

# Conclusions et Avis suite au projet de modification du PLU de la commune 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. Justification et impacts du projet .....	4
II- Déroulement de l'enquête .....	5
III- Conclusion .....	5
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	5
Concernant la trame verte .....	5
Concernant les changements de destinations repéré au PLU .....	6
Concernant la constructibilité de parcelles en zone A. ....	7
Concernant la marge de recul le long des routes départementales. ....	8
Au bilan .....	8
Conclusion .....	9
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10

La commune de St Malon sur Mel a engagé la modification du PLU.

Avant les conclusions et avis, nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maitre d'ouvrage.

## I- Présentation du dossier

---

SAINT-MALON-SUR-MEL se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 607 hectares. Sa population est de 601 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de SAINT-MALON-SUR-MEL sont :

- Bléruais et Saint-Gonlay au nord,
- Muel à l'ouest,
- Paimpont au sud,
- Iffendic à l'est.

SAINT-MALON-SUR-MEL fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

### I-1. Justification et impacts du projet

Le projet de modification du PLU comporte plusieurs volets :

Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination  
La modification de points du règlement.

## II- Déroulement de l'enquête

---

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.

Les permanences 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

## III- Conclusion

---

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Au total 7 observations sur registre papier ou par mail ont été portées au registre d'enquête.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

### IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

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 490m<sup>2</sup>. Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

**Le pétitionnaire répond :**

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

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse permet de mettre en cohérence le PLU avec la réalité de terrain.

Cet ajout fera l'objet d'une réserve.

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 ?

**Le pétitionnaire répond :**

*« 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 le changement de 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.»*

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse de la mairie protège l'activité agricole et permet de ne pas bloquer le changement de destination après l'arrêt d'activité.

Le commissaire enquêteur constate que le formulaire d'arrêt d'activité n'est pas diffusé de manière systématique aux agriculteurs concernés par les modifications du PLU.

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 ?

**Le pétitionnaire répond :**

*« 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 ».*

**Le commissaire enquêteur estime** que l'absence de STECAL sur la commune empêche toute nouvelles construction en campagne.

Une prochaine révision du PLU permettra éventuellement de choisir un hameau qui réponde aux critères de densification en campagne.

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 ».

**Le pétitionnaire répond :**

*« 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 ».*

**Le commissaire enquêteur estime** que le conseil départemental en charge des routes départementales concernées n'étant pas opposé au projet et aucun riverain ne s'étant manifesté, la modification peut être validée pour répondre à la demande de la commune.

## Au bilan

---

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

## Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- La commune a réalisée un inventaire des EBC et des haies de manière à intégrer la trame verte au PLU.
- Cette trame verte améliore la protection du patrimoine naturel de la commune.
- Au moins une parcelle plantée doit être classée en complément au titre des EBC.
- Le repérage de 10 nouveaux bâtiments au titre du changement de destination permet de sauvegarder le patrimoine bâti de la commune.
- Pour ces bâtiments situés à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole un délai légal est prévu après la fin d'activité.
- La commune ne pénalise pas l'activité agricole du fait de l'obligation de respect de ce délais y compris pour les nouveaux bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination.
- La modification des points du règlement visent à améliorer la lisibilité des différents articles concernés.
- La modification des marges de recul respecte la réglementation pour les routes départementales de catégorie D.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

**AVIS FAVORABLE:**

**Avec la réserve suivante :**

Classement en espace Boisé Classé de la châtaigneraie cadastrée C1167 a.



**Michel QUÉRÉ**  
*Commissaire Enquêteur*

Le 20 juillet 2025