Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

Extrait de délibération

CONSEIL MUNICIPAL
du 02 NOVEMBRE 2026

Délibération 2026.92

SAINT-MÉLOIR DES ONDES

L'an deux mille vingt-six, le deux novembre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal dûment convoqués le vingt-sept octobre, se sont réunis, à la mairie-salle des fêtes, sous la présidence de M. Dominique de LA PORTBARRÉ, Maire.

PRÉSENTS :

Monsieur de LA PORTBARRÉ Dominique, Maire – Mesdames LE SCORNET Sylvie, VILLENEUVE Catherine, LEPAIGNEUL Virginie, GALLOU Isabelle, Adjointes – Messieurs LEMONNIER Philippe, AVRIL Christian, JENOUVRIER Stéphane, COURDENT Stéphane, Adjoints – Mesdames THOMAS Huguette, TARDIEU Arlette, THOMAS Anita, SOULAT Véronique, LEBRET Isabelle, LE GARREC Virginie, GRANDIN-FRIARD Stéphanie, conseillères municipales – Messieurs BELLEC Loïc, GEORGES Patrice, COLAS Mikaël, SIGURET Jérôme, DELANNOY Christophe, JENOUVRIER Fabien, COLLET Vincent, BRAYE Valentin, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

Madame GOUDEDRANCHE Isabelle, adjointe (procuration donnée à M. J. SIGURET),
Madame BERTRAND Aurore, conseillère municipale (procuration donnée à Mme I. LEBRET),
Monsieur DUCRET Gautier, conseiller municipal, (procuration donnée à M. de LA PORTBARRÉ),
Soit 27 membres présents ou représentés à l'ouverture de la séance.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Monsieur COLAS Mikaël, conseiller municipal.

PLAN LOCAL D'URBANISME – PRESCRIPTION D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION n° 2 ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Rapporteur Mme Virginie LEPAIGNEUL, Adjointe

Vu l'article L.153.36 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.153.37 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.153.38 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.153.40 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.103.2 et L103.4 du code de l'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo dont la procédure de révision a été approuvée par délibération du 19 décembre 2025 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération,

Vu l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 7 octobre 2026 ;

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

Madame l'Adjointe à l'urbanisme rappelle que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du 11 Juillet 2017 et modifié en date du 01 Juillet 2019 et du 03 Octobre 2022 ;

Madame l'Adjointe à l'urbanisme précise l'obligation résultant de l'article L. 103.2 du code de l'urbanisme de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la modification du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Madame l'Adjointe à l'urbanisme précise l'obligation résultant de l'article L. 153.38 du code de l'urbanisme de justifier l'utilité de l'ouverture à urbanisation des secteurs 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Considérant que la commune de Saint-Méloir des Ondes souhaite ouvrir les secteurs de Beau-Pré représentant une surface de 1.88 ha et Rue des Masses représentant une surface de 0.88 hectare. Ces deux secteurs s'inscrivent dans le prolongement du centre-bourg de Saint-Méloir des Ondes à proximité immédiate des équipements, des services et des commerces ainsi que d'opérations récentes à usage d'habitation (OAP Le Ménage).

Considérant que la commune de Saint-Méloir des Ondes comptabilise 4 720 habitants au 1er janvier 2023 et qu'elle fait partie intégrante de Saint-Malo Agglomération (SMA). A ce titre la commune est assujettie à des objectifs chiffrés en matière de production de logements sociaux. Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat adopté par SMA pour la période 2023-2028 impose à la commune des objectifs de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU puisque la commune est carencée en matière de logements sociaux. Dans ce cadre, la commune doit produire 74 logements sociaux sur la période 2023-2025. A ce jour 39 logements sociaux ont été produits sur la commune sur la période.

Considérant que d'après le MOS Bretagne, la consommation foncière sur la commune s'élève à 32.13 hectares sur la période 2011-2021 et à 0.57 hectare sur la période 2021-2024.

Considérant que le SCOT du Pays de Saint-Malo fixe pour la commune de Saint-Méloir des Ondes une enveloppe foncière en extension urbaine de 4.5 hectares sur la période 2021-2030. Il en résulte que les secteurs classés en 2AU représentent une emprise foncière de 2.76 hectares et qu'à ce titre, l'enveloppe foncière dédiée à la consommation foncière après ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs ne sera pas dépassée (2.76 ha + 0.57 ha = 3.33ha).

L'objectif poursuivi par l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est de permettre la création de 80 logements minimum en considérant une densité par opération de 24 logements par hectare (cf. objectif 57 du SCOT du Pays de Saint-Malo). Cette production de logement viendra en complément des opérations en renouvellement urbains qui seront réalisées dans le centre-bourg dans le cadre des mutations des espaces à vocation économique vers de l'habitat.

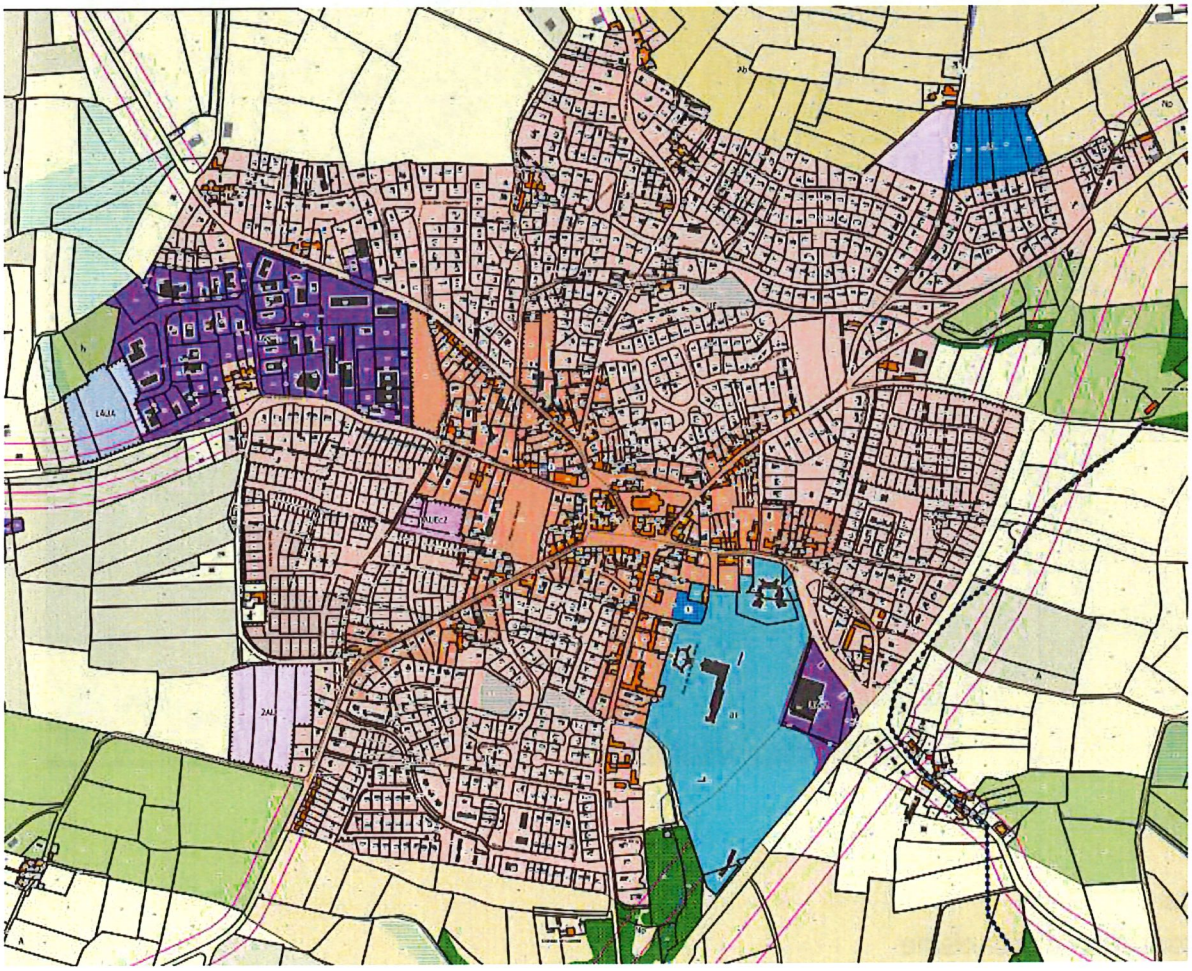
L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs s'inscrit dans les orientations du PADD qui prévoient notamment d'assurer une croissance démographique maîtrisée et équilibrée en proposant une offre foncière d'environ 15 à 18 ha destinés essentiellement à l'habitat dont 30% environ en dents creuses ou en renouvellement urbains. L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est également rendue nécessaire afin de maintenir une progression harmonieuse de la démographie et répondre

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

aux demandes de logements sur la commune et notamment de répondre à ses obligations en matière de logements sociaux.

Le diagnostic des disponibilités foncières révèle l'absence de zones urbanisables immédiatement dans la mesure ou l'ensemble des zones 1AU du bourg ont été urbanisés.

Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur :



Les potentiels de densification pour l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont minimes et résultent de l'initiative privée. En effet 11 secteurs en dents creuses ont été recensés correspondant à 3.8 hectares.

Plusieurs autorisations d'urbanisme ont également été délivrées comme le montre la cartographie ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

Cartographie des dents creuses :



Légende :

Typologie
Autorisation d'urbanisme
Habitat - Dent creuse

L'un des gisements le plus important correspond au secteur de La Minoterie (66 logements) qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et dont les acquisitions foncières via l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sont à l'études. Toutefois, la complexité de ce projet (coût de démolition, dépollution, proximité des habitations voisines) nécessite des études plus poussées ce qui ne permettra pas à la commune de produire du logement à court terme.

L'autre gisement foncier concerne le secteur Emeraude sur lequel un permis de construire a été délivré pour la construction de 16 logements. Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, les élus se sont interrogés sur les bâtiments à vocation économique qui jouxtent ce secteur afin d'y accueillir une mixité de fonction (logements, services, commerces, etc.). Après échanges, il s'avère que ces bâtiments sont voués à être inoccupés dans les années à venir et font l'objet d'une modification de zonage (secteur en renouvellement urbain).

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

Les autres parcelles font l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires qui ne sont pas vendeurs. C'est notamment le cas des secteurs de La Martinière (10 logements) et de La Musiquerie (5 logements) qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation depuis la révision du PLU en 2017 et qui ne sont toujours pas construits à ce jour.
Le secteur de Bellevue qui fait l'objet d'une OAP destinée à accueillir 15 logements est aujourd'hui maitrisé par la commune et fait l'objet d'une étude pour la démolition du bâtiment et la construction de logements sociaux.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas la production de logements sur la commune à court et moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs s'avère indispensable pour répondre aux objectifs de la commune en matière de production de logements et notamment pour répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux.

Madame l'Adjointe à l'urbanisme expose que la modification du PLU est rendue nécessaire afin de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Il conviendra également de :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « La Minoterie » ;
- Modifier le règlement graphique du PLU afin notamment :
  - de modifier le découpage du secteur déjà urbanisé de La Rimbaudais ;
  - d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs classés en 2AU de Beaupré et rue des Masses ;
  - de reclasser le secteur 1AUEc2 en zone UC ;
  - de modifier le zonage de la zone UL ;
  - de prendre en compte les changements de zonage sur les secteurs de La Madeleine et rue du Clos Poulet. Les parcelles concernées par cette modification de zonage accueillaient auparavant des activités économiques. Ces activités ayant cessées ou étant sur le point de cesser, la commune entend profiter de ces friches urbaines situées dans le prolongement immédiat du centre-bourg pour accueillir une mixité de fonction (logements, activités de services et commerces en rez-de- chaussée). Les secteurs concernés par cette modification de zonage feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer les droits à bâtir ;
- Corriger une erreur matérielle (reclassement en zone urbaine des constructions existantes rue du Télégraphe actuellement classées en zone Agricole) ;
- Modifier le règlement littéral du PLU.

Dans la mesure où ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le projet de modification du PLU fera l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L..132-7 et L132.9 avant sa mise à l'enquête publique.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :

- **PRESCRIT** la modification du PLU conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** les objectifs ci-dessus exposés ;
- **FIXE** les modalités de concertation prévues par les articles L103-2 et L103-4 du code de

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_92-DE

l'urbanisme de la façon suivante :

- Affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée des études ;
- Information du public par le site internet et le bulletin municipal ;
- Mise à disposition d'un registre spécifique d'observations en mairie servant à recueillir les remarques et observations sur le projet. Ce registre sera mis à disposition du public aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie ;
- Possibilité d'adresser les observations à M. Le Maire par courrier à l'adresse de la mairie.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLU.

À l'issue de cette concertation, M. le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU avant enquête publique.

- **DONNE** autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU,
- **SOLLICITE** une dotation de l'État pour les dépenses liées à la modification du PLU conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme.

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

LE MAIRE, Dominique de LA PORTBARRÉ



