray	Souhaite construire un abri sur son terrain classé en zone agricole
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

7 – Observations du commissaire enquêteur sur le projet

L'analyse du dossier d'enquête m'a amené à émettre deux observations. Celles-ci sont consignées dans le procés verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire de Saint-Mèloir des Ondes .

8 - Avis des Personnes Publiques Associées

7 – 1 Conformément aux dispostions du code de l'urbanisme, le dossier a été notifié aux PPA et PPC concernées :
- Préfecture d'Ille et Vilaine
- Préfecture – Autorité environnementale Sous-Préfecture de Saint-Malo- DDTM Saint Malo
- DDTM - Service Habitat– CDNPS Rennes
- DDTM - Unité Urbanisme Rennes
- DDTM - CDPENAF Rennes
- DRAC Rennes
- DREAL Rennes
- DRAAF Rennes
- Agence Régionale Santé Rennes
- Conseil Régional de Bretagne
- Conseil Départemental I et V
- Agence Technique Départementale de Saint-Malo
- Saint-Malo Agglomération
- Syndicat Mixte du Pays de Saint-Malo
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Malo
- Chambre d'Agriculture IetV
- Chambre des Métiers et Artisanat I et V
- Comité Régional de la Concyliculture Morlaix
- Syndicat des Eaux de Bouffort
- Syndicat Mixte SAGE Rance Frémur
- Syndicat intercommunal SAGE Bassins Côtiers de Dol
- GRT - GAZ site de Nantes
- RTE Nantes
- Syndicat Départemental d'Energie
- Communes riveraines : Saint-Malo, Cancale, Saint-Coulomb, Saint-Jouan des Guérets,

Saint-Benoit des Ondes, La Gouesnière, Saint-Père Marc en Poulet

Les PPA et PPC suivantes ont donné suite et émis un avis sur le projet présenté à l'enquête :

Préfecture d'Ille et Vilaine : avis favorable assorti des réserves suivantes
- corriger les OAP afin de rehausser les densités au-delà de 27 logements par hectare et démontrer également que la densité moyenne des OAP atteigne l'objectif de densité fixé par le SCOT
- exclure du SDU de la Rimbaudais la parcelle W413 en raison de son classement en prairie permanente au RPG 2020 et de son positionnement au sein du SDU
- justifier les caractéristiques du bâti de chaque SDU en complétant le rapport de présentation d'une

description plus détaillée du bâti
- modifier l'article UH 2.1 car il mentionne un avis conforme de la CDNPS concernant la délivrance des autorisations du droit des sols afin de respecter les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme qui prévoit un avis simple

CDPENAF : avis simple favorable

RTE : avis assorti d'observations :
- erreur matérielle du report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)
déclassement d'Espaces Boisés Classés

CNDPS : avis simple favorable

Pays de Saint-Malo : projet adopté à l'unanimité assorti des observations suivantes :
- le projet de modication participe à répondre aux objectifs suivants du DOO du SCOT en vigueur
- compléter le projet de modification
- revoir le SDU « Le Domaine Robin/La Loge/La Haute Ville »
- l'outil OAP pourrait être mobilisé concernant le secteur « Les Portes »

Région Bretagne – Pôle des Planifications Territoriales : incitation à intégrer les objectifs et régles générales du SRADDET dans l'élaboration des documents d'urbanisme

DRAC Rennes : avis favorable

Ville de Saint-Malo et commune de Saint-Coulomb : pas d'observations

Aucun autre avis ne m'a été communiqué.

7-2 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe de Bretagne, n'ayant pu étudier le dossier dans le délai imparti, est réputée n'avoir aucune observation à formuler (courrier du 30 juin 2022).

9 - Procès verbal de synthèse (Annexe 4)

Par mail et courrier en date du 2 août 2022, j'ai adressé à Monsieur le Maire de Saint-Méloir des Ondes, le procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur et du public formulées sur le projet.

Il est consultable en annexe du rapport.

10 - Réponse du maître d'ouvrage (Annexe 6)

Le Mémoire en réponse m'a été adressé par mail et par courrier du 17 aôut 2022, soit dans le délai réglementaire. Il est présenté en annexe du rapport dans son intégralité.

11 – Conclusions générales sur le rapport d'enquête

L'enquête publique qui a eu lieu du jeudi 30 juin 2022(9H00) au lundi 1er août 2022(17H00) s'est réalisée dans les conditions favorables et utiles à la mission du commissaire enquêteur.

On peut mettre en évidence :

- La présentation détaillée du projet par le maître d'ouvrage au commissaire enquêteur, complétée par une visite sur le site concerné
- La connaissance du projet de modification qu'a pu en avoir le public à travers les informations complémentaires publiées (site Internet de la commune, infos municipales)
- L'accès possible au dossier d'enquête par le public, aux jours et heures ouvrables dans les locaux de la mairie ainsi que sur le site Internet de la commune
- La présence du commissaire enquêteur aux jours et heures de permanences prévues.
- Le respect des régles de publications par voie de presse et d'affichage réglementaire
- Les conditions d'ouverture et de clôture du registre d'enquête et de recueil pouvant recevoir les observations du public ainsi que mes propres observations
- La bonne coopération du maître d'ouvrage
- Les réponses apportées par la commune de Saint-Méloir des Ondes dans le Mémoire en réponse aux observations adressées
- La prise en compte des observations et réserves émises par les PPA.

Je remarque toutefois le peu d'intérêt que ces projets de modifications du PLU et du Périmètre Délimité des Abords du château du Grand Val Ernoul a suscité auprès de la population.

Ces éléments me permettent d'avoir une bonne compréhension des enjeux, de l'impact et des conséquences des projets de modifications n°1 du PLU et du Périmètre Délimité des Abords du château du Grand Val Ernoul présentés à l'enquête et d'être en mesure de rédiger mes conclusions et d'émettre un avis sur les projets séparés dans deux rapports séparés.

Fait à Parthenay de Bretagne, le 24 août 2022

Michel LORANT

Commissaire Enquêteur

Annexes :

Courrier adressé à Mrs COMON Tonica, propiétaire du château du Grand Val Ernoul

Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Avis d'enquête publique

Procés verbal de synthèse

Mémoire en réponse de la commune