

Rapport suite à l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de St Malon sur Mel

Enquête du 3 juin 2025 au 3 juillet 2025

Dossier E25000085/35

Table des matières

| | |
|---|----------|
| Table des matières | 2 |
| I- Présentation du dossier | 4 |
| I-1. Objet de l'enquête | 4 |
| I-3. Composition du dossier d'enquête..... | 5 |
| II- Le dossier soumis à enquête..... | 6 |
| II-1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination | 6 |
| II-2. Précision sur des dispositions réglementaires..... | 9 |
| III- Déroulement de l'enquête..... | 13 |
| III-1. Désignation | 13 |
| III-3. Organisation de l'enquête | 13 |
| III-4. Information du public | 13 |
| III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique..... | 15 |
| III-5.1. Les conditions d'accueil du public..... | 15 |
| III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences | 15 |
| III-5.3. Formalités de fin d'enquête..... | 15 |
| IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire | 16 |
| IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur | 16 |
| IV-2. Réponse du pétitionnaire | 19 |
| REPONSES AUX OBSERVATIONS..... | 19 |
| Annexes | 22 |
| Observations du public..... | 22 |

Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, et le recueil des observations.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le
ID : 035-213502909-20250919-D_20250919_01-DE

I- Présentation du dossier

I-1. Objet de l'enquête

La commune de SAINT-MALON-SUR-MEL est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 juin 2020.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 14 décembre 2023, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

Avis d'enquête publique.

Avis de parution dans la presse.

Pièces du dossier

1- Rapport de présentation

2- Zonage du territoire, 1/5000ème

3 –Les réponses des PPA.

Le dossier comprend également :

Des délibérations du Conseil municipal.

Le registre papier.

II- Le dossier soumis à enquête

II-1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL avait identifié plusieurs constructions, situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

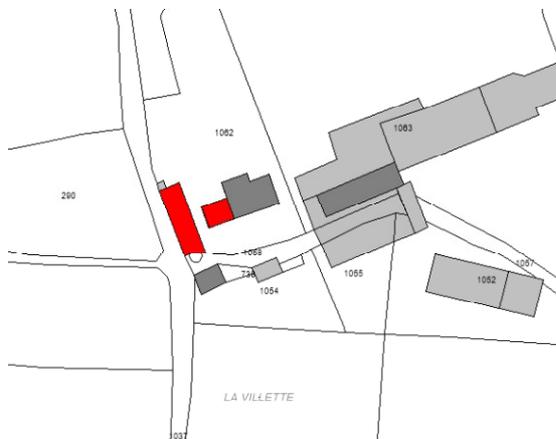
Ces constructions sont repérées au zonage du PLU par une étoile rouge, comme sur l'exemple suivant :



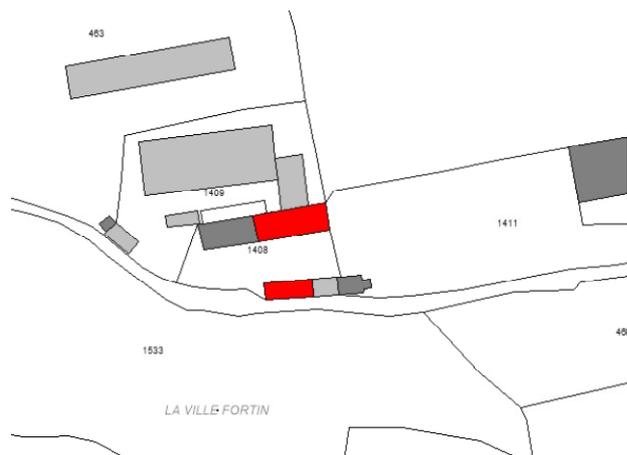
Pour une meilleure précision, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne seront plus repérés par une étoile rouge mais un aplats de couleur rouge.

Cette modification ajoute 10 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situés dans les lieux-dits suivants :

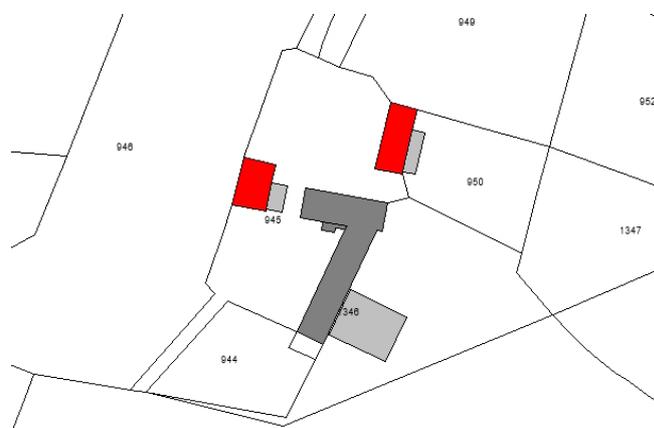
- La Villette (2 nouveaux bâtiments).



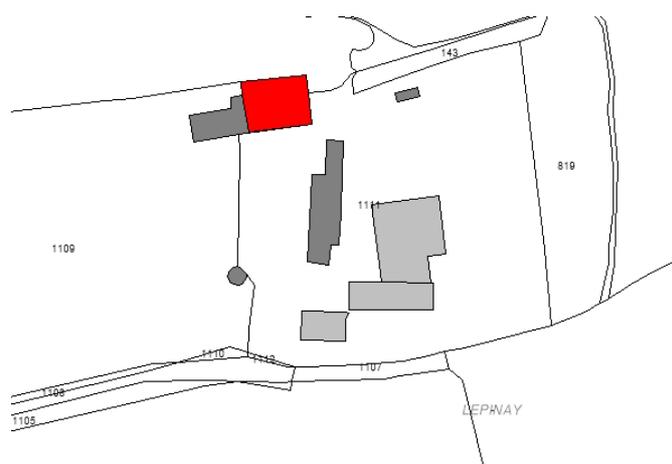
- La Ville Fortin (1 nouveau bâtiment).



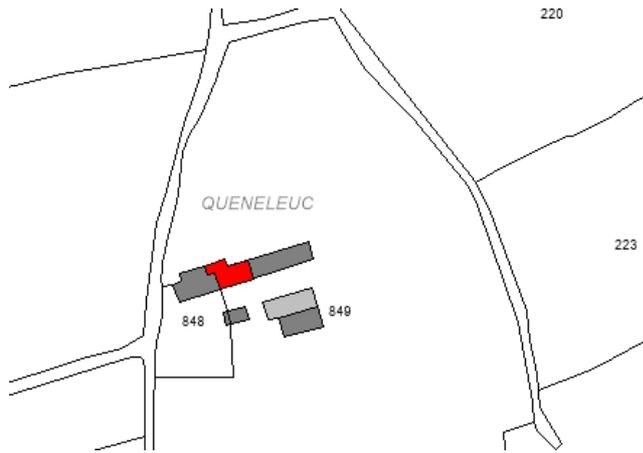
- Saint-Jean (2 nouveaux bâtiments).



- L'Épinay (1 nouveau bâtiment).



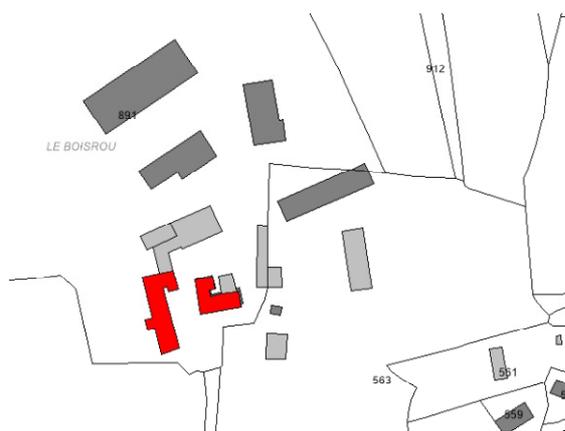
- Quéneleuc (1 nouveau bâtiment).



- Les Maisons Neuves (1 nouveau bâtiment).



- Le Bois Roux (2 nouveaux bâtiments).



II-2. Précision sur des dispositions réglementaires

Modification du règlement littéral

2-1 Afin de corriger certaines règles sujettes à interprétation, Il s'agit de préciser la règle concernant l'emprise au sol des extensions et des annexes en zone agricole :

Avant modification

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 60 m².

Après modification

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles extensions d'habitation sont possibles dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles annexes sont possibles dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

2-2 Autres modifications du règlement permettant une meilleure lecture : modifier la définition de l'annexe dans le glossaire du règlement.

Avant modification

ANNEXES : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage d'une construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes sont systématiquement non habitables. (Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, piscines...).

Après modification

ANNEXE : Une annexe est une construction accessoire détachée de la construction principale.

Avant modification

ARTICLE A 11.5 CLOTURES

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

Après modification

La hauteur maximale des clôtures édifiées sur des unités foncières comprenant une habitation est de 2 mètres.

2.4. La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement en zone UE

Avant modification

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 1 place minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

Après modification

Il sera de 2 places minimum par

Logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

2.5. L'ajout et la suppression d'emplacements réservés

L'ajout d'un emplacement réservé n°7

La collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé sur les parcelles B 786, B 1050 et B 1052 (2 052 m²), situées au nord du bourg le long de la RD 31, afin de permettre la création de stationnement pour le cimetière.



L'aménagement du bourg ayant été réalisé, les emplacements réservés n°1, 3 et 5 n'ont plus lieu d'être.

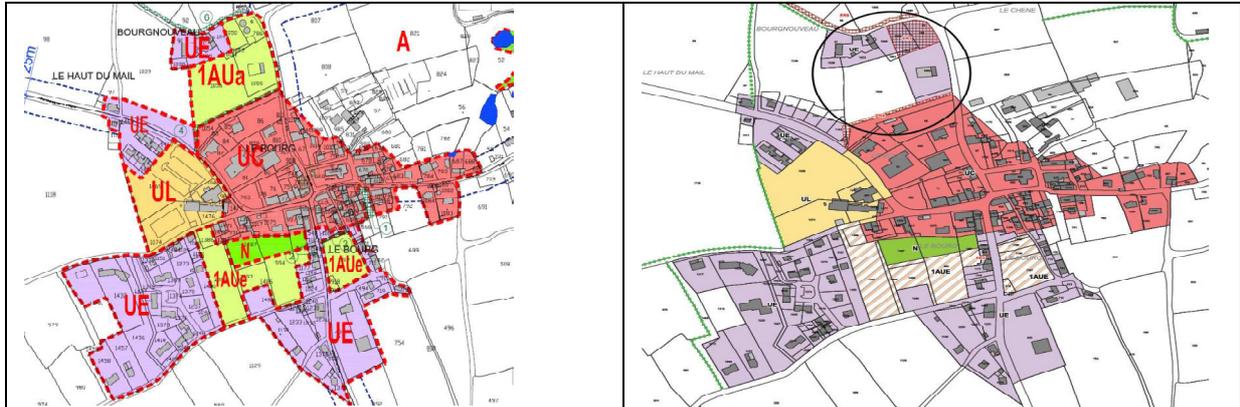
Tableau des emplacements réservés du PLU après modification :

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | Chemin | Commune | 531 m² |
| 2 | Chemin | Commune | 30 m ² |
| 3 | Chemin | Commune | 178 m² |
| 4 | Chemin | Commune | 579 m ² |
| 5 | Securisation du carrefour | Commune | 379 m² |
| 6 | Voirie | Commune | 825 m ² |
| 7 | Stationnement cimetière | Commune | 2 052 m ² |
| Total surface | | | 3 486 m² |

2.5. La suppression de la zone 1AUa

Une zone 1AUa (vocation économique), composée de 6 parcelles (B1050-B1051-B1052-B1055-B1056-B786), avait été définie dans la partie nord du bourg.

Les parcelles B1051 et B1056 appartiennent à la communauté de communes Saint-Méen Montauban, qui n'y envisage pas de projet. Il s'agit donc de reclasser ces parcelles en zone A. Un bâtiment vacant (plus d'activité depuis plusieurs années) existe sur la parcelle B1055. Il s'agit donc de reclasser cet ensemble de parcelles en zone UE, puisqu'il n'y a plus de projets économiques.



2.6. La suppression des marges de recul le long des routes départementales

Le Département d'Ille-et-Vilaine, dans son règlement de voirie, conseille aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme une marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D (les moins fréquentées), hors agglomération.

La marge de recul sur la route départementale 59, à l'extrémité sud du territoire communal, en direction de Plélan-le-Grand, n'est pas matérialisée.

Afin d'harmoniser la règle, la commune souhaite supprimer cette marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D, qui n'est que conseillée par le Département.

2.7. La protection de la trame verte

Le règlement graphique n'identifie aucun de ces éléments de la trame verte.

Sont repérés **52 ha de boisements** correspondant à la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...), protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

57 km de haies qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 28 avril 2025, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de modification du PLU de St Malon sur Mel.

III-3. Organisation de l'enquête

Le registre et le dossier ont été mis à disposition à la mairie de La Chapelle du Lou du Lac. Le registre a été ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur, le dossier a été visé.

Un calendrier des permanences a été fixé. Trois permanences ont été retenues afin de permettre à chacun de venir rencontrer le commissaire enquêteur.

Elles ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| St Malon sur Mel | Mairie | 3 juin 2025 de 8h30 à 12h |
| St Malon sur Mel | Mairie | 14 juin 2025 de 9h à 12h |
| St Malon sur Mel | Mairie | 3 juillet 202 de 8h30 à 12h |

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

III-4. Information du public

Ces informations relatives à l'enquête ont été portées à la connaissance du public, par l'affichage de l'avis d'enquête publique dans la mairie concernée.

L'insertion de ces informations a été réalisée plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, par les soins de la mairie, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Avant la date d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête suffisamment tôt avant le début de l'enquête afin de pouvoir prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans incident et le public a pu être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors de toutes les permanences.

L'affichage qui a été mis en place dans la mairie est conforme à la réglementation.

Le commissaire enquêteur a insisté sur l'importance d'un bon affichage afin que toute la population puisse être correctement informée du déroulement de cette enquête publique.

La publicité de l'enquête a été faite en conformité avec la réglementation et a rempli son rôle d'information.

Une adresse de courrier électronique a été mise à la disposition du public.

Il n'y a pas eu de prolongation de l'enquête.

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers étaient consultables dans la salle de réunion, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes et pour consulter les plans.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences

Les moyens mis à la disposition pour que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions ont été satisfaisants.

Le public s'est déplacé en nombre limité lors de chacune des quatre permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier.

III-5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le 3 juillet 2025 à 12h00 à la mairie par le commissaire enquêteur.

Il a été convenu qu'un procès-verbal de fin d'enquête serait soumis sous 8 jours à la commune.

IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur

Un total de 3 observations a été déposé, ces dernières réparties selon le tableau ci-dessous. Les observations sont jointes en annexes.

| Registre | Observations écrites Registre papier | Courrier et courrier électronique |
|----------|---|--------------------------------------|
| | 3 | 0 |

Les observations :

1) Concernant la trame verte.

M. Gouriou après consultation du dossier à indiqué approuver l'ensemble surtout la nouvelle trame verte.

Mme Champalaune indique que la parcelle C1167a est une châtaigneraie de 490m². Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

2) Concernant les changements de destinations repéré au PLU.

M. Pollet demande, concernant le site de « La Touche », déjà repéré au PLU comme bâtiment pouvant changer de destination, si la présence de bâtiments agricole à moins de 100 mètres de la maison reste une contrainte (délais de 2 ans après la fin d'activité) dans le cas d'une vente simultanée de tous les bâtiments à un non agriculteur ?

Cet acheteur potentiel en tant que propriétaire de l'ensemble du site (désaffecté) peut il espérer avoir un PC pour rénover l'habitation sans attendre la fin du délai de 2 ans.



Plus généralement, pensez vous que le repérage des changements de destination en campagne nécessite un repérage particulier en cas de site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ? Ou l'instruction du PC et l'avis de la CEDEPENAF vous semble t-il suffisant pour éviter les risques de conflit vis-à-vis de l'activité agricole ?

3) Concernant la constructibilité de parcelles en zone A.

M. et Mme Champalaune demandent la constructibilité de deux parcelles au lieu dit « La Ville Guérin ».

Les arguments développés dans le courrier joint au registre vous semblent ils recevables pour rendre ces terrains constructibles ?

4) Concernant la marge de recul le long des routes départementales.

Le conseil départemental en charge des routes départementales n'a pas émis d'avis défavorable au projet concernant la marge de recul de la RD en catégorie D.

Par contre les membres du conseil syndical du pays de Brocéliande « *s'interrogent sur la pertinence d'une telle suppression au regard des contraintes qui pourraient en découler* ».

IV-2. Réponse du pétitionnaire

REPONSES AUX OBSERVATIONS

Mémoire en réponse au PV d'enquête du Commissaire enquêteur :

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-MALON-SUR-MEL

MÉMOIRE EN RÉPONSE

1) Concernant la trame verte.

M. Gouriou après consultation du dossier a indiqué approuver l'ensemble surtout la nouvelle trame verte.

Mme Champalaune indique que la parcelle C1167a est une châtaigneraie de 490m². Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

La parcelle pourrait C1167 pourrait être ajoutée aux espaces boisés classés.

2) Concernant les changements de destinations repéré au PLU.

M. Pollet demande, concernant le site de « La Touche », déjà repéré au PLU comme bâtiment pouvant changer de destination, si la présence de bâtiments agricole à moins de 100 mètres de la maison reste une contrainte (délais de 2 ans après la fin d'activité) dans le cas d'une vente simultanée de tous les bâtiments à un non-agriculteur ?

Cet acheteur potentiel en tant que propriétaire de l'ensemble du site (désaffecté) peut-il espérer avoir un PC pour rénover l'habitation sans attendre la fin du délai de 2 ans.

Plus généralement, pensez-vous que le repérage des changements de destination en campagne nécessite un repérage particulier en cas de site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ? Ou l'instruction du PC et l'avis de la CDPENAF vous semble-t-il suffisant pour éviter les risques de conflit vis-à-vis de l'activité agricole ?

La vente ne sera pas "bloquée" par le PLU. Mais le changement de destination ne pourra pas se faire avant la fin du délai des 2 ans puisque celui-ci est inscrit dans le règlement du PLU.

Plus généralement, concernant le repérage des changements de destination en campagne, il existe 2 possibilités :

- *soit repérer des bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation, ce qui nécessite d'attendre la fin du délai des 2 ans pour que la destination soit réellement possible. Cette solution permet d'éviter d'avoir à procéder à une modification ultérieure du PLU pour ajouter lesdits bâtiments.*
- *soit considérer que dès qu'un bâtiment est situé dans un périmètre sanitaire lié à une exploitation, il ne peut pas changer de destination et donc il n'est pas repéré.*

3) Concernant la constructibilité de parcelles en zone A.

M. et Mme Champalaune demandent la constructibilité de deux parcelles au lieu-dit « La Ville Guérin ».

Les arguments développés dans le courrier joint au registre vous semblent-ils recevables pour rendre ces terrains constructibles ?

Une des orientations principales du PADD vise à redynamiser le centre-bourg. Le PADD indique aussi clairement « qu'en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, seules les réhabilitations, les extensions mesurées du bâti existant ainsi que les changements de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique sont autorisés. »

La demande de M. et Mme Champalaune n'est donc pas recevable.

4) Concernant la marge de recul le long des routes départementales.

Le conseil départemental en charge des routes départementales n'a pas émis d'avis défavorable au projet concernant la marge de recul de la RD en catégorie D.

Par contre les membres du conseil syndical du pays de Brocéliande « s'interrogent sur la pertinence d'une telle suppression au regard des contraintes qui pourraient en découler ».

Seule la zone urbaine du bourg est constructible dans le PLU. Les constructions nouvelles seront donc très limitées en campagne le long des RD (bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif uniquement). Les contraintes qui pourraient en découler sont donc a priori très faibles. De plus, toutes les RD étant en catégorie D sur l'ensemble du territoire de la commune, cela signifie que ces routes départementales sont les moins fréquentées.

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Mes conclusions et mon avis motivé sur le projet de modification du PLU sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 20 juillet 2025

Annexes

Observations du public

| Nom prénom signature | Première Jarnée le 3/10/25 de 8h30 à 12h |
|---|--|
| GOURIOU PASCAL. _____ | le 10/06/25 à 11h21 Vu et approuvé pour l'ensemble, surtout pour la protection de la bonne vente. |
| Deuxième permanence le 14/06/25 de 9h à 12h. | |
| M. Pollet Armand site "La Touche" La Ville es Raux. 35750 Blémais. | En cas de vente de l'ensemble du site "La Touche" à un non agriculteur, la maison d'habitation pourra-t-elle être renouée sans attendre le délai de 2 ans vis à vis des bâtiments qui seront à l'anet. Mr Armand Pollet. |
| _____ M ^{me} Champalaine 10 rue de Talvac Fontfont Neu | Je dépose un courriel concernant les parcelles C 510 et C 1168, la parcelle C 1167 ^A est une chataignerai Champalaine |

M^{me} M^{me} Geïand CHAMPALAUNE
10 rue de Talensac
35160 Montfort Sur Neu
Tél : 06.81.11.04.74

M^{me} le Commissaire Enquêteur.

Montfort Sur Neu le 14 Juin 2025

objet : demande de requalification en terrains constructibles.

Monsieur,

Par ce courrier, nous souhaitons la reclassification de nos terrains situés à "la ville quérin" à Saint Malon Sur Neu en terrains constructibles.

Il s'agit des parcelles C 510 et C 1168. Ces parcelles ont été acquises en 1979. A l'époque, ces parcelles étaient constructibles. La parcelle C 510 est accessible à la voie publique sur la route qui mène à "la ville fortin". Nous aimerions qu'une partie de la parcelle C 1167 soit rattachée à la C 1168. La parcelle C 1168 est reliée aux réseaux publics (eau, électricité) et accessible sur la voie publique sur la route de Concorret. De plus, elles sont entourées d'habitations.

Cette requalification en zone constructible ne porte pas atteinte aux zones agricoles car ces parcelles ne sont pas exploitées depuis 1979.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Champalaune

