

**Yves Hubert GUÉNIOT**  
Commissaire enquêteur

**Commune de SAINT-COULOMB**  
Arrêté du 18 juillet 2024

**COMMUNE DE SAINT-COULOMB**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB**

**Enquête N°E2400116/35**

**19 août – 20 septembre 2024**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



---

**17 octobre 2024**



Modification de zonage route de la Guimorais 5309 m2 d'UB en N.....	20
Camping de La Touesse (modification de l'accès : reclassement de A à As.....	21
Parking existant sur le secteur du Phare (erreur matérielle : reclassement de A à UE).....	21
Modification de l'OAP n°6 « Place du Marché ».....	22
Réduction du périmètre de l'OAP n°4 « Village de la Guimorais Est ».....	23
Incidences sur l'Homme .....	24
Incidence sur la biodiversité.....	24
Incidence sur les milieux naturels, Trames vertes et bleues.....	24
Rappel de l'avis conforme de la MRAE juin 2024 .....	24
Le projet de modification du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU .....	24
Le projet de modification du PLU et les documents supra-communaux.....	25
Le projet de modification du PLU et le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint- Malo.....	25
Le projet de modification du PLU et le Programme Local d'Habitat (PLH) de Saint-Malo agglomération.....	26
Questions du commissaire enquêteur.....	26
Réponses du maître d'ouvrage.....	27
Le projet de modification du PLU et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine .....	27
VIII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	27
IX. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	28
Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique .....	28
Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....	28
Réunions .....	28
Information du public.....	28
L'information réglementaire dans la presse.....	29
X. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	29
Les conditions d'accueil du public.....	30
Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.....	30
Visites de sites.....	30
XI. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	30
XII. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	30
XIII. AVIS CONFORME DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE 30	
Premier avis conforme de la MRAe mars 2024 .....	30
Recours gracieux de la commune avril 2024 .....	31
Second avis conforme de la MRAE juin 2024 .....	32
Les deux Recommandations de la MRAE.....	32

Question du commissaire enquêteur .....	33
Réponse du maître d'ouvrage .....	33
XIV. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA). QUESTIONS ASSOCIÉES .....	33
Avis de l'État (service aménagement des territoires et transition) .....	33
Densités de logement de la Guimaurais Ouest et Guimorais Est .....	33
Question du commissaire enquêteur .....	34
Réponse du maître d'ouvrage .....	34
Quasi saturation de la station d'épuration .....	34
Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .....	34
Avis simple favorable sur la STECAL touristique camping La Touesse .....	34
Avis simple favorable sur le règlement des annexes et extensions en zone agricole et naturelle .....	35
Avis de la Région Bretagne .....	35
XV. OBSERVATIONS DU PUBLIC. QUESTIONS ASSOCIÉES .....	35
Correction d'un oubli d'intégration de la servitude de passage des piétons le long du littoral au lieu-dit « Le Havre du Lupin » (arrêté préfectoral du 17 mai 2023 approuvant le tracé modifié) .....	35
Interrogation sur la conformité de la publication de l'avis d'enquête publique dans Ouest-France .....	35
Question du commissaire enquêteur .....	36
Réponse du maître d'ouvrage .....	36
L'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201, Secteur Camping de la TOUESSE. Réflexion Sécurisation Modifications .....	36
Observations et questions relatives au projet de modification du règlement .....	38
Constructibilité d'une parcelle suite à la modification réglementaire faisant passer la largeur d'un accès de 3,5 m à 4 m .....	38
Question du commissaire enquêteur .....	38
Réponse du maître d'ouvrage .....	38
Difficulté de densification de parcelles d'environ 700 m <sup>2</sup> (secteur rue de Fresnes) avec la règle UB 7.1 (bande de 15 m à compter de la limite sur voie) du PLU actuel de 2017 .....	38
Problème d'extension de petite maison en zone A. Demande de revenir à la possibilité d'extension de 50 m <sup>2</sup> (règle UA 2.1.3) .....	39
Question du commissaire enquêteur .....	39
Réponse du maître d'ouvrage .....	40
Protection du patrimoine bâti protégé au titre de la loi paysage .....	40
Demande que le règlement du PLU soit en cohérence avec le SCOT et le PADD en réglementant la bâti patrimonial .....	40
Demande de renforcer la protection du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage village de la « Guimorais » .....	41
Questions du commissaire enquêteur .....	42
Réponse du maître d'ouvrage .....	42

OAP n° 3 village de Tannée difficulté de circulation, Aménagement associé à l'OAP: préconisation d'un sens giratoire obligatoire .....	42
Question du commissaire enquêteur .....	43
Réponse du maître d'ouvrage .....	43
Tannée ne pas artificialiser inutilement ; pollution visuelle ; préserver le caractère (architecture, petite rue) .....	43
Question du commissaire enquêteur .....	44
Réponse du maître d'ouvrage .....	44
Demands relatives à l'OAP n° 4 GUIMORAIS EST .....	44
Guimorais Est demandes d'une modification d'une limite de l'OAP N°4 et création d'un accès .....	44
Questions du commissaire enquêteur.....	45
Réponses du maître d'ouvrage.....	45
Demande de remplacer une seule opération unique par une opération d'ensemble.....	45
Commentaire et Question du commissaire enquêteur.....	45
Réponse du maître d'ouvrage .....	45
Demands relatives à l'OAP N°6 place du marché .....	46
Problème d'aménagement de l'OAP N°6 place du centre lié à une vente de terrain à une entreprise. Incertitudes pénalisantes pour des riverains en l'absence de clarification sur le projet de l'entreprise.....	46
Question du commissaire enquêteur .....	46
Réponse du maître d'ouvrage .....	46
Implantation des bâtiments sur le secteur ouest de l'OAP n° 6 place du centre. Demande de concertation.....	47
Questions du commissaire enquêteur.....	47
Réponse du maître d'ouvrage .....	48
Demands de rendre des terrains constructibles.....	48
Demande de régulariser la constructibilité d'un terrain anciennement viabilisé à la demande de la mairie .....	48
Questions du commissaire enquêteur.....	49
Réponse du maître d'ouvrage .....	49
Dans une configuration d'extension non possible, demande de requalification en zone constructible d'une petite fraction d'un terrain de 5000 m2 lors de la révision du PLU .....	49
Question du commissaire enquêteur .....	50
Réponse du maître d'ouvrage .....	50
Demande d'une fraction constructible 26 rue de la Mare .....	51
Question du commissaire enquêteur .....	52
Réponse du maître d'ouvrage .....	52
Demande de rendre un terrain constructible clos du Moulin.....	53
Commentaire du commissaire enquêteur.....	53
Autres.....	53

La parcelle 0V0595 est-elle concernée par le projet de modification n°1 du PLU .....	53
Réponse du commissaire enquêteur confirmée par le Maître d'ouvrage .....	53
XVI.   OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	53
Des légendes du règlement graphique qui sont difficiles à identifier ou absentes.....	53
Légende peu lisible relative aux bâtiments bâtis protégés au titre de la loi paysage .....	54
Légende absente dans le projet de règlement graphique.....	54
Question du commissaire enquêteur .....	54
Réponse du maître d'ouvrage .....	54
Sécurité du secteur d'intersection de la D201 et D74 à proximité du camping de la Touesse. ....	54
Questions du commissaire enquêteur.....	56
Réponse du maître d'ouvrage .....	56
Capacité de la station d'épuration.....	56
Questions du commissaire enquêteur.....	58
Réponses du maître d'ouvrage .....	59
Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires .....	62
Réponse du maître d'ouvrage .....	63

## II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'enquête publique sur le territoire de la commune de SAINT-COULOMB porte sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette enquête a comme Autorité organisatrice et maître d'ouvrage la commune de SAINT-COULOMB.

## III. LE CADRE JURIDIQUE

### Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

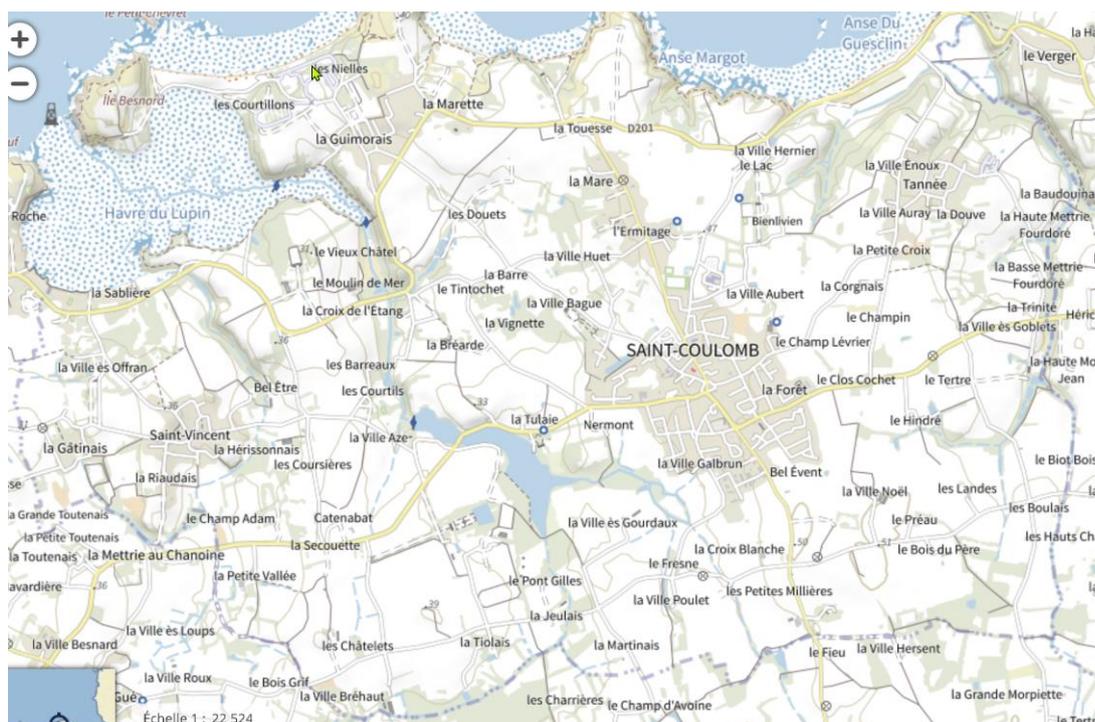
Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.  
Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

### Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

## IV. LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB; AU SEIN DE SAINT-MALO AGGLOMERATION AYANT UN PLH ET D'UN PAYS AYANT UN SCOT

Saint-Coulomb, commune littorale de 2920 habitants en 2021, s'étendant sur 1 804 hectares, se situe en Ille-et-Vilaine à 9 km de Saint-Malo.





La rareté du foncier, l'attrait présenté par le littoral, l'envolée des prix des terrains, la transformation de logements en résidences secondaires ou logements loués en courte durée, contraignent des ménages à quitter le territoire, rend plus difficile pour les entreprises le recrutement faute de logements pour les salariés.

Commune	Définition de la strate
Saint-Malo	<b>Pôle Urbain</b> <i>Concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif</i>
Cancale	
Saint-Jouan-des-Guérets	
Saint-Méloir-des-Ondes	
Saint-Coulomb	<b>Littoral touristique</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans les plus élevés du territoire</i>
Saint-Suliac	
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	<b>Périurbain résidentiel</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du territoire</i>
La Fresnais	
La Gouesnière	
Miniac-Morvan	
Plerguer	
Saint-Guinoux	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	
Hirel	<b>Rural résidentiel</b> <i>Communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transports en communs, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire, potentiels de développement modérés</i>
Lillemer	
Saint-Benoît-des-Ondes	
La Ville-ès-Nonais	
Le Tronchet	

Le PLH a retenu l'objectif de produire environ 5000 logements sur 6 ans en visant un équilibre dans les profils des ménages accueillis. Il exprime l'objectif de produire au moins 55% de logements abordables (locatif social, accession sociale à la propriété) en imposant à toute opération privée une part de logements abordables.

Le PLH a retenu les profils suivants pour les différentes communes :

Le profil de la commune de Saint-Coulomb est littoral touristique.

Le tableau suivant définit les objectifs de production aidée pour le locatif et l'accession.

	Part de locatif aidé dans la production (PLUS, PLA-I, PLS et conventionnés Anah)	Part d'accession aidée dans la production
Pôle urbain	27%	29%
Littoral touristique	19%	31%
Péri-urbain résidentiel	37%	15%
Rural résidentiel	34%	21%
<b>SMA</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>

Pour la commune de Saint Coulomb l'objectif de production sur 2023 – 2028 de logements aidés est de 50 % se répartissant en 19% en locatifs et 31 % en accession.

### Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo

Le SCOT actuel approuvé en décembre 2027 est en cours de révision. Il définit une armature urbaine et des orientations qui s'imposent en termes de compatibilité aux PLU du territoire. Associant 70 communes comprenant de l'ordre de 173 000 habitants, il est composé de Saint-Malo Agglomération

et de 3 communautés de communes (CC) : CC Dol & Mont Saint-Michel, CC Bretagne Romantique, CC côte d'Émeraude. IL définit notamment l'armature urbaine.



Il cadre notamment les surfaces d'extensions urbaines et à vocation économique. Le SCOT de 2017 définissait une surface d'extension résidentielle et mixte de 783 ha. Le projet de SCOT 2026, dans la logique d'application du Zéro Artificialisation Nette instituée par la loi Climat et Résilience d'août 2021 et suite aux arbitrages du Schéma Régionale d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADETT) de la région Bretagne, actualise les possibilités d'extension pour la période 2021- 2030 à 461 ha (-41,5 %).

**Une enveloppe de consommation d'espace pour la période 2021 – 2031 est en cours de définition. Celle-ci serait de 5,8 ha pour la commune de Saint-Coulomb.**

## V. LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB (ÉLÉMENTS INSEE 2021)

### Démographie

La commune de Saint-Coulomb 2 920 habitants en 2021 a connu depuis 1968 une croissance continue se situant avec une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1,3 %. La population a presque doublé en 53 ans.

Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 542	1 611	1 746	1 938	2 168	2 482	2 654	2 920

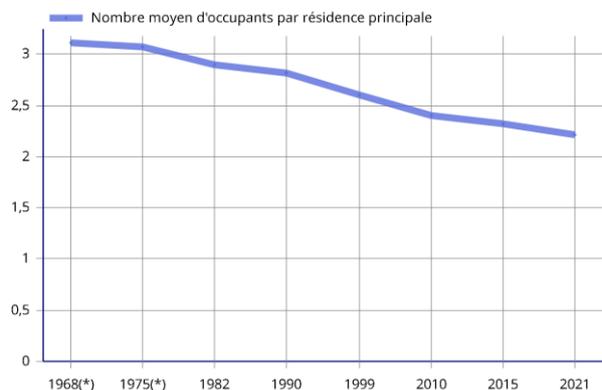
POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	1,2	1,3	1,3	1,2	1,3	1,6

La variation annuelle moyenne pour le département de l'Ille-et-Vilaine se situe autour de 1 %.

La taille des ménages, nombre moyen d'occupants par résidence principale, 2,2 en 2021 est similaire à celle observée sur le département d'Ille-et-Vilaine (2, 2 en 2021) avec une diminution constante depuis 1968 où elle était de l'ordre de 3,1.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



## Composition des familles

Type de famille	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	266 655	100,0	279 922	100,0	298 074	100,0
<b>Couples avec enfant(s)</b>	120 755	45,3	123 589	44,2	126 126	42,3
<b>Familles monoparentales</b>	28 924	10,8	33 980	12,1	39 783	13,3
Hommes seuls avec enfant(s)	5 131	1,9	6 598	2,4	8 835	3,0
Femmes seules avec enfant(s)	23 794	8,9	27 382	9,8	30 949	10,4
<b>Couples sans enfant</b>	116 976	43,9	122 353	43,7	132 165	44,3

Département Ille-et-Vilaine

### M T1bis - Composition détaillée des ménages composés d'une seule famille

Ménages d'une famille	Nombre de ménages	%	Population des ménages
<b>Ensemble</b>	<b>942</b>	<b>100,0</b>	<b>2 530</b>
<b>Couple sans enfant</b>	<b>508</b>	<b>54,0</b>	<b>1 022</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>346</b>	<b>36,7</b>	<b>1 318</b>
Couple avec uniquement enfant(s) du couple	315	33,5	1 175
Couple avec au moins un enfant d'un seul des deux membre du couple	31	3,2	143
<b>Famille monoparentale</b>	<b>87</b>	<b>9,3</b>	<b>190</b>

Commune de Saint-Coulomb en 2021

Les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages en 2021 alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %

## Évolution du nombre de retraités

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>1 562</b>	<b>1 581</b>	<b>1 625</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>72,2</b>	<b>73,4</b>	<b>76,0</b>
Actifs ayant un emploi en %	66,2	67,5	70,9
Chômeurs en %	6,0	5,8	5,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>27,8</b>	<b>26,6</b>	<b>24,0</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,3	9,2	7,5
Retraités ou préretraités en %	14,2	12,1	11,4
Autres inactifs en %	5,3	5,3	5,1

Saint-Coulomb

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>645 368</b>	<b>667 354</b>	<b>696 360</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>72,9</b>	<b>74,0</b>	<b>75,4</b>
Actifs ayant un emploi en %	66,5	65,9	68,4
Chômeurs en %	6,4	8,1	7,0
<b>Inactifs en %</b>	<b>27,1</b>	<b>26,0</b>	<b>24,6</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,5	12,9	12,5
Retraités ou préretraités en %	8,7	7,3	6,0
Autres inactifs en %	5,9	5,8	6,0

département Ille-et-Vilaine

Le pourcentage des retraités est en baisse entre 2010 et 2021, mais reste près de 2 fois supérieur (11,4 % en 2021) à celui observé dans le département de l'Ille-et-Vilaine (6 %).

## Logements

Le nombre de logements a presque triplé en 53 ans avec une moyenne entre 1968 et 2021 de 23 logements/an dont entre 1990 et 2010 près de 28 logements/an et entre 2010 et 2021 24 logements/an.

### - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>672</b>	<b>748</b>	<b>954</b>	<b>1 085</b>	<b>1 537</b>	<b>1 637</b>	<b>1 693</b>	<b>1 905</b>
Résidences principales	493	525	602	681	833	1 034	1 146	1 321
Résidences secondaires et logements occasionnels	143	161	321	391	634	552	504	520
Logements vacants	36	62	31	13	70	52	43	64

### Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 637</b>	<b>100,0</b>	<b>1 693</b>	<b>100,0</b>	<b>1 905</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 034	63,1	1 146	67,7	1 321	69,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	552	33,7	504	29,8	520	27,3
Logements vacants	52	3,2	43	2,5	64	3,4

En 2021, la commune a 27 % de résidences secondaires et un taux peu élevé de logements vacants 3,4 % inférieur à la moyenne départementale d'Ille-et-Vilaine (6,4 % en 2021).

## Emplois et activités

En 2021, les actifs ayant un emploi représentent 76 % de la population de 15 à 64 ans, pourcentage un peu plus élevé que pour Saint-Malo Agglomération : 75,1 % et département d'Ille-et-Vilaine (75,4 %) en 2021.

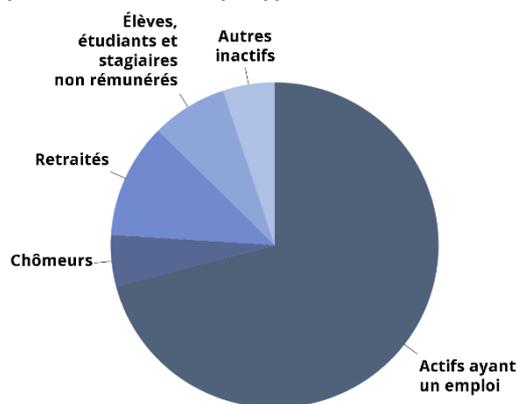
Les élèves et étudiants 7,5 %, pourcentage faible (Saint-Malo Agglomération : 8,0 %, département 35 : 12,5 %)

Les chômeurs 5,1 %, pourcentage relativement faible (Saint-Malo Agglomération : 7,3 %, département 35 : 7,0 %)

Les retraités 11,4 % pourcentage élevé (Saint-Malo Agglomération : 8,8 % ; département 35 : 6,0 %)

Autres inactifs 5,1 % (département 35 : 6,0 %)

- Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2021



(département 35 : 7,0 %)

L'indicateur de concentration d'emploi de 30,1 % en 2021 est faible indiquant qu'une majorité travaille hors la zone d'emploi, en décroissance depuis 2008.

### Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	334	345	354
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 047	1 085	1 175
Indicateur de concentration d'emploi	31,9	31,8	30,1

Globalement au niveau de la Saint-Malo Agglomération, l'indicateur de concentration d'emploi est très élevé : 113 en 2021, indiquant sa forte attractivité en termes d'emploi.

### - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 047</b>	<b>100</b>	<b>1 085</b>	<b>100</b>	<b>1 175</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	181	17,3	205	18,9	205	17,4
dans une commune autre que la commune de résidence	866	82,7	879	81,1	971	82,6

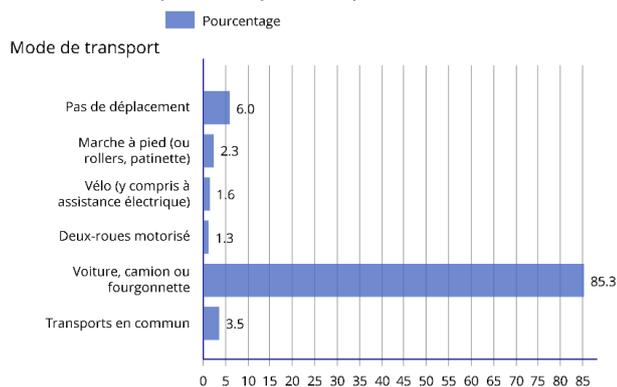
Seulement 17,4 % des actifs résidents dans la commune travaillent dans celle-ci en 2021.  
Les nombres d'établissements les plus importants par secteur d'activités concernent les activités spécialisées, le commerce & l'hébergement et la restauration.

- Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021

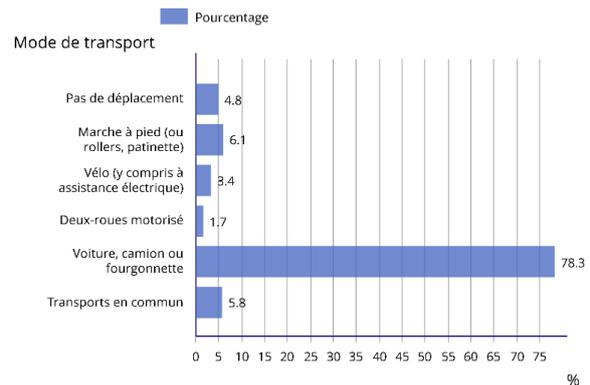
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>239</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	17	7,1
Construction	21	8,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	53	22,2
Information et communication	5	2,1
Activités financières et d'assurance	24	10,0
Activités immobilières	19	7,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	58	24,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	23	9,6
Autres activités de services	19	7,9

## Transports

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



## Commune de Saint-Coulomb

### Saint-Malo Agglomération

L'utilisation des transports en commun représente 3,5 % contre 5,8 % pour l'ensemble de Saint-Malo Agglomération et la part d'utilisation du vélo est faible (1,6 %, Saint-Malo Agglomération 3,4 %)

## Revenus

Les revenus moyens du 1<sup>er</sup> décile (les plus faibles) et du 9<sup>ème</sup> décile (les plus élevés) sont plus élevés sur la commune de Saint-Coulomb (fortement pour le 1<sup>er</sup> décile) que vis-à-vis de ceux sur Saint-Malo Agglomération

### Commune de Saint-Coulomb

- Distribution des revenus disponibles de l'année 2021

Indicateurs de distribution	2021
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	26 740
Rapport interdécile	2,7
1er décile (en euros)	16 330
9e décile (en euros)	43 490

### Saint-Malo Agglomération

Distribution des revenus disponibles de l'année 2021

Indicateurs de distribution	2021
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	23 540
Rapport interdécile	3,0
1er décile (en euros)	13 710
9e décile (en euros)	41 140

### Tourisme en 2024 :

- Un hôtel 3 étoiles ayant 13 chambres.
- 3 campings représentant globalement 693 emplacements

	Nombre d'étoiles	Terrains	Emplacements
<b>Ensemble</b>		<b>3</b>	<b>693</b>
1 étoile		0	0
2 étoiles		2	83
3 étoiles		1	610

## VI. LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB

### Bref historique

Un Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé en 2002 qui avait mené une démarche d'intégration d'une partie des boisements dans son règlement graphique au travers d'un classement en espace boisé classé. Le POS a été numérisé et révisé en 2015. Au total, 30 ha ont été urbanisés entre le POS de 2002 et celui révisé de 2015. Cette consommation est principalement due à la construction de maisons individuelles avec 289 maisons construites en 10 ans (entre 2005 et 2014) soit un ratio d'environ 29 maisons par an (rapport de présentation du PLU de 2017 P. 65).

Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de SAINT-COULOMB, prescrit le 8 décembre 2014 a été approuvé le 20 novembre 2017. Il concerne la période 2017 – 2027. Après plus de 5 ans de mise en application, la commune souhaite le faire évoluer. Le projet de modification N°1 a été prescrit par la délibération du 10 juillet 2023.

## VII. LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-COULOMB

### Objets de la modification N° 1 du PLU (délibération du 10 juillet 2023)

La commune de Saint-Coulomb a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 10 juillet 2023 afin de :

- Ajouter la mise à jour des cours d'eau issue des données de la préfecture 35 ;
- Intégrer la modification du périmètre de protection des abords historiques de la malouinière de « La Motte Jean » ;
- Corriger les erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre à jour le gestionnaire de la retenue de Sainte-Suzanne (Syndicat mixte de production d'eau potable du pays de St Malo au lieu de « Eaux de Beaufort ») ;

- Intégrer la modification simplifiée n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispositions de la Loi ELAN ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°6 « Place du Marché » ;
- Adapter le règlement littéral du PLU (lexique, clôtures, extension, annexes, etc.) ;
- Modifier le règlement graphique du PLU ;
- Intégrer la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2022 ;
- Intégrer les objectifs du Programme Local de l'Habitat défini à l'échelle de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 et, le cas échéant, adapter la programmation définie au règlement littéral ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation au PLU en vigueur.

## Liste des modifications

### **1- Modification des OAP**

- Dans le principe général de mixité fonctionnelle et sociale (P. 5): insertion des objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération ; les opérations à partir de 10 logements devront prévoir 18% minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30 % minimum de logements réservés à l'accession sociale.
- OAP n° 2 Sud Bourg concernant l'extension de la zone d'activité, un parking, un cimetière paysager, superficie 2,22 ha : correction d'une erreur matérielle sur le plan (oubli d'une parcelle à l'angle NE )
- OAP n° 4 Guimorais Est espace dédié à l'habitat : réduction du périmètre (de 8 038 m<sup>2</sup> à 6 798 m<sup>2</sup>) et mise à jour des parcelles concernées, définition de l'objectif de production de 8 logements minimum : (initialement pas d'objectif de logements, ni de densité), réalisation en une seule opération, prescriptions nouvelles en matière de stationnement (2 places par lot et 4 places visiteurs pour le lotissement). Réduction de la taille des parcelles qui passent de 500 à 900 m<sup>2</sup> à 400 à 700 m<sup>2</sup>.
- OAP n° 6 place du marché : à proximité du centre, accueil de logements plutôt denses et de commerces & services complétant le linéaire bâti avec un travail paysager d'ouverture sur la zone naturelle à proximité, avec la création d'une nouvelle OAP regroupant 2 secteurs élargis ( partie Ouest 4 216 m<sup>2</sup> et partie Est 4811 m<sup>2</sup> au lieu de 4 199 m<sup>2</sup> et 1 077m<sup>2</sup>) sans extension du périmètre urbanisé. Mise à jour des parcelles concernées.  
Une opération globale par secteur. Habitat collectif en R+1 + combles avec possibilité de commerces, équipements et services en RDC pour le secteur Est.  
35 logements minimum en secteur Ouest (précédemment minimum 24, jusqu'à 26) et 37 (précédemment minimum 6, jusqu'à 8) en secteur Est. Application des ratios LLS et accession sociale du PLH.  
Densité 83 et 77 logements/ha.

### **2- Modification du règlement graphique : Modifications de zonage**

- Le camping La Touesse : STECAL classé en zone As  
intégration d'une bande d'accès au camping (450 m<sup>2</sup>) avec changement de son zonage de A en As

- Le parking du phare : uniformisation du zonage dont une partie était en zone UE, l'autre en zone A.  
7000 m2 du parking passe de zone A en zone UE.
- terrain communal de la ville Bague composé d'un étang d'une prairie et de boisements : actuellement classé UB , passage en zone N  
5309 m2 passe de zone UB en zone N
- la Place du Marché, OAP n° 6  
15 parcelles étaient classées en 1AUB, 8 en UB. Ces 8 parcelles sont reclassées en 1AUB afin d'avoir une opération d'aménagement d'ensemble avec un zonage unique.

### **3- Modification du règlement écrit**

- Dispositions générales : mise à jour des dispositions de la loi littorale relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (page 5)
- Définitions (nouvelles) : des annexes (page 10) et volumes secondaires (page 14). Actualisation des catégories de destination des constructions (page10). Gabarit des constructions : insertion de l'article L 152-2 du code de l'urbanisme possibilité de dérogation pour des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.
- Règles générales applicables à l'ensemble du territoire : **recul imposable pour l'implantation des clôtures par rapport au domaine public (page22) pour tenir compte de la sécurité des circulations**
- Mixité sociale : **rappel des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) : les opérations à partir de 10 logements devront inclure au minimum 18% de Logements Locatifs Aidés et 30% pour l'accession aidée** (page 22). Rappel également page 25 (zone UA) et page 39 (zone UB)
- 
- Pour toutes les zones :
  - o Assainissement (EU/EP) : **Dispositions générales (P. 5) transcription des prescriptions de Saint-Malo Agglomération (SMA)** notamment pour le traitement des Eaux Pluviales (EP) qui doit se faire prioritairement par infiltration à la parcelle
  - o Clôtures : uniformisation de la hauteur maximale : 1,80 m
  - o Largeur de la desserte pour la constructibilité d'un terrain : largeur de 4 m (au lieu de 3,50m)
  - o Unités extérieures de chauffage et de climatisation : limitation des nuisances sonores par coffrage adapté
- Pour les zones UA et UB :

- Abris de jardin <sup>1</sup>: emprise au sol de 15 m<sup>2</sup>, règles d'implantation (à l'arrière des constructions, en retrait d'au moins 1 m par rapport au domaine public) hauteur maximum de 3,50 m
  - Piscines : implantation à 2 m des limites séparatives
  - Clôtures : harmonisation des prescriptions pour la zone UA (page 35), pour la zone UB (page 48) et page 106 pour la zone NL (La Sablière). Ajout relatif à la préservation des murs en pierre de qualité
  - Maintien des bardages à lames verticales sauf pour les abris de jardin.
  - Zones de stationnement : devront être perméables
  - Obligation de stockage des conteneurs de déchets sur chaque propriété
- Pour la zone UA :
- UA 7.1.2 : hauteur maximale des constructions portée à 6 m (au lieu de 4 m) au-delà de la bande des 15 m (page 30)
  - UA9 : emprise au sol : suppression de la limitation de l'emprise au sol des volumes secondaires (page 31). En UA 11. 2 il est ajouté après « volumes simples et sobres », « en nombre limité » (page 33)
  - UA 12 .2 : pour les logements individuels, 2 places de stationnement sont imposées (au lieu de 1) (page 36)
  - Pour la zone UB :
  - UB 1 : commerce d'une surface de vente de 300 m<sup>2</sup> <sup>2</sup>(au lieu de 50 m<sup>2</sup>) (page 40)
  - UB 6 : nouvelle rédaction plus lisible pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions devront s'implanter dans l'alignement des constructions existantes (page 42)
  - UB 7 : nouvelle rédaction pour l'implantation en limite séparative et suppression de la règle des 4 m de hauteur au-delà de la bande des 15 m. La prescription est assortie d'un schéma (pages 43 et 44)
  - UB 9 : emprise au sol - suppression des limitations pour les volumes secondaires (page 44) et maintien du coefficient d'emprise au sol de 60% (page 44). Ajout en UB 11.2 précisant que les constructions devront présenter des volumes « en nombre limité » (page 46)
  - UB 11. 4 : menuiseries. Ajout sur la possibilité d'autres couleurs que le gris

Pour la zone UZ :

- UZ1 : compléments apportés aux utilisations du sol interdites : cinémas, équipements sportifs, exploitations agricoles et forestières
- Suppression en UZ 4.2.2 de l'interdiction des sous-sols (page 68 du règlement initial)
- Ajout : les charpentes devront être conçues de façon à permettre de recevoir des panneaux photovoltaïques (page 71)

---

<sup>1</sup> En l'absence de prescriptions particulières les abris de jardins étaient traités comme des annexes avec donc des prescriptions inadaptées notamment en termes de hauteur

<sup>2</sup> Pour permettre la réalisation de commerces en RDC pour le secteur est de l'OAP N° 6

- UZ 9 – Ajout qui impose une emprise au sol minimum de 30% des constructions (page 68)

Pour la zone naturelle N :

- Transcription correcte de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme dans sa dernière version du 21 mai 2019 (page 76) pour les aménagements légers
- Introduit au paragraphe NL 12 : « Les revêtements des zones de stationnement seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie »

Pour la zone Agricole A :

- Amélioration rédactionnelle de l'introduction (page 109)
- Précision au paragraphe UA2.1.1 : construction dans la continuité de l'existant urbanisé (page 110)
- Précision au paragraphe UA 2.1.3 quant aux extensions (30 % ou 50 m<sup>2</sup>) (page 111)
- Ajout d'un paragraphe 2.1.8 relatif aux annexes (page 112), idem pour 2.2.8 (page 115)

**4- Mise à jour des annexes**

- Nouveau périmètre de protection de la malouinière de la Motte Jean (périmètre modifié par la DRAC)
- Inventaire des cours d'eau validé par le SAGE
- Recensement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) (1 seul secteur : une ancienne décharge au lieu-dit Biots Bois d'une emprise foncière d'environ 2000 m<sup>2</sup>).
- Modification du gestionnaire de la retenue de Sainte-Suzanne ([Syndicat de production](#) « Eau du Pays de Saint-Malo » EPSM)

**NB :** Aucun secteur n'a été identifié au SCOT comme secteur déjà urbanisé (SDU)

**Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité**

Avec le projet de modification n°1 du PLU, la liste des opérations de logements et de leur densité est la suivante .

N° OAP	Situation	Superficie en ha	Nombre de logements	dont nombre de logements sociaux	Densité par ha
1	Le Bourg	-	-	-	
2	Sud bourg	2,22	-	-	
3	Le village de Tannée	0,58	7	0	12,1
4	Le village de La Guimorais Est	0,68	8	0	11,8
5	Le village de La Guimorais Ouest	1,02	15	8	14,7
6	Place du Marché	0,42	35	17	83,3
		0,48	37	18	77,1
7	Saint Colomban II	1,56	29	0	18,6
		2,86	58	6	20,3
8	La Ville Bague	2,96	89	12	30,1
<b>TOTAL Habitat</b>		<b>10,56</b>	<b>278</b>	<b>61</b>	<b>26,33</b>

La modification concerne les surfaces et le nombre de logements de l'OAP n° 6 Place du marché. Le secteur de Saint-Colomban II est achevé alors que celui de La ville Bague est en cours de réalisation. Sur ces deux secteurs, 147 logements seront réalisés dont 18 logements sociaux. Seuls les secteurs destinés à recevoir plus de 10 logements sont concernés par les objectifs du PLH. Il s'agit des secteurs de « Le village de La Guimorais Ouest » et de « La Place du Marché ». Sur ces deux secteurs, les objectifs du PLH seront respectés avec la production de 43 logements sociaux sur les 87 qui seront réalisés.

**Les opérations de logements représentent 278 logements, dont 61 logements sociaux (22%) sur 10,56 ha avec une densité moyenne globale de 26,3 logements/hectare.**

### Effets sur l'environnement des différentes modifications

L'analyse environnementale a porté sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ainsi que sur les changements de zonages. Ci-après sont résumés les principaux éléments contenus dans le rapport.

#### **Modification de zonage route de la Guimorais 5309 m2 d'UB en N**

reclassement de 5309 m2 de zone UB en N

Le site est localisé en limite de zone urbaine, à proximité immédiate du secteur de « La Ville Bague ».

Le site est occupé par :

- Un étang bordé par des chênes anciens à l'Ouest,
- Une parcelle enherbée à l'Est,
- Des murs en bordure Sud et Est.

Du fait de sa position de « rupture verte » entre deux zones urbaines, adossée à un cours d'eau et à un étang, cette zone présente un intérêt écologique pour la commune de Saint-Coulomb. Son reclassement en zone Naturelle dans le cadre de la présente modification du PLU est ainsi pertinent.



- D'espaces verts associés à cette aire de stationnement



Il s'agit de parking dédié à l'équipement du phare. Le site n'est pas exploité agricole.  
Le site s'implante en dehors des éléments des trames vertes et bleues, sur un périmètre fortement anthropisé (aire de stationnement). L'ensemble de ces points font que le site présente peu d'intérêt d'un point de vue écologique.

Le changement de zonage du PLU cherche à prendre en compte la transition énergétique. En effet, la commune envisage l'installation d'ombrières photovoltaïque afin d'alimenter le centre socioculturel du Phare en énergie. Une partie de l'aire de stationnement étant classée en zone Agricole il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLU pour permettre le projet.

N.B : lors de la révision du PLU en 2017, l'aire de stationnement était déjà existante. Il s'agit là d'une erreur matérielle.

### **Modification de l'OAP n°6 « Place du Marché »**

Le site est occupé par :

- Un site à vocation d'activité à l'Ouest,
- Un ensemble de bâtiment à usage d'activité, d'habitations et leurs jardins à l'Est.



Le site s'implante en dehors des éléments des trames vertes et bleues, sur une zone urbanisée fortement anthropisé (bâtiments, accès, fonds de jardins). L'ensemble de ces points font que le site présente peu d'intérêt du point de vue écologique.

Ceci peut être contrebalancé par la présence en limite Nord d'une zone humide connue et d'un cours d'eau.

L'aménagement du site impactera donc peu les milieux naturels présents sur la commune. Il est cependant possible d'identifier :

- Des éléments ponctuels (comme des arbres anciens), en limite de parcelle ou en fond de lots, qu'il serait intéressant de conserver,
- Une période d'intervention préférentielle, permettant d'éviter des impacts trop importants sur les espèces et milieux proches

**Réduction du périmètre de l'OAP n°4 « Village de la Guimorais Est »**

Le site est occupé par :

- Une parcelle agricole en dent creuse,
- Plusieurs fonds de jardins.

Le site est localisé en dent creuse au cœur du village de la Guimorais. Il est entouré par des habitations et des fonds de jardins.



La biodiversité attendue sur ce secteur demeure commune et typique des milieux agricoles et jardins, tout en risquant d'être impactée par l'urbanisation alentour.

Les quelques éléments boisés peuvent permettre l'accueil de populations animales intéressantes (avifaune, chiroptères...). Le site, comme zone végétalisée dans une zone urbanisée, peut ainsi présenter un intérêt pour ces espèces (repos, nourrissage).

Le rapport dresse le tableau suivant des incidences sur l'environnement

Tableau n°3 → Tableau de synthèse

des incidences sur l'environnement

Modifications du PLU	La population		Ecologie				Physique				Patrimoine			Interactions	N2000	Impact	Couleur	
	Santé	Démographie	Biodiversité	Faune	Flore	TVB	Sols	Eaux	Aire	Bruit	Climat	Architecture	Archéologie					Paysage
SIS	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objectifs ou projet dédié à la protection ou la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes	Vert
Cours d'eau	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objectifs ou projet non dédié à la protection directe de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	Vert clair
Camping de Touesse (A en As)	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objectif ou projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives	Orange
Secteur du phare (A en UE)	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objectifs ou projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés; ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	Orange foncé
Route de la Guimorais (UB en N)	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objectif ou projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	Rouge
Diminution OAP 4 (Guimorais Est)	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Modification OAP 4 (Place du Marché)	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
OAP 4a	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
OAP 4b	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
OAP 4c	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Code urbanisme	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Définitions	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PLH	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Hauteur de bâtiment	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Closures	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Implantation	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Climatiseur/pompe à chaleur	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

### **Incidences sur l'Homme**

#### **Santé.**

Les modifications du PLU ne sont pas situées en zone à risque majeur ou ne présentent pas d'enjeu majeur sur la santé. Les incidences des modifications sur la santé sont donc négligeables.

Seul le site de l'OAP de la Place du Marché est concerné par un risque identifié de pollution des sols (ancien garage).

#### **Démographie**

La densification urbaine de l'OAP de la Place du Marché permet de réduire l'étalement urbain en intégrant la création de 42 logements supplémentaires (30 logements au minimum dans l'OAP 2017 versus 72 logements minimum après la procédure de modification N° 1 du PLU).

L'ensemble de ces modifications vont permettre d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire communal. L'impact de la modification du PLU sur la démographie communale sera donc positif.

### **Incidence sur la biodiversité**

Le reclassement de certaines parcelles classées en zone UB « secteur de la route de la Guimorais » au profit de la zone Naturelle permet de protéger les trames vertes et bleues (présence d'un étang et de boisements à proximité du bourg).

L'augmentation du périmètre de l'OAP n°6 « Place du Marché » permet une densification plus importante du bourg à proximité des commerces et transport collectif. Cette concentration limite ainsi les impacts sur la biodiversité.

La réduction du périmètre de l'OAP n°4 « Village de la Guimorais Est », permet le maintien de fonds de jardins dans un village situé à proximité du littoral. Ceci a pour effet de réduire l'impact de l'aménagement de cette dent creuse sur la biodiversité

### **Incidence sur les milieux naturels, Trames vertes et bleues**

Les sites sont majoritairement aménagés (surfaces déjà bâties, voiries, stationnements, ...) et les surfaces agronaturelles limitées (prairies et jardins sur l'OAP n°4). Et ces secteurs sont par définition éloignés des éléments des trames vertes et bleues.

### **Rappel de l'avis conforme de la MRAE juin 2024**

La MRAE dans son deuxième avis conforme de juin 2024 émet l'avis suivant :

*« La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale. ».*

## **Le projet de modification du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU**

Le PADD comporte notamment les orientations suivantes :

- Aménager le centre-bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur.

La modification du PLU s'inscrit dans ces objectifs en permettant la réalisation d'un projet en densification et en renouvellement urbain à proximité immédiate du centre-bourg de Saint Coulomb. (OAP N° 6 Place du marché).

Cette procédure de modification du PLU s'inscrit en cohérence avec les grandes orientations du PADD de Saint-Coulomb.

## **Le projet de modification du PLU et les documents supra-communaux**

La commune fait partie :

- De la communauté d'agglomération : Saint-Malo Agglomération dont un des documents de cadrage est le Plan Local d'Habitat
- du Pays de Saint-Malo qui rassemble la Communauté d'Agglomération (Saint-Malo Agglomération) et 3 Communautés de Communes : Bretagne Romantique,, Communauté de Communes de la côte d'Émeraude et la Communauté de Communes du Pays de Dol – Baie du Mont-Saint-Michel) dont un document de cadrage est le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

### **Le projet de modification du PLU et le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo**

Le SCOT a été approuvé le 8 décembre 2017. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée qui a été approuvée le 6 mars 2020 afin d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN promulgué le 23 novembre 2018). Il s'agissait d'identifier les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Il est en cours de révision pour notamment une mise en conformité avec la loi climat-résilience (août 2021).

Dans le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) :

*L'objectif 4 fixe des densités moyennes relatives à la production de logements afin d'assurer une gestion économe du littoral.*

**Saint-Coulomb, commune littorale a un objectif pour la production de logements de densité moyenne de 24 logements/hectare.**

Ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération.

Le paragraphe « Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité\_»\_indique que la production de logement prévue 2017-2027 est de 278 sur 10,56 hectares soit une densité de 26,3 logements par hectare

*Objectif 96 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local réalisent ou intègrent un inventaire des cours d'eau de leur territoire*

Le projet de modification N° 1 du PLU intègre e la mise à jour des inventaires des cours d'eau.

*Objectif 111 : compte tenu de leurs caractéristiques, 31 secteurs constituent des agglomérations, en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral*

Le SCOT identifie le bourg de Saint-Coulomb comme agglomération.

*Objectif 112 : sur le pays de Saint-Malo, les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 50 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel. En ce sens, compte tenu de leurs caractéristiques, 18 secteurs constituent des villages en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.*

Le PLU de Saint-Coulomb identifie les secteurs de Saint-Vincent, de La Guimorais qui sont dans le SCOT répertoriés comme villages ayant vocation à être densifiés globalement et de la Tannée qui dans le SCOT est répertorié comme villages ayant vocation à être densifiés de manière contenue. Ces secteurs sont déjà identifiés au PLU en vigueur en zone urbaine (UB).

*L'objectif 112ter concerne les secteurs déjà urbanisés.*

Aucun secteur n'a été identifié au SCOT comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur la commune de Saint-Coulomb.

**Ainsi, la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune a bien comme démarche de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo.**

**Le projet de modification du PLU et le Programme Local d'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération**

La commune de Saint-Coulomb s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération 2023-2028 , adopté le 28 septembre 2023 et devenu exécutoire le 28 novembre 2023.

Parmi les orientations et les objectifs :

- **Action 3 : Favoriser le développement** du statut de résidences principales.
- Action 4 : Produire 50% de logements abordables.

Le document d'orientation précise P. 19 les objectifs de logements aidés notamment pour les communes littorales touristiques dont fait partie Saint-Coulomb :

	Part de locatif aidé dans la production (PLUS, PLA-I , PLS et conventionnés Anah)	Part d'accession aidée dans la production
Pôle urbain	27%	29%
Littoral touristique	19%	31%
Péri-urbain résidentiel	37%	15%
Rural résidentiel	34%	21%
<b>SMA</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>

La quotité de logements aidés pour Saint-Coulomb s'élève à 50 %, dont 19% en location, 31% en accession.

Le projet de modification N°1 de PLU a modifié ainsi la règle de mixité sociale qui devient (projet de règlement P. 21) :

**Dans les zones U et AU, les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :**

- **18% minimum de logements locatifs sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.**
- **30% minimum de logements réservés à l'accession aidée de type BRS, PTZ.**

**Questions du commissaire enquêteur**

*Quelle est ou quelles sont les raisons de mettre 48 % de logements aidés, non conforme au PLH, au lieu de 50 % ?*

*Si les proportions retenues de logements aidés sont antérieures au PLH au moment de l'élaboration du projet,*

*La commune est-elle d'accord pour modifier ces pourcentages (19% 31 %) pour être en conformité avec le PLH ?*

**Réponses du maître d'ouvrage**

*Suite à une délibération du 19 décembre 2022 Saint-Malo Agglomération (SMA) a transmis à la commune (comme aux autres communes) pour approbation, le projet de PLH 2023-2028. Ce document comportait notamment le programme d'actions territorial (copie jointe) et la fiche Saint-Coulomb (copie jointe).*

*Ces 2 documents indiquaient pour Saint-Coulomb un objectif de réalisation de 12 Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 20 logements en accession aidés (LAA) et des pourcentages respectifs par rapport au nombre de résidences principales de 18 et 30 %.*

*Le projet PLH proposé et ces objectifs ont été validés en conseil municipal le 6 mars 2023. Ils ont été pris pour base de la modification du PLU (délibération de prescription de modification du PLU du 10 juillet 2023).*

*Le 28 septembre 2023 a été approuvé par SMA le PLH 2023-2028. La présentation des objectifs a été modifiée à la marge, sans vraiment modifier le fond :*

*Ainsi :*

- l'objectif de production de logement reste de 85*
- l'objectif de LLS reste le même : 12*
- l'objectif de LAA reste le même : 20*

*En revanche les pourcentages sont modifiés car au lieu d'une base de 65 logements en résidence principale, la base est fixée à 64 logements en résidence principale.*

*Se pose la question des arrondis dans le calcul des pourcentages : 12 logements sociaux rapportés à 64 donnent un pourcentage de 18,75 % qui peut être arrondi à 19% comme indiqué.*

*En revanche 20 logements aidés rapportés à 64 donnent un pourcentage de 31,2 % qui doit être arrondi à 31 % et non 32% comme indiqué dans la délibération de SMA*

*À noter d'ailleurs que dans le même tableau de septembre 2023 le pourcentage total de logements sociaux est erroné : 32 logements sur 64 donnent un pourcentage de 50% et non de 51 %.*

*À noter également dans la fiche Saint-Coulomb une erreur sur le nombre de logements à construire le total de 85 ne correspondant pas au total des lignes  $65+13+8 = 86$  ! Cette erreur est sans doute la raison ayant conduit SMA à modifier le nombre de résidences principales à réaliser qui passe de 65 à 64 dans le tableau récapitulatif de septembre 2023 voté par SMA !*

*La commune ne voit pas d'objection à corriger les chiffres en indiquant 19 et 31 %.*

**Le projet de modification du PLU et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine**

Le projet de modification intègre l'inventaire des cours d'eau actualisé validé par les instances gérant le SAGE.

## VIII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants réalisés en grande partie par QUARTA :

Le rapport de présentation du projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-COULOMB (réal

Un résumé non technique (P. 49 de la note de présentation)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

Le règlement écrit modifié intégrant le projet des modifications réglementaires (textes en couleur)

Le règlement graphique modifié (4 plans référencés A, B, C, D)

Le plan des servitudes d'utilité publique

Le plan Inventaire des zones humides et cours d'eau

Le plan relatif au Droit de Prémption Urbain

Avis de l'Autorité environnementale

- Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, sur la modification du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) en date du 22 mars 2024
- Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) en date du 20 juin 2024

Les avis de Personnes Publiques Associées

- Avis de l'État, DTT M service aménagement des territoires et transition Pôle Urbanisme et contractualisation en date du 14 juin 2024
- Avis de la région Bretagne en date du 28 mars 2024
- Avis de la CDPENAF sur la modification du périmètre d'une STECAL à vocation touristique du 5 mars 2024
- Avis de la CDPENAF sur le règlement des annexes et extensions en zones agricoles et naturelles du 5 mars 2024

L'arrêté du Maire de la commune de SAINT-COULOMB du 18 juillet 2024 portant organisation de l'enquête publique relative au projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Coulomb.

L'Avis d'enquête publique (affiche)

Le registre papier

Une chemise courriers reçus

Une chemise courriels reçus

## **IX. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique**

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête à Saint-Coulomb par la décision n° E2400116/35 de la Conseillère Mme Marie THALABARD en date du 10 juillet 2024.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Maire M. Jean-Michel FREDOU de la commune de Saint-Coulomb en date du 18 juillet 2024.

### **Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête**

#### **Réunions**

En préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré le jeudi 18 juillet le Maire M. Jean – Michel FREDOU, l'Adjoint en charge de l'urbanisme, l'environnement, le patrimoine, le tourisme M. Patrice VIVIEN et la Directrice Générale des Services Madame Céline MALOISEL sur la nature et l'organisation de l'enquête publique.

#### **Information du public**

Sur le site de la mairie de Saint-Coulomb [saintcoulomb.com](http://saintcoulomb.com) sur la page d'accueil ÉVÉNEMENTS DU MOMENT dans un rectangle orange « Les actualités récentes» la rubrique avis d'enquête publique modification n°1 du PLU avec une flèche "Lire la suite" ;



En cliquant dessus ouverture d'une page [ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME \(PLU\) | saintcoulomb.com](#) indiquant les moyens d'expression pour les observations, les dates et heures des permanences, et un lien d'accès aux documents relatifs au PLU : <https://cloud.quarta.fr/s/9Eer7NC9Mgeg6qP>  
[Délibération n°38 : Arrêt du projet de modification du P.L.U Arrêté portant organisation de l'enquête publique sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme \(PLU\) de la commune de Saint-Coulomb](#)

ÉVÈNEMENTS DU MOMENT .....



[Liste et principaux éléments du projet de modification n°1 du P.L.U](#)

### **L'information réglementaire dans la presse**

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté du 25 juillet 2024 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro du Pays Malouin le 25 juillet 2024.
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du 22 août 2024 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro du Pays Malouin le 22 août 2024.

#### Affichages

L'arrêté prescrivant l'enquête a indiqué dans l'article 10 les lieux d'affichage suivant :

*« la mairie...Complexe sportif, Bibliothèque, cantine, centre socioculturel), le panneau numérique, dans les villages de la commune (La Guimorais, Saint-Vincent et Tannée) et aux abords des plages. »*

Le commissaire enquêteur a constaté à chacune de ces permanences que l'avis d'enquête était affiché sur la porte d'entrée de la mairie et sur les sites de la Guimorais et Tannée lors de ses visites.

## **X. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 août au vendredi 20 septembre 2024 inclus, soit une durée de 33 jours.

Le dossier et les registres ont été à la disposition du public à la mairie de SAINT-COULOMB aux jours et heures d'ouverture les lundi, mercredi et jeudi de 8h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, les mardi et vendredi de 8h15 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00.

Le dossier était en ligne sur le site de la mairie : [ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME \(PLU\) | saintcoulomb.com](#) puis <https://cloud.quarta.fr/s/9Eer7NC9Mgeg6qP>

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence à la mairie de Saint-Coulomb :

- Lundi 19 août 2024 de 13h30 à 17h30
- Samedi 7 septembre de 9h00 à 12 1100
- Vendredi 20 septembre de 8h15 à 12h00

## **Les conditions d'accueil du public**

À la mairie de Saint-Coulomb, le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible à l'accueil.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil au premier étage, accessible notamment par un ascenseur.

## **Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur**

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Madame Céline MALOISEL, Directrice Générale des Services, a été particulièrement accueillante et réactive.

## **Visites de sites**

Le samedi 7 septembre et le vendredi 20 septembre après la permanence, le commissaire enquêteur a été sur les sites rue de la Mare, secteur de la Touesse, intersection de la D201 et D74, les villages de Tannée et de Guimorais, suite à des observations faites, des courriels reçus.

## **XI. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

1<sup>ère</sup> permanence : échanges avec 17 personnes, 3 observations sur le registre

2<sup>nd</sup> permanence : échanges avec 14 personnes, 2 observations sur le registre

3<sup>ème</sup> permanence : échanges avec 11 personnes, 3 observations sur le registre

Hors permanence le samedi 14 septembre réception de 2 personnes suite à leur demande.

Observations sur le registre : 8

Courriers : 2

Courriels : 13

Échanges avec 44 personnes

## **XII. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le Procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le 25 septembre, a été remis et commenté à M. le Maire M. Jean – Michel FREDOU, l'Adjoint en charge de l'urbanisme, l'environnement, le patrimoine, le tourisme M. Patrice VIVIEN et au représentant du Bureau d'Etudes le vendredi 27 septembre 2024.

## **XIII. AVIS CONFORME DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE**

### **Premier avis conforme de la MRAe mars 2024**

La MRAE a émis un premier avis conforme en date du 22 mars 2024 requérant une évaluation environnementale en exprimant notamment les considérants suivants :

Considérant que la commune a consommé 32,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2009 et 2020, dont 25,2 ha pour l'habitat (données CEREMA) alors que sa population a augmenté de 416 habitants sur cette même période, ce qui représente près de 605 m<sup>2</sup> consommés par nouvel habitant, et que 123 logements ont été construits durant cette période, ce qui représente 2 048 m<sup>2</sup> par nouveau logement ;

Considérant que la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité nominale de 3 500 Equivalents-Habitants (EH), dont la charge maximale a atteint 3 774 EH en 2022, qui est sujette à des débordements malgré les travaux effectués en 2021 et dont les effluents sont rejetés vers le ruisseau des Douets, affluent du ruisseau de Sainte-Suzanne, situé au sein du site Natura 2000 de la côte de Cancale à Paramé ;

Considérant que le PLU prévoit deux OAP au sein de La Guimorais : l'OAP n°4, objet de la présente modification, fixe une faible densité de 12 logements/ha ne s'inscrivant pas dans une démarche de sobriété foncière visée à la fois aux niveaux national et régional et l'OAP n°5, d'une surface d'1 ha, s'apparente à de l'extension urbaine et non à de la densification ;

*Considérant que, bien qu'un schéma directeur d'assainissement soit en cours d'élaboration à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, l'absence dans le dossier d'éléments relatifs à d'éventuels travaux de mise en conformité à court terme des capacités épuratoires de la commune ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement ;*

*Considérant que les aménagements prévus entraîneront la perte de terres agricoles et de capacité de stockage de carbone des sols, pour laquelle aucune compensation équivalente n'est proposée*

L'avis émis était le suivant :

*La modification du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Saint-Coulomb.*

### **Recours gracieux de la commune avril 2024**

**La commune a déposé un recours gracieux** reçu le 23 avril 2024, apportant des éléments d'information complémentaires à l'appui de ce recours

### **Consommation d'espace ; densité**

La commune souligne que le projet de modification proposé ne consomme aucun espace supplémentaire par rapport au PLU approuvé en explicitant les modifications de zonage proposées.

Sur le respect de la densité demandé par le SCOT, la commune a développé les éléments suivants

*« Les orientations relatives à la densité définies au SCOT des communes du Pays de Saint-Malo n'ont pas vocation à s'appliquer à chaque opération, mais bien à l'échelle de l'ensemble de la commune. C'est d'ailleurs pour cela que la densité a été sensiblement relevée sur le secteur de La Place du Marché (OAP n°6), secteur situé en plein cœur de bourg à proximité des commerces, services et équipements y compris des transports urbains. L'OAP n° 6, qui n'est pas évoquée dans la décision de la MRAe, constitue ainsi une véritable opération de renouvellement urbain. »*

Le recours comporte le tableau du paragraphe « Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité ». Les 8 opérations de logements décrites ont pour effet la réalisation de 278 logements sur le territoire communal sur une superficie de 10.56 hectares, soit une densité de 26.33 logements par hectare. Le SCOT fixe pour Saint-Coulomb un objectif de 24 logements par hectare. Les objectifs de densité fixés par le SCOT seront donc bien atteints.

### **Station d'épuration**

La commune rappelle que « *la problématique de la station d'épuration est largement évoquée dans le rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU en page 92, « La réalisation des travaux d'aménagement de la Place du Marché dépendra de la capacité de la station d'épuration d'assurer le traitement des effluents...*

*Le schéma directeur assainissement est en cours de réalisation. Les résultats définitifs de cette étude sont prévus fin 2024. Lors d'un point d'étape (non diffusé) de l'avancement de ces études, en mars 2024, les auteurs de l'étude ont indiqué vouloir proposer une extension de la capacité de la station à 4 700 EH de la STEP de Saint-Coulomb » à l'horizon 2027.*

*« En tout état de cause, tout permis de construire ou d'aménager étant soumis au visa des services Assainissement de Saint-Malo Agglomération, aucun projet ne devrait voir le jour sans qu'il soit compatible avec la capacité de la station d'épuration »*

### **Environnement**

La commune rappelle que le rapport de présentation contient une partie importante sur l'état initial de l'environnement (page 32 à 61 du rapport de présentation) ainsi qu'une évaluation des impacts du projet de modification sur l'environnement et la santé humaine y compris les mesures Eviter & Réduire & Compenser (ERC) (pages 90 à 101 du rapport de présentation).

### **Second avis conforme de la MRAE juin 2024**

La MRAE a émis un second avis conforme en date du 20 juin 2024 avec notamment les considérants suivants :

Considérant que le reclassement de l'ensemble du secteur de la place du Marché (OAP n°6) en 1AUB permet d'appréhender l'aménagement de ce secteur urbain en entrée de bourg à une échelle pertinente ;

Considérant que la modification tend à accroître la densité de logements, bien que restant très en deçà de l'objectif de sobriété foncière porté aux niveaux national et régional;

Considérant que les autres objets de la modification ne sont pas de nature à entraîner d'incidences notables sur l'environnement compte tenu de leur caractère limité;

Considérant que la modification aura une faible incidence sur les flux d'eaux usées générées et sur l'effet induit sur les milieux récepteurs, sachant de plus que tout projet d'urbanisation sera conditionné par l'autorité compétente à une mise à niveau du système d'assainissement des eaux usées afin de s'assurer de ne pas dégrader le milieu aquatique récepteur, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

Rends l'avis conforme suivant :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il **n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale**

### **Les deux Recommandations de la MRAE.**

**La MRAE recommande :**

**– de faire porter l'effort de densification sur l'ensemble des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**

**– de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du système de collecte des eaux usées préalablement au raccordement de nouvelles habitations.**

La seconde recommandation fera l'objet d'un paragraphe et de questions dans le chapitre . XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelles sont l'appréciation du maître d'ouvrage et l'éventuelle suite qui sera apportée à la première recommandation de la MRAE : « faire porter l'effort de densification sur l'ensemble des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo est entré en révision pour intégrer les objectifs de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette) dont il est fait état dans le second avis de la MRAE. D'après les éléments à disposition de la commune, il apparaît que la densité sera relevée pour l'ensemble des communes. Néanmoins, les objectifs de densité ont vocation à être appliqués à l'échelle de l'ensemble des opérations et non pas à l'échelle de chacun des sites et cela pour tenir compte des enjeux environnementaux (espace sensible sur le plan environnemental et village parfois éloigné des commerces et services de proximité). Dans cette optique, la densité sur le secteur n°6 de la place du marché à proximité immédiate du centre-ville a été renforcée. À l'inverse l'OAP n°4 du secteur de La Guimorais se situe à l'intérieur des espaces proches du rivage (extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur de ce secteur). Dans un arrêt récent, le tribunal administratif a estimé qu'un trop grand nombre de constructions nouvelles à l'intérieur des espaces proches du rivage n'était pas compatible avec la loi littoral (annulation partielle du PLU sur ce secteur couvert par une OAP) ce qui entre en contradiction avec la demande de la MRAE de faire porter l'effort de densification sur l'ensemble des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.*

*La commune tient à préciser que les objectifs de densité prévus par le SCOT actuellement opposable sont respectés grâce notamment aux modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU. De plus, le Plan Local Urbanisme sera modifié après l'approbation du SCOT pour se mettre en comptabilité avec les documents supérieurs (intégration notamment les objectifs de sobriété foncière). L'avis de la MRAE sera pris en compte à ce moment-là étant précisé que la densité à l'échelle de chaque OAP sera vraisemblablement relevée pour répondre aux objectifs nationaux de la loi climat.*

## **XIV. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA). QUESTIONS ASSOCIÉES**

Les PPA semblent avoir été saisis par un courrier aux alentours du 24 janvier 2023.

### **Avis de l'État (service aménagement des territoires et transition)**

L'État par l'instance de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) service aménagement des territoires et transition Pôle urbanisme et contractualisation, notant des évolutions positives, des points jugés insatisfaisants et un point fort de vigilance de l'État sur le niveau d'utilisation de la station d'épuration, a exprimé un avis favorable assorti des remarques ci-après dans un courrier en date du 14 juin 2024.

### **Densités de logement de la Guimorais Ouest et Guimorais Est**

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la place du marché « vise des objectifs de production de logements revus à la hausse, tout en maîtrisant la volumétrie (R+1+C). De même, l'emprise et la programmation sur le « secteur est » sont nettement améliorées : environ + 3 800 m<sup>2</sup> et + 30 logements. »*

*« il est dommage que la modification n'ait pas également porté sur les autres secteurs couverts par des OAP qui conservent des densités très faibles. Alors que le SCoT du Pays de Saint-Malo fixe un objectif de densité moyenne à 24 logements par hectare, les OAP de la « Guimorais Est » (n°4) et de la « Guimorais Ouest » (n°5) programment respectivement 10 logements/ha et 14 logements/ha. ... , il est*

*regrettable que le projet ne prévoit pas une augmentation du nombre de logements dans ces deux secteurs où la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera peu optimisée. Néanmoins, il convient de noter que si l'on considère l'ensemble des secteurs de projet sur la commune, la densité moyenne de construction prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est globalement respectée. »*

### **Question du commissaire enquêteur**

Qu'en est-il de l'aménagement de la Guimorais Est et Guimaurais Ouest ?

Pour les éventuels espaces non vendus, est-il possible d'augmenter leur densité de logements ? Sinon, pourquoi ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Le secteur de La Guimorais Est ne fait l'objet d'aucun projet à ce jour.*

*Le projet de modification du PLU ne prévoit pas de modifier le secteur de La Guimorais Ouest. Par ailleurs, la commune tient à préciser que le secteur de La Guimorais Ouest est partiellement réalisé avec une densité de logement telle que prévue au PLU approuvé en 2017.*

*Dans un arrêt récent du tribunal administratif de Nantes concernant une commune voisine de Saint-Coulomb, le T.A a jugé qu'un secteur d'OAP avec une densité de 22 logements par hectare situé à l'intérieur de l'agglomération et à l'intérieur des espaces proche du rivage n'était pas compatible avec la loi littoral. Le jugement a conduit à l'annulation partielle du PLU sur ce secteur. Aussi, il ne paraît pas possible à ce stade de la procédure de modifier la densité sur le reste de l'OAP au regard du risque de contentieux qui serait porté par la commune.*

### **Quasi saturation de la station d'épuration**

*L'État indique : « La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU) d'une capacité nominale de 3 500 équivalent-habitants (EH). Les données de 2022, montrent que la charge maximale entrante dépasse la capacité nominale puisqu'elle atteint 3 774 EH. Par ailleurs, si des travaux ont été effectués en 2021, la STEU est toujours sujette à des débordements. Les effluents sont rejetés vers le ruisseau des Douets affluent du ruisseau de Sainte-Suzanne, situé au sein du site Natura 2000 de la côte de Cancale. Ces problématiques illustrent la nécessité de travaux de mise en conformité et de renforcement des capacités de la STEU.*

*Ainsi, tant que la charge maximale entrante sera supérieure à la capacité nominale de la STEU, ... les services de l'État seront particulièrement vigilants sur toute future modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU en 1AU. »*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le sujet de la station d'épuration sera développé dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR*

## **Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Lors de sa session du 5 mars 2024, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis 2 avis simples favorables.

### **Avis simple favorable sur la STECAL touristique camping La Touesse**

Le projet de modification porte sur l'intégration d'une bande d'accès au camping (450 m<sup>2</sup>) avec changement du zonage de cette bande en As.

La CDPENAF suite aux trois considérants : ce STECAL n'a pas d'impact sur l'activité agricole, dispose d'un règlement particulier, son évolution est limitée à la création d'un accès sécurisé, a émis un avis simple favorable.

**Avis simple favorable sur le règlement des annexes et extensions en zone agricole et naturelle**

La CDPENAF suite aux deux considérants d'une part que les règles d'emprise au sol, d'interdistance aux bâtiments agricoles, de distance au bâtiment principal respectent les éléments de doctrine de la CDPENAF, d'autre part que la prise en compte de la date d'approbation du PLU ne permet pas la multiplication des annexes et extensions durant la validité du PLU, a émis un avis simple favorable.

**Avis de la Région Bretagne**

Dans un courrier type en date du 28 mars 2021, la région accuse réception du dossier, rappelle l'adoption en février 2024 de la première modification du SRADETT Bretagne, de ses effets sur les SCOT.

**XV. OBSERVATIONS DU PUBLIC. QUESTIONS ASSOCIÉES**

**Correction d'un oubli d'intégration de la servitude de passage des piétons le long du littoral au lieu-dit « Le Havre du Lupin » (arrêté préfectoral du 17 mai 2023 approuvant le tracé modifié)**

La modification du tracé de cette servitude de passage des piétons le long du littoral au lieu-dit « Le Havre du Lupin » a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 6 mars 2023 et a fait l'objet d'une approbation préfectorale (arrêté du 17 mai 2023). Les documents associés remis par la DGS Mme Céline MALOISEL au commissaire enquêteur le premier jour de l'enquête ont été joints le jour même au dossier d'enquête.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Cette servitude est à intégrer dans le PLU.*

*Cette adjonction au dossier n'a fait l'objet d'aucune observation*

**Interrogation sur la conformité de la publication de l'avis d'enquête publique dans Ouest-France**

M. Pierre FROTIER DE LA MESSELIÈRE (observation O5) fait observer que la publicité du projet de modification n°1 du PLU dans le journal Ouest-France ne paraît pas respecter l'article R153-20 du code de l'urbanisme qui exige des caractères apparents. Le nom de la commune de Saint-Coulomb est remplacé par les armoiries de la commune dans le titre de l'article alors que les autres communes mettent leur nom en grands caractères (cf Ouest-France du 22 août 2024).

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Article R153-20 Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021 modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19

définit les cas devant faire l'objet de publicité :

*Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article [R. 153-21](#) :*

*1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme....*

L'Article R153-21 précise :

*Tout acte mentionné à l'article [R. 153-20](#) est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,*

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage sur la conformité de la publication de l'avis d'enquête publique dans Ouest-France ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*L'article R153-21 (et non R153-20 comme mentionné dans la remarque) a trait à l'information relative « à la délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ».*

*En l'occurrence les publicités insérées dans le journal Ouest-France des 25 juillet et 22 août 2024 ne concernent pas cet objet puisqu'il s'agit des mesures de publicité d'une enquête publique. L'article R123-11 trouve alors s'appliquer qui mentionne que l'avis est publié « en caractères apparents ». Les avis publiés portaient en couleur et en en-tête le blason de la commune, le nom de Saint-Coulomb apparaissant en dessous en caractère noir, de façon plus ou moins lisible selon les éditions. Le blason de la commune a été officialisé en 1981, il est donc largement connu des personnes susceptibles d'être intéressées par l'enquête publique. Cette observation ne remet pas en cause la validité des mesures de publicité.*

## **L'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201, Secteur Camping de la TOUESSE. Réflexion Sécurisation Modifications**

M. Emad ABBOUD (courriel M2) attire l'attention sur « *la nécessité de sécuriser l'intersection de la rue de la Mare (D74) et la D201. Ce carrefour est un point névralgique pour de nombreux usagers qu'ils soient automobilistes, cyclistes ou piétons. Malheureusement il a été le théâtre de plusieurs accidents potentiellement graves.* Il propose plusieurs mesures qui pourraient contribuer à améliorer la sécurité de ce carrefour :

- 1. Installation de panneaux de signalisation:** Poser des panneaux d'avertissement et de priorité pour mieux informer les usagers de la route.
- 2. Création de marquages au sol:** Établir des passages piétons bien visibles.

L'observation 04 indique que le croisement RD201 et RD74 pose un problème de sécurité, particulièrement pour les piétons se rendant à la plage de la Touesse.

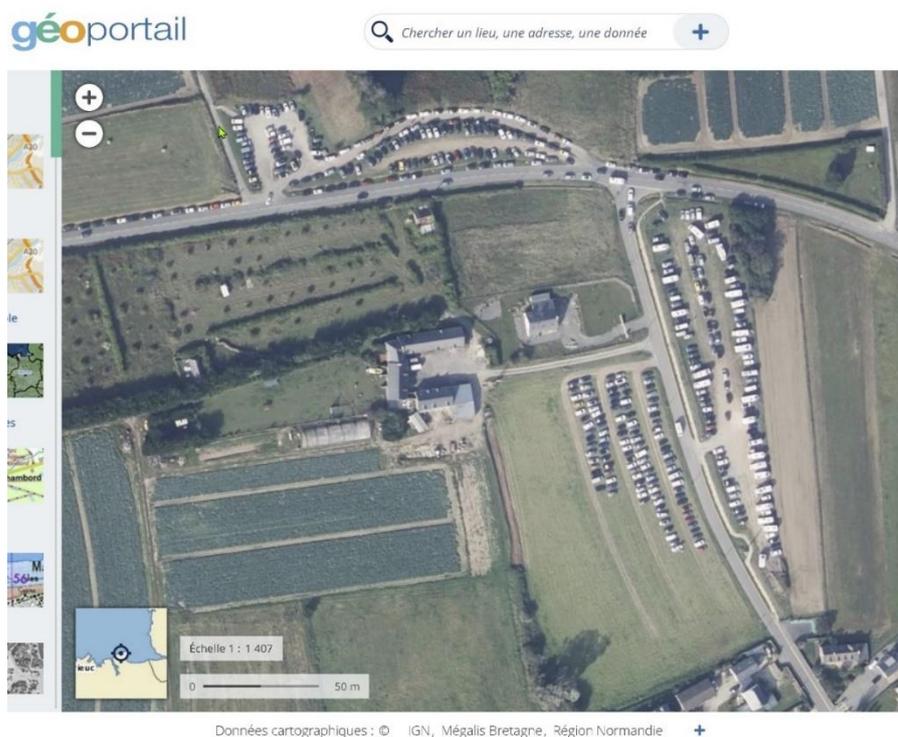
Proposition de solutions : un rond-point, ou feux tricolores ou un passage piéton avec dos d'âne en amont.

M. Jean Luc CAILLE (courriel M3) observe que le dossier indique pour la réinstallation du camping de la Touesse que « *Le site est bordé au Nord par la Route Départementale n°201. L'accès historique du camping se faisait depuis cette voirie départementale. Néanmoins, le département a souhaité modifier l'accès du camping pour des raisons de sécurité. Il convient donc de modifier le zonage du PLU pour intégrer cette demande.* »

Il observe que ce nouvel accès sera assez proche du carrefour entre la rue de la Mare (Route Départementale n°74) et la Route Départementale n°201 et qu'il est à noter que la configuration de la Route Départementale n°201 au niveau de ce carrefour présente à l'heure actuelle des difficultés pour la traversée des piétons. *Quand on traverse la route pour se diriger vers la plage de la Touesse, la visibilité à gauche est très courte en raison du virage, et la visibilité à droite se double d'une contrainte supplémentaire due à une arrivée de côte.*

*Tout comme le département a souhaité modifier l'accès du camping pour des raisons de sécurité, il conviendrait de mener une réflexion globale sur la sécurité des usagers (piétons, véhicules ;..) de ce carrefour et de son environnement. »*

La photo aérienne de GÉOPORTAIL prise le 1<sup>er</sup> octobre 2023 illustre la fréquentation des 3 parkings temporaires de part et d'autre de la RD201, les stationnements sur la D201 et le trafic.



M. Olivier DE FEYDAU (courriel M6) rappelle la dangerosité de cet endroit qui voit passer, surtout l'été, toutes les personnes qui se rendent à la plage, surtout de jeunes enfants avec leurs accessoires de plage.

Il estime que

*d'une part, les autorités municipales ont été alertées depuis plusieurs années. En organisant ces dernières années deux vastes parkings situés de part et d'autre de la rue de La Mare, la mairie était consciente de l'accroissement de la population qui allait en résulter. L'installation d'un camping à cet endroit ne peut qu'aggraver ce risque.*

*D'autre part aucune mesure de sécurité n'a jamais été prise: ni feu de signalisation, ni ralentisseur, ni même un passage piéton. Il est évident que si rien n'est fait, nous aurons un jour ou l'autre à déplorer un accident qui peut être très grave.*

Il conclut qu'il serait hautement souhaitable, à l'occasion de la révision du PLU que les autorités compétentes prennent ce risque en considération.

Mme Sylvie DUGORD (observation O8) s'associe aux demandes de sécurisation de l'intersection D201 – D74 (trafic dû notamment à la plage de la Touesse et aux dunes de Roz-Ven)

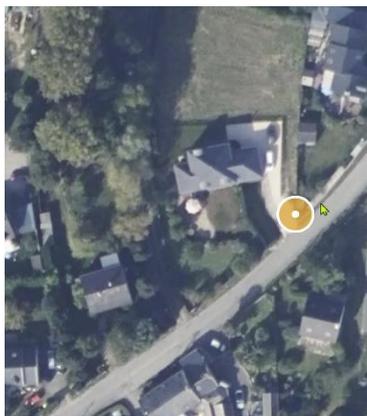
### Commentaire du commissaire enquêteur

La sécurité de l'intersection RD201 et RD74 et du secteur a fait l'objet de nombreuses observations principalement orales. Ce sujet fait plus loin l'objet de commentaires et de questions du commissaire enquêteur dans le chapitre XVI: OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **Observations et questions relatives au projet de modification du règlement**

### **Constructibilité d'une parcelle suite à la modification réglementaire faisant passer la largeur d'un accès de 3,5 m à 4 m**

Madame Marie-Christine BERTHO (Observation O2) demande si une parcelle derrière son terrain ayant un accès de 3m50 restera constructible près la modification N° 1 du PLU qui modifie la largeur minimum d'un accès de 3m50 à 4m.



### Question du commissaire enquêteur

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la question de Mme BERTHO ?*

### Réponse du maître d'ouvrage

À partir de la date d'entrée en vigueur du PLU modifié, la largeur de 4 m sera imposée pour la constructibilité d'une parcelle.

### **Difficulté de densification de parcelles d'environ 700 m2 (secteur rue de Fresnes) avec la règle UB 7.1 (bande de 15 m à compter de la limite sur voie) du PLU actuel de 2017**

Un habitant rue de Fresnes (observation orale) indique la difficulté de construire sur une parcelle d'environ 700 m2 divisée avec la règle UB 7.1 *Limites latérales de la zone UB* définissant les modalités d'implantation des constructions vis-à-vis d'une bande de 15 m à compter de la limite sur voie qu'il conviendrait de modifier.



### Commentaire du commissaire enquêteur

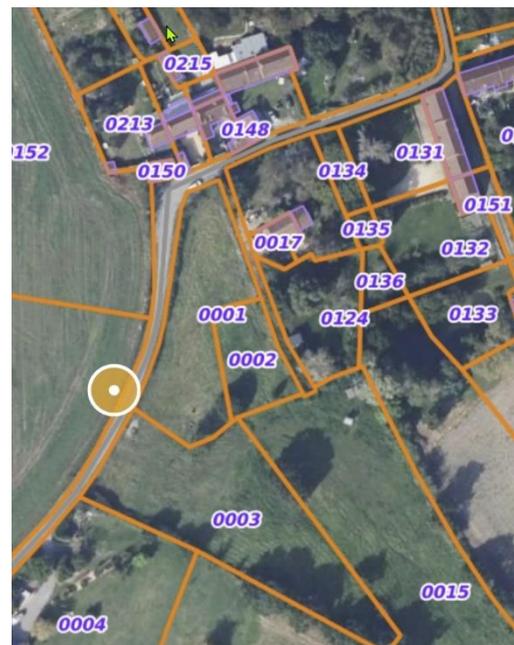
Le projet de modification du PLU N° 1 modifie la règle UB 7.1 ou la référence à la bande de 15 m à compter de la limite de la voie a été supprimée.

*Ceci rend beaucoup plus facile la densification de ce type de parcelle*

**Problème d'extension de petite maison en zone A. Demande de revenir à la possibilité d'extension de 50 m2 (règle UA 2.1.3)**

Mme Florence VIRGAUX (courriel M10) habitant le TIOLAIS observe que « La nouvelle rédaction qui a pour objectif de limiter les extensions maximums pénalise les petites habitations, en leur retirant la possibilité d'aller jusqu'à 50m2 d'extension. ».

Propriétaire d'une petite maison agricole, ancienne, organisée en une pièce d'environ 50m2 (salle d'eau et 2 chambres sous pente à l'étage) et d'un garage attenant de 24m2, sur une surface de jardin de 2000m2 environ, cette limitation à 30%, sans possibilité d'aller jusqu'à 50m2 (comme actuellement prévu par le PLU) est pénalisante pour envisager l'avenir sereinement. En effet, en anticipation de perte de mobilité due à l'âge, il faudrait avoir la possibilité d'agrandir pour créer 1 chambre en rez-de-chaussée ainsi qu'une salle d'eau et une buanderie soit plus que les 24 m2 (extérieur, isolation comprise).



Elle propose par équité et par simplification que soient limitées les extensions à 50m2, quelle que soit la surface de la « maison. »

Elle estime que le même dispositif devrait être accordé à toute la zone agricole, proche ou pas du littoral et donc en 2.1 et 2.2.

Elle constate en demandant une confirmation que pour la règle UA 2.2.3 concernant les rénovations et extensions des constructions non liées et nécessaires aux exploitations, cela reste 30% ou 50m2.

La règle est ainsi rédigée :

*De limiter l'extension, à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre ou 50m2 au total. Une fois franchie la surface d'extension de 30% de l'emprise du bâti initial ou 50m2 au total, aucune extension ne pourra être autorisée.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Sur ce dernier point, le règlement n'a pas été modifié cela reste 30 % de l'emprise ou 50 m2 au total*

**Question du commissaire enquêteur**

*Règlement PLU 2017 :*

*Extrait de la règle A 2.1.3 : De limiter l'extension à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre ou 50m2 au total.*

*Projet de modification N° 1 du PLU*

*Extrait de la règle A 2.1.3 : De limiter l'extension à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre pour les bâtiments édifiés régulièrement d'une emprise au sol inférieure à 160 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 160 m<sup>2</sup> l'emprise au sol sera limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum.*

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la demande en zone A pour les maisons d'une faible emprise au sol que la capacité d'extension reste notamment au plus 50 m<sup>2</sup> ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La loi Littoral limite l'extension des constructions en zone agricole, notamment pour les constructions non liées aux exploitations agricoles. Un seuil de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol correspondant à la doctrine de la CDPENAF a été retenu pour le PLU de Saint-Coulomb. Ce seuil a d'ailleurs été validé par la CDPENAF (cf. avis simple du 5 mars 2024).*

*Il est équitable de retenir le pourcentage de 30% pour tous, sans que l'extension pour les constructions les plus importantes ne puisse dépasser 50 m<sup>2</sup>, d'où le seuil de 160 m<sup>2</sup>.*

*De plus, le règlement rappelle que l'extension de la construction devra préserver le caractère architectural originel. Dans le cas présent (maison de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), cela reviendrait à doubler l'emprise au sol de la surface de la maison d'habitation existante ce qui entre en contradiction avec les dispositions de la loi Littoral ainsi que des lois en vigueur (pas de mitage de l'espace agricole) et ne permet pas de préserver le caractère architectural originel.*

*Par ailleurs, une modification de ces règles à ce stade de la procédure nécessiterait un nouvel avis de la CDPENAF et donc la réalisation d'une nouvelle enquête publique.*

## **Protection du patrimoine bâti protégé au titre de la loi paysage**

### **Demande que le règlement du PLU soit en cohérence avec le SCOT et le PADD en réglementant la bâti patrimonial**

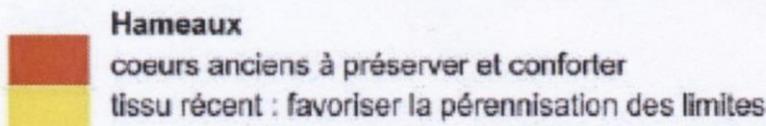
M. Xavier COS (courriel M5) observe que le village de la Guimorais est constitué d'un bâti patrimonial datant pour certaines maisons du XVIII<sup>e</sup> siècle et du XIX<sup>e</sup> siècle.

Il s'avère que lorsque sont faites des rénovations à l'intérieur du bâti patrimonial, les conditions imposées notamment par l'architecte des Bâtiments de France sont très strictes, ce qui est normal.

En revanche, lorsque des constructions neuves sont prévues à l'intérieur du bâti patrimonial, les permis de construire sont délivrés sans regard sur l'intégration architecturale.

Le SCOT recommande une protection stricte de l'urbanisation sur la côte. Le PADD de Saint Coulomb fixe l'orientation

**Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains**



Quant au PLU, il ne précise pas de protéger le bâti patrimonial sur le hameau de la Guimorais. Le PLU dans sa modification peut-il être plus précis quant à la protection de l'environnement et du bâti patrimonial et ce plus en phase avec le SCOT et le PADD ?

Dans le courriel M11, M. Xaviez COZ demande en complément :

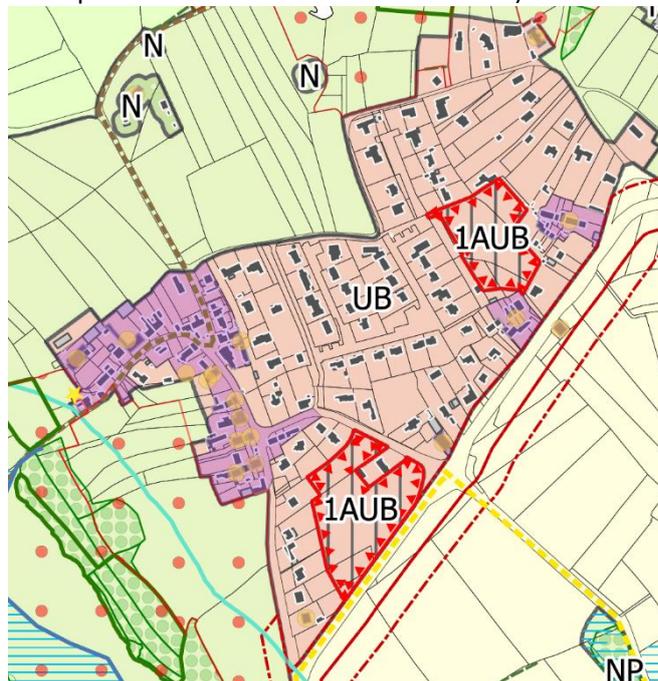
*l'intégration dans le règlement de dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant, pour assurer le respect des Bâtis Patrimoniaux dans le village de la Guimorais. Cela n'est pas prévu dans le futur PLU alors qu'il s'agit de dispositions d'urbanisme indispensables pour protéger ce hameau.*

**Demande de renforcer la protection du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi  
paysage village de la « Guimorais »**

Madame Marlène PRADA (courriel M4) rappelle que le SCOT indique « le village de la Guimorais est un des sites sensibles et mérite une extrême attention par une protection stricte de l'urbanisation » (rapport de présentation du SCOT du Pays de Saint-Malo p. 159 et 160).

Elle estime que cela est en contradiction avec la politique de densification du hameau à l'œuvre dans le PLU.

Elle observe que la zone identifiée comme "périmètre du bâti patrimonial" (qui est dans le règlement graphique identifié comme patrimoine bâti à protéger au titre de la loi littorale) rassemble un grand nombre de maisons en pierre de granit et témoigne d'une grande homogénéité architecturale (à l'exception de 2 maisons au bout de la rue).



Patrimoine bâti à protéger au titre de la Loi Paysage

Elle estime indispensable de renforcer les contraintes architecturales dans cette petite zone de façon à ce que ce qui est visible de la rue soit en harmonie avec le reste (pierres sur la façade apparente, sinon végétation qui cache le bâti s...) afin de préserver ce cœur historique qui fait la richesse du village.

Elle pose la question « Dans quelle mesure les problèmes de voisinage occasionnés par la possibilité de construire sur un terrain sans minimum de surface peuvent-ils être pris en compte (mur de plus de 7m devant les fenêtres des voisins par exemple) »

**Commentaires du commissaire enquêteur**

*Le concept de périmètre de bâti patrimonial n'apparaît pas dans le règlement écrit. Le règlement fait référence dans un titre au concept d'ensembles remarquables sans l'expliquer ni le développer, sauf erreur de ma part.*

Le paragraphe "PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI ET DES ENSEMBLES REMARQUABLES FIGURANTS AUX PLANS DE ZONAGE" dans le chapitre II P19 et 20, *indique notamment*

*Toute modification devra concourir par son implantation, son gabarit, et son traitement à la conservation et à la mise en valeur des qualités, de l'histoire et de l'identité des paysages urbains concernés.*

*Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine*

*Et comporte des dispositions pour :*

- *Matériaux, jointements, enduits, et peintures :*
- *Décors et modénatures :*
- *Percements*

- *Menuiseries, vitrerie*

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Le concept d'ENSEMBLES REMARQUABLES dans le titre P19 est-il explicité, développé dans le règlement écrit ?*

*Quelles sont les réponses argumentées du maître d'ouvrage aux demandes :*

- *D'intégrer des dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant au voisinage des bâtis patrimoniaux, pour ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble , en particulier renforcer les contraintes architecturales sur ce qui est visible de la rue pour le patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage*
- *Sur les possibilités de minimiser les problèmes de voisinages causés par une nouvelle construction*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Le titre « ensembles remarquables » est un raccourci désignant les différents espaces ou bâtis à protéger décrits à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Le premier alinéa précise que ces ensembles sont ceux identifiés sur les plans de zonage.*

*Le secteur de La Guimorais est identifié comme un village au titre du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Ce secteur ne fait l'objet d'aucun classement au titre du périmètre des monuments historiques (servitude AC1) ou bien des Sites Patrimoniaux Remarquables (servitude AC4). L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France n'est donc pas requis sur le secteur de La Guimorais. Néanmoins, le sujet de la protection des bâtis remarquables concerne l'ensemble de la commune c'est pourquoi le règlement écrit du PLU introduit des dispositions concernant la protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du bâti et des ensembles remarquables figurant au plan de zonage.*

*N.B : plusieurs secteurs sont concernés par ces dispositions sur le secteur de La Guimorais (cf. règlement graphique).*

*S'agissant des possibilités de construire, la commune rappelle qu'il s'agit d'un village au titre du SCOT et que le règlement du PLU vient encadrer les droits à construire sur ce secteur (règle de hauteur, règle d'emprise au sol maximum, implantation en limite de voirie et en limite séparative, clôture, etc.) ce qui permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions dans l'environnement.*

### **OAP n° 3 village de Tannée difficulté de circulation, Aménagement associé à l'OAP: préconisation d'un sens giratoire obligatoire**

M. et Mme LEVIN (courrier C1) observe que la rue menant de la rue de la Cateilerie au clos Thomas est toujours prévue dans les deux sens dans la modification N°1 du PLU



Ils observent que le lotissement n'a pas de trottoirs et présente des angles droits au niveau des lots 2 et 5, ce qui pose des problèmes de visibilité. Des enfants circulent en vélo sans faire attention. La route principale se termine par un STOP avec un problème de visibilité pour percevoir les voitures arrivant à droite à cause de la haie du lot 1.

Ils préconisent pour desservir l'ensemble des huit futures maisons de définir un sens giratoire obligatoire (autrement dit une circulation à sens unique) allant de la rue de la Catalerie vers les deux campings à droite et se prolongeant à gauche par la rue de Tannée.

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelle la réponse du maître d'ouvrage à la proposition de M. et Mme LEVIN ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le Plan Local d'Urbanisme à vocation à encadrer les droits en matière d'urbanisme sur des terrains publics ou privés. S'agissant de la remarque de Mme LEVIN, une orientation d'aménagement et de programmation a bien été définie sur le secteur de Tannée (OAP n°3). Néanmoins la question de la mise en place d'un sens de circulation n'a pas été traitée dans cette OAP. En effet, en fonction du projet proposé par le porteur de projet (non connu à ce jour), la commune se réserve le droit de mettre en oeuvre un sens de circulation sur le secteur.

### **Tannée ne pas artificialiser inutilement ; pollution visuelle ; préserver le caractère (architecture, petite rue)**

Mme Françoise WEIDMANN (courriel M13) considère que :

- Il faut préserver les sols de toute artificialisation inutile (goudronnage de lieux publics et privés, amplificateur de chaleur, eau par forçément récupérée).
- **La pollution lumineuse est un sujet aussi crucial.** Notre survie dépend de nos butineurs, bien plus nombreux la nuit que le jour. La nuit est nécessaire et les lumières inutiles sont nuisibles. Lampadaires trop nombreux abus, lumières au sol, sur façades de privés non réglementés
- la Rue de tannée doit conserver le caractère de petite rue partagée. Vitesse à réguler et priorité aux piétons.
- Les prescriptions architecturales relatives aux constructions du clos Thomas n'ont pas été respectées. C'est constatable. Qui garantit la mise en oeuvre effective de directives qui devraient être plus nettes et déterminantes avec une réelle harmonisation architecturale, sans forcément un surcoût.

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelles réponses le maître d'ouvrage apporte-t-il aux observations de Mme Françoise WEIDMANN?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le règlement du PLU introduit des dispositions nouvelles concernant l'article 9 afin de contenir l'urbanisation en zone UB (zonage dont fait partie le secteur de Tannée) ce qui permet de répondre à certaines questions de Mme . En effet, voici comment le règlement est rédigé à l'article 9 :

*L'emprise au sol globale et définitive, existant compris, des annexes, n'excédera pas 40m<sup>2</sup> en UB.*

*L'emprise au sol maximum des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup>.*

*Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble des constructions (volume principal, volume secondaire et annexe) ne pourra excéder 60% de l'ensemble de l'unité foncière.*

*Concernant la gestion des eaux pluviales, le service de Saint-Malo Agglomération a été interrogé.*

*Le règlement du PLU a d'ailleurs été modifié à l'article 4 pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Voici les modifications qui ont été apportées au règlement littéral :*

*Eaux pluviales :*

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.*

*Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.*

*Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).*

*Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 31l/s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.*

*A noter que s'agissant de la pollution lumineuse, les horaires d'éclairage public ont été revus depuis 2021 et limitent notablement les durées d'éclairage sur le domaine public. En revanche, il n'appartient pas à la commune de s'immiscer dans la vie privée des personnes pour contrôler les horaires d'éclairage de leurs installations privées.*

## **Demandes relatives à l'OAP n° 4 GUIMORAIS EST**

### **Guimorais Est demandes d'une modification d'une limite de l'OAP N°4 et création d'un accès**

Mme Servane GEFFROY (courriel M8) propriétaire de la parcelle 512 constate que la limite de l'OAP n° 4 Guimorais EST est dessinée en retrait de la limite de sa propriété avec la parcelle 511. Elle ne souhaite pas rester propriétaire de la bande de terrain telle qu'elle apparaît sur le plan.



Elle demande :

- Que la limite de l'OAP n°4 soit alignée sur la limite actuelle des parcelles 511 et 512
- Qu'un accès à la portion restante de la parcelle 512 soit créé à partir de la rue du futur lotissement pour la désenclaver et éviter l'usage des servitudes de passage actuelles.

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage aux demandes :*

- *De modification de la limite de l'OAP N° 4 avec les parcelles 511 et 512 ?*
- *De création d'un accès de la parcelle 512 via l'OAP N° 4 ?*

### **Réponses du maître d'ouvrage**

*La limite de l'OAP entre les parcelles V 511 et V 512 a été tracée à hauteur d'une haie située sur la parcelle V 512. Dans le cadre de la réalisation de l'opération, le propriétaire de la parcelle V 512 conserverait alors une bande de terrain de quelques mètres de large, sans aucune utilité, et dont il devrait assurer l'entretien. La proposition de reporter la limite sur la limite cadastrale V511/V512 est justifiée et acceptée. La superficie de l'OAP sera modifiée en conséquence.*

*L'accès au bâti de la parcelle V 512 se fait actuellement par l'Est via des parcelles privées (servitude de cour commune), cheminement relativement incommode.*

*La construction de logements envisagés dans le cadre de l'OAP et d'une voie commune à ces logements permet d'envisager la possibilité d'un désenclavement de logements de ce bâti via un accès à la voirie de ce projet. Une réservation d'un accès peut être envisagée.*

*L'orientation d'aménagement et de programmation sera donc modifiée en conséquence.*

### **Demande de remplacer une seule opération unique par une opération d'ensemble**

Mme BARBE (observation O7) demande de remplacer dans l'OAP N° 4 « le projet devra être réalisé en une seule opération unique » par réaliser selon une opération d'ensemble.

### **Commentaire et Question du commissaire enquêteur**

*L'article R150-20 du code de l'urbanisme fait référence à la modalité d'opération d'ensemble. Cela permet des réalisations partielles, mais qui doivent respecter les conditions de réalisation (telle que la quotité de logements aidés). L'OAP prévoit 8 logements minimum, la règle de mixité sociale définissant des quotités de logements aidés s'applique à partir de 10 logements.*

*Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage à la demande de remplacer « une seule opération unique » par « une opération d'ensemble » ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*L'article R150-20 indique qu'en zone à urbaniser « les constructions soient autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le cas échéant le règlement ».*

*La commune a bien noté qu'il lui est possible dans le cadre du concept d'opération d'ensemble de confier à des opérateurs successifs des réalisations partielles des constructions envisagées.*

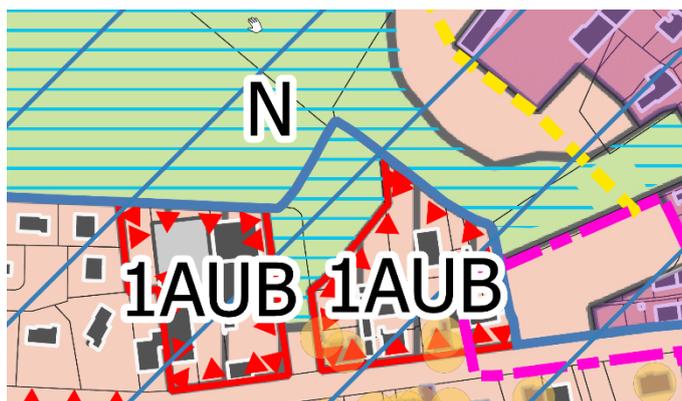
*Dans un but d'assurer la cohérence de l'opération sur un site très contraint et conformément aux observations réalisées par les services de la DDTM, la commune maintient son orientation d'une opération unique sur ce secteur.*

## **Demandes relatives à l'OAP N°6 place du marché**

### **Problème d'aménagement de l'OAP N°6 place du centre lié à une vente de terrain à une entreprise. Incertitudes pénalisantes pour des riverains en l'absence de clarification sur le projet de l'entreprise**

M et Mme Bernard COURTOIS (observation O3) observent que l'aménagement de la rue de Saint-Malo indiqué dans l'OAP place du centre ne correspond pas à ce qui est possible de faire, car une partie a été vendue à une entreprise. Du construit doit être abattu pour l'accès à la parcelle vendue.

Le projet non défini de l'entreprise met dans le flou et bloque la situation pour les propriétaires actuels, les futurs acquéreurs ou futurs locataires.



### **Question du commissaire enquêteur**

*Cela concerne le secteur Ouest de l'OAP N° 6 place du centre, sauf erreur.*

- *Il y a-t-il eu l'achat d'une parcelle concernant le secteur Ouest de l'OAP n° 6 par une entreprise. Si oui quelle(s) parcelle(s) ?*
- *Dans cette éventuelle nouvelle configuration, quel effet et quelle suite pour l'aménagement de l'OAP N° 6 ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Pour cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, la commune ne dispose pas, à l'exception de la place du marché, de la maîtrise foncière des parcelles comprises dans son périmètre. Cette OAP vise à encadrer l'aménagement du secteur, dans l'hypothèse d'une vente des parcelles privées pour un projet de constructions nouvelles.*

*Dans l'attente de ces ventes et d'un porteur de projet unique par secteur, l'existence de l'OAP n'empêche ni la location, ni le changement de propriétaire entre particuliers des bâtiments existants.*

*La vente à une entreprise des parcelles est donc sans incidence sur l'OAP elle-même, pour laquelle aucune échéance de réalisation n'est précisée.*

### **Implantation des bâtiments sur le secteur ouest de l'OAP n° 6 place du centre. Demande de concertation**

M. et Mme RAIMBAULT (courriel M9), voisins directs de l'aménagement rappelle que le scénario d'aménagement en avril 2022 qu'ils avaient plébiscité de zone pavillonnaire n'a pas été retenu au profit d'un aménagement en R+1 + comble.

Ils observent que les bâtiments les plus proches R+1+ combles (surlignés de jaune sur le plan) de leur parcelle 601 présenteront leurs façades voire même des balcons et non un pignon directement en vue de leur jardin et leur maison. Cela les inquiète fortement dans le cadre d'un vis-à-vis, avec pour conséquences une perte de tranquillité et d'intimité, une dévalorisation de leur bien.

Ils demandent :

- De privilégier une implantation des logements présentant des pignons avec le moins d'ouverture possible et non des façades en vis-à-vis de leur maison et jardin sur la parcelle 601.
- D'être consulté avant le projet définitif d'implantation du futur promoteur.
- Dans le cas où la zone humide contiguë serait aménagée en parc, d'y associer une réglementation limitant les nuisances associées.



### **Questions du commissaire enquêteur**

*Les questions de M. et Mme RAIMBAULT concernent aussi l'ensemble des riverains de l'OAP N° 6.*

*Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage aux questions :*

- *De consulter les propriétaires riverains avant le projet définitif d'implantation du futur promoteur.*
- *Face aux parcelles des riverains, de privilégier une implantation des logements présentant des pignons avec le moins d'ouverture possible et non des façades en vis-à-vis de la maison et du jardin du riverain*
- *Dans le cas où la zone humide contiguë serait aménagée en parc, d'y associer une réglementation limitant les nuisances associées*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Le projet de PLU encadre la mutation de ce secteur en imposant une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur.*

*Extrait des orientations d'aménagement et de programmation*

Le secteur de projet a pour objectif de participer à la transition entre les différentes typologies bâties, et de mettre en valeur l'aire paysagère, écrin protégé par la présence d'une zone humide, dans le tissu urbanisé.



La place du marché sera également à valoriser, par la disposition des constructions, par des rez-de-chaussée actifs, et par le travail paysager d'ouverture sur la zone paysagère.

La vocation du secteur est d'accueillir du logement de type plutôt dense, et venant compléter le linéaire bâti le long de la rue de St-Malo, ainsi que de valoriser les espaces paysagers humides et la Place du Marché.

**Sur le secteur ouest**, le programme vise à accueillir de l'habitat collectif ou des logements groupés.

La volumétrie du bâti sera limitée **au maximum** à R+1 + Combles .

**Sur le secteur est** le programme vise à accueillir de l'habitat collectif avec des Rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements, services).

La volumétrie du bâti sera limitée au maximum à R+1 + Combles .

*La parcelle 601 est située en limite du secteur ouest de l'OAP. La crainte exprimée au regard de vue plongeante sur le voisinage en raison de la présence de logements collectifs doit être relativisée puisque des maisons individuelles de même hauteur (R+1+combles) présenteraient exactement le même risque de vue plongeante.*

*La municipalité tient à rappeler que des études ainsi que des réunions publiques ont été organisées pour présenter le projet au public. Dans le cadre de la réalisation de l'aménagement de ce secteur, il appartient au promoteur de se rapprocher des riverains afin de leur présenter le projet pour tenir compte de leur avis afin d'éviter tout risque de recours des tiers. La commune de Saint-Coulomb pourra le cas échéant accompagner le promoteur dans une démarche de concertation publique (réunion de présentation du projet en mairie).*

*Enfin, concernant la réalisation d'un parc qui générerait des nuisances, cette réalisation n'est pas, à ce jour, étudiée par la commune. En tout état de cause, le fait que ces terrains soient identifiés en zone humide impose une protection stricte de la zone qui ne pourra donc pas être aménagée comme un parc de loisirs urbains (protection de la faune et de la flore associée à ces milieux). Les nuisances sonores évoquées dans le courriel de M. et Mme RAIMBAULT seront donc moindres. Par ailleurs ces nuisances sont à relativiser avec la présence de la route de Saint-Malo qui génère des flux et des nuisances sonores autrement plus importantes qu'un éventuel futur espace-vert.*

## **Demandes de rendre des terrains constructibles**

### **Demande de régulariser la constructibilité d'un terrain anciennement viabilisé à la demande de la mairie**

Madame Marine AUVRAY (observation 06) demande la régularisation de la constructibilité d'un terrain C95 viabilisé à la demande de la Mairie actuellement en zone A. Il a fait l'objet d'un avis favorable lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU de 2017. L'objet de cette demande est de pouvoir installer ses 2 enfants dont un travaille à Saint-Coulomb ou son enfant est scolarisé. La demande est d'avoir une surface constructible de 300 à 400 M2 pour chacun des enfants.

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelle a été la nature de la viabilisation du terrain demandée par la mairie, à quelle date ?  
Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage à cette demande ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Il a été établi le 23 avril 1998 une convention de passage de canalisation publique d'évacuation des eaux usées et pluviales entre le propriétaire de la parcelle C95 au lieu-dit La Ville Guerin et la commune de Saint-Coulomb, dotée à cette date de la compétence assainissement.*

*Cette compétence et la gestion des installations ont depuis été transférées à Saint-Malo Agglomération. Ce passage de canalisation ne constitue pas une viabilisation des terrains.*

*La parcelle C 95 a fait l'objet d'une division :*

- *Parcelle C 495 d'une contenance de 592 m<sup>2</sup> située en zone UB sur laquelle une maison d'habitation vient d'être construite.*
- *Parcelle C 494 d'une contenance de 3 366 m<sup>2</sup>. Une maison est construite sur la partie classée en zone UB (936 m<sup>2</sup>). Le reste de la parcelle soit 2430 m<sup>2</sup> est classée en zone agricole donc inconstructible pour une maison d'habitation. La demande vise à reclasser tout ou partie de cette zone agricole en zone UB pour construire deux habitations.*

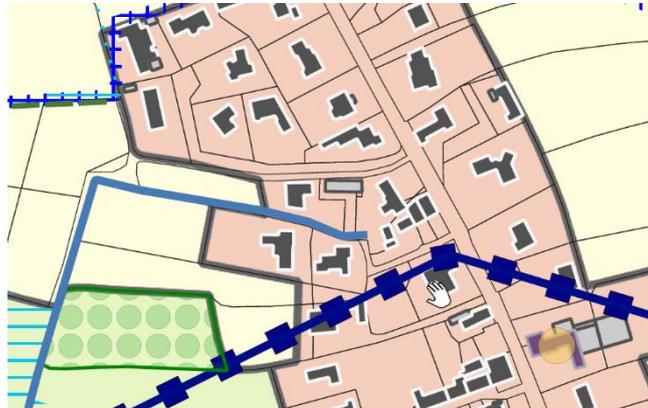
*Cette demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. En effet cette demande nécessite de procéder à la révision du PLU de la commune (passage de zone agricole en zone urbaine). Par ailleurs, dans le cas où la commune procéderait au reclassement de la parcelle en zone urbaine dans le prochain PLU (révision en 2027), la densité de logement demandée par Mme AUVRAY ne s'inscrit pas dans une logique de sobriété foncière puisque la parcelle de 3366 m<sup>2</sup> devrait accueillir 8 logements minimum pour atteindre la densité de 24 logements par hectare.*

*N.B : la densité de logement prévue par le futur SCOT sera sensiblement relevée pour répondre aux objectifs de la loi climat.*

*La demande de Mme AUVRAY ne sera donc pas prise en compte dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.*

### **Dans une configuration d'extension non possible, demande de requalification en zone constructible d'une petite fraction d'un terrain de 5000 m2 lors de la révision du PLU**

M. Olivier DE FEYDAU (courriel M6), adresse 36bis rue de la Mare, indique qu'il a une maison sur un terrain de 5000 m2 avec un espace constructible de 500 m2 dont une limite rase la maison empêchant son extension sur les côtés Sud et Ouest. Il demande qu'une fraction qui pourrait être de l'ordre de 400 m2 sur la partie Ouest soit requalifiée en zone constructive lors de la révision du PLU.



### **Commentaire du commissaire enquêteur**



*Il semble que le sujet concerne les parcelles C0427 en zone UB de 1483 m<sup>2</sup>, C0049 en zone A de 1797 m<sup>2</sup>, C429 de 2024 m<sup>2</sup> dont 1955 m<sup>2</sup> sont en zone A et 69 m<sup>2</sup> en zone UB.*

*L'ensemble représente une surface de 5235 m<sup>2</sup>. La limite Sud de la parcelle 0427 se situe au plus proche à moins de 4m de l'habitation et la limite ouest à environ 25m. L'espace côté Ouest entre l'habitation et la limite de la parcelle C0427 a une surface de l'ordre de 720 m<sup>2</sup>.*

### **Question du commissaire enquêteur**

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la demande de requalifier au moins une zone de 400 m<sup>2</sup> en zone constructible lors de la révision du PLU ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La demande concerne l'extension de la maison d'habitation. La parcelle cadastrée C 427 est classée en zone UB au PLU en vigueur. La maison d'habitation se situe à :*

- 4.00 mètres de la zone agricole au Sud
- 26.00 mètres de la zone agricole à l'Ouest
- 10.50 mètres de la zone agricole au Nord.

*Ces distances permettent au demandeur de réaliser une extension de sa maison sous réserve de respecter le règlement du PLU concernant les règles d'implantation et d'emprise au sol.*

*Concernant la demande de reclasser 400 m<sup>2</sup> de son terrain classé en zone agricole, il est nécessaire de rappeler que cette demande concerne également les riverains au Nord et au Sud. En effet, la parcelle C 429 est actuellement classée en zone agricole au même titre que les parcelles cadastrées C 49 C 51 - C 61 et C 401 qui sont soit classées en zone agricole ou en zone naturelle. L'ensemble représente un potentiel foncier d'un peu moins de 13 000 m<sup>2</sup>.*

*Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière définis à l'échelle nationale, ces terrains doivent être appréhendés à une échelle globale en préservant notamment la trame verte (cf. orthophotographie ci-dessous).*

Extrait du périmètre concerné :





ligne droite tirée des coins des parcelles déjà bâties dans le proche voisinage au sud et au nord.

- Demande qu'une partie (Est) de la parcelle C61 devienne constructible, ce qui paraissait entendu lors de l'installation du réseau d'eaux usées, puisque deux regards de ce réseau sont sur la parcelle C61, l'un dans le coin nord-est, l'autre dans le coin sud-est. Deux familles membres actuellement de la SCI souhaitent à court terme s'installer à St Coulomb en résidence principale. La constructibilité permettrait à l'une de ces deux familles Jacqmin ou Safareh de pouvoir y construire une maison et de s'y installer avec leurs jeunes enfants.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*La suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) qui n'est pas explicitement demandé est du domaine d'une révision du PLU et pas de celui d'une modification de droit commun.*

#### Question du commissaire enquêteur

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à cette demande d'une fraction de terrain constructible ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage

*La parcelle C 51 est partiellement boisée comme le montre l'orthophotographie aérienne ci-dessous.*

*La parcelle C 61 est en partie concernée par un classement en zone humide au titre du SAGE.*

*Concernant la demande de reclasser une partie de la parcelle C 61 en zone constructible, il est nécessaire de rappeler que cette demande s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.*

*À ce sujet et comme évoqué précédemment, cette demande concerne également les riverains au Nord qui ont fait la même demande (parcelles cadastrées C 49 C 51 - C 61- C 401 et C 429) qui sont soit classées en zone agricole ou en zone naturelle. L'ensemble représente un potentiel foncier d'un peu moins de 13 000 m<sup>2</sup>.*

*Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière définis à l'échelle nationale ces terrains doivent être appréhendés à une échelle globale en préservant notamment la trame verte (cf. orthophotographie ci-dessous).*



*Une orientation d'aménagement et de programmation contenant des objectifs de programmation seront définis dans le cas où ces terrains seraient reclassés en zone urbaine au futur PLU.*

**Demande de rendre un terrain constructible clos du Moulin**

Madame Marie VERARDO (courrier C2) demande que le terrain au clos du Moulin soit rendu constructible pour s'y établir et accueillir ses enfants.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Les parcelles concernées sont S 157 et S279 à S286*

*La parcelle S157 – PIÈCE DU MOULIN de 4267 m2 est à 97 % en zone agricole, 3% en zone N (NP)*

*Les parcelles S279 à S286 sont en zone agricole.*

*Ces parcelles sont proches du rivage, éloignées d'un village. Au-delà, dans la procédure actuelle de modification de droit commun, Ce changement de zonage n'est pas possible.*



**Autres**

**La parcelle OV0595 est-elle concernée par le projet de modification n°1 du PLU**

M. Jean Pierre GORON (courriel M7) demande si la parcelle 595 du cadastre, située à la GUIMORAIS est concernée par le projet de modification N°1 du PLU

**Réponse du commissaire enquêteur confirmée par le Maître d'ouvrage**

*La parcelle OV0595 située à la Guimorais n'est pas concernée par le projet de modification n° 1 du PLU.*

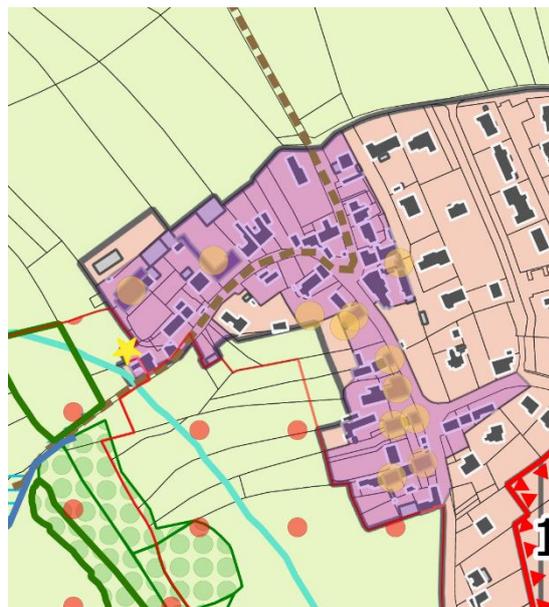
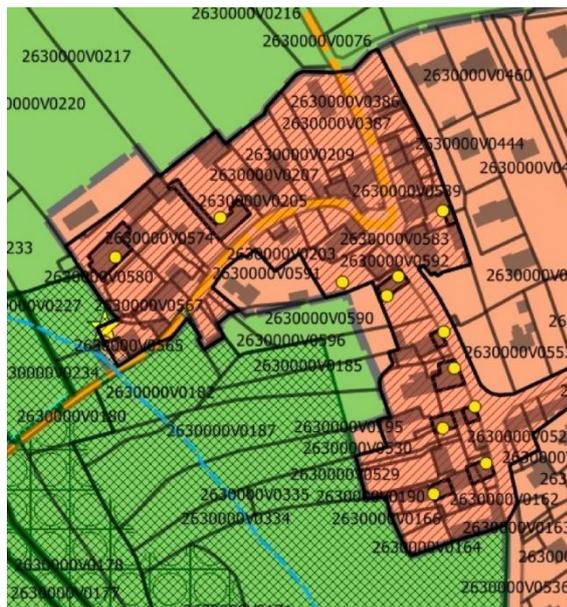
**XVI. OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Des légendes du règlement graphique qui sont difficiles à identifier ou absentes**

**Légende peu lisible relative aux bâtiments bâtis protégés au titre de la loi paysage**

PLU 2017

projet de modification N° 1



 Patrimoine bâti à protéger au titre de la Loi Paysage

 Patrimoine bâti à protéger

**Légende absente dans le projet de règlement graphique**



La nature du trait rouge n'est pas référencée dans le règlement graphique A (interrogé, l'Adjoint à l'Urbanisme a précisé que le trait rouge matérialise la limite du périmètre de la zone de préemption ENS du département (le trait est bleu/vert sur le zonage actuel) )

Il est possible qu'il y ait d'autres anomalies au niveau des légendes.

**Question du commissaire enquêteur**

*Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces problèmes de légende dans le règlement graphique ?*

**Réponse du maître d'ouvrage**

*Il s'agit en effet de la limite de la zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles.*

*La légende sera modifiée avant l'approbation de la procédure de modification du PLU.*

**Sécurité du secteur d'intersection de la D201 et D74 à proximité du camping de la Touesse.**

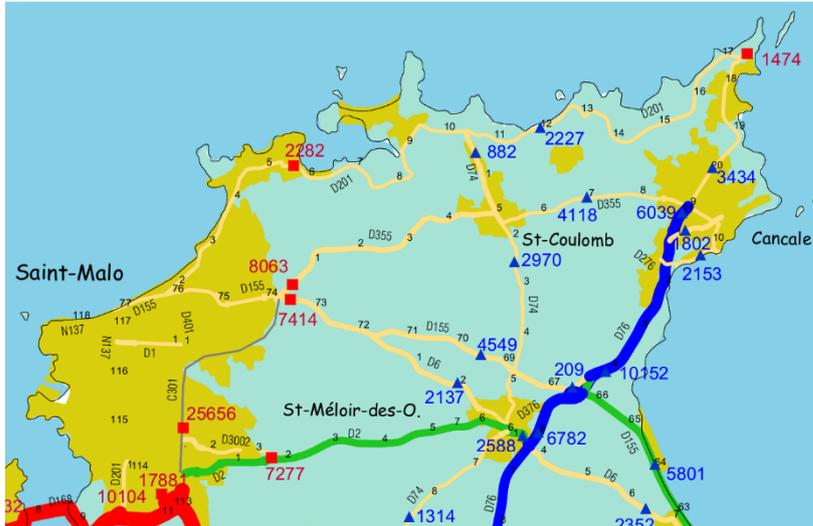
Le rapport du dossier indique P. 38 :

*“L'accès historique du camping se faisait depuis cette voirie départementale. Néanmoins, le département a souhaité modifier l'accès du camping pour des raisons de sécurité. Il convient donc de modifier le zonage du PLU pour intégrer cette demande. »*

Lors des 3 permanences et des échanges avec 44 personnes, la dangerosité de cette intersection a été de nombreuses fois soulignée que ce soit pour les véhicules, les piétons, les deux roues . Les observations écrites sont répertoriées dans le paragraphe : l'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201, Secteur Camping de la TOUESSE. Réflexion Sécurisation Modifications

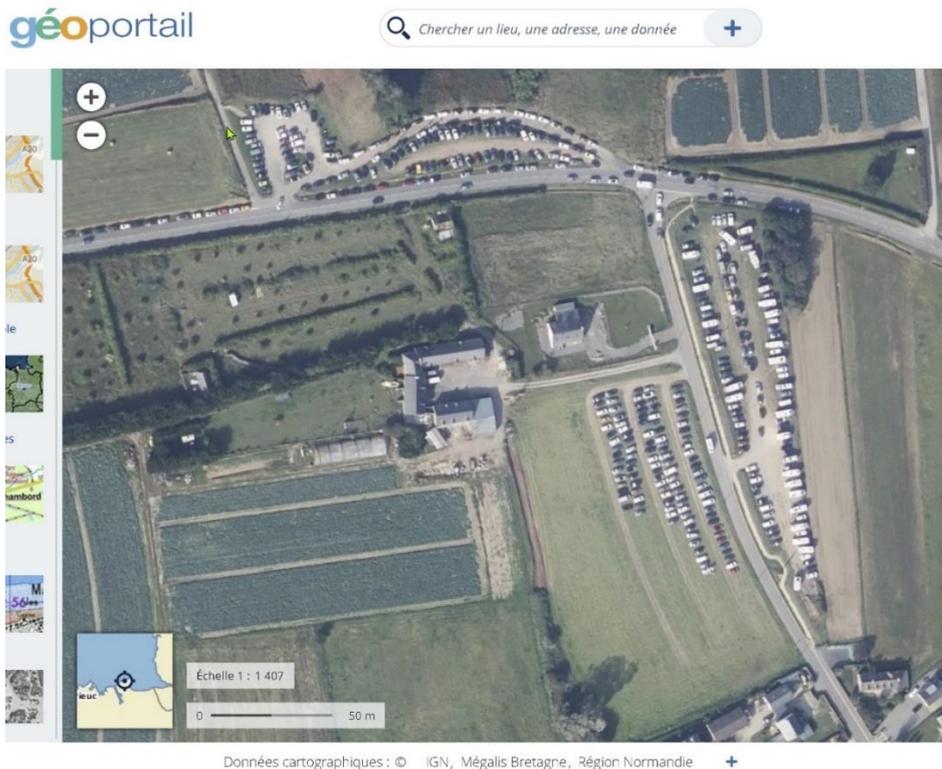
Commentaires et question du commissaire enquêteur

*Certes d'après la carte des trafics 2022 le Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA, la moyenne journalière du trafic sur une année ) s'élève dans le secteur sur la D201 à 2227 et sur la D74 à 882.*



*Ces données ne font pas ressortir l'ampleur de la fréquentation lors de certaines périodes de vacances avec un beau temps. Le trafic est probablement au moins le double soit au-delà de 4000 véhicules jours.*

*La photo aérienne de GEOPORTAIL prise le 1<sup>er</sup> octobre 2023 illustre la fréquentation des 3 parkings temporaires de part et d'autre de la RD201, les stationnements sur la RD201 et le trafic.*



*La visibilité est à droite faible due à la proximité d'un virage dans une pente et à gauche limitée du fait d'une courbe avec végétation.*



visibilité à gauche



visibilité à droite

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelles sont les données (trafic, vitesse) des derniers comptages opérés lors de forts trafics touristiques ?*

*Quelle est l'appréciation de la municipalité sur le niveau de dangerosité de l'intersection D201 – D74 et plus généralement du secteur de la Touesse jusqu'aux plages ?*

*Quelles démarches, actions pour améliorer la sécurité dans ce secteur ?*

*Quelle(s) piste(s), solution(s) pour avoir un cheminement piéton sécurisé ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*S'agissant de deux routes départementales, la commune ne dispose pas d'éléments chiffrés concernant le trafic sur ce secteur en période estivale.*

*La municipalité partage l'avis des administrés concernant le risque de dangerosité sur le secteur.*

*La commune tient à préciser qu'une demande d'aménagement d'une traversée piétonne sécurisée de la Route Départementale n°201 a été faite auprès du département au cours du mandat précédent. En septembre 2021, cette demande a été à nouveau formulée et renouvelée à plusieurs reprises. La réalisation, qui nécessite des acquisitions foncières, est envisagée par le département en 2025, sous réserve que les contraintes budgétaires que celui-ci connaît actuellement le lui permettent.*

## **Capacité de la station d'épuration**

La commune de Saint Coulomb est équipée d'une station d'épuration qui est située au Nord-Ouest du territoire de la commune, route de la Guimorais. Elle a été mise en service le 01/01/1997. Elle est exploitée par VEOLIA EAU. La ville de Saint Coulomb est le maître d'ouvrage.

Elle possède deux types de filière de traitement :

- Eau : « Boue activée et aération prolongée » (très faible charge). Le cycle est le suivant : poste de relèvement, comptage des eaux brutes, dégrillage, bassin d'aération, clarificateur,

comptage des eaux traitées puis rejet au milieu naturel par lagunage non planté.

- Boue : « Épaississement statique gravitaire ». Le cycle est le suivant : table d'égouttage et stockage silo.

Tableau n°1: → Descriptions des ouvrages de traitements des eaux usées de Saint-Coulomb:¶

¶	Station d'épuration de Saint-Coulomb¶
Capacité nominale¶	3500 EH ou 210 kg DBO5/j¶
Capacité hydraulique¶	1000 m3/j¶
Année d'entrée en service¶	1997¶
Localisation¶	Les Douets¶
Relevages¶	9 postes¶

La capacité nominale de la station est de 3 500 équivalents habitants. Son débit de référence est de 525 m3/j.

Le rapport de présentation du PLU 2017 indique P. 234 une charge entrante estimée à 2950 habitants. Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service assainissement exercice 2022 (RPQS) établi par Saint-Malo Agglomération indique au 31/12/2022 1586 abonnés (+14 par rapport à 2021 à la même date) correspondant à 3584 habitants (soit en moyenne 2,26 habitants par abonnement). En 8 ans l'augmentation de charge a été de + 21 %.

Le milieu récepteur du rejet de la station est le ruisseau Les Douets qui rejoint ensuite le ruisseau Sainte-Suzanne situé au sein du site Natura 2000 de la côte de Cancale puis de la Manche.

La station d'épuration a reçu en 2021 une charge hydraulique de 118 721 m3 sur l'année. Des débordements ont été constatés en entrée de station pendant l'hiver (dirigés vers les lagunes de la STEP). Ces débordements récurrents ont amené au chemisage du réseau en entrée de station et dans la rue de la poste, ainsi qu'à la mise en place d'un accélérateur de décantation en 2021, permettant d'augmenter la capacité hydraulique du clarificateur et ainsi d'accepter des débits plus importants en entrée.

En octobre 2022, il a été constaté que les déversements sont moins fréquents et moins importants en volume.

Une surcharge organique estimée à 4212 EH a été constatée le 16/05/2021 (rejet non conforme).

#### Données Clés 2022

##### Station de traitement des eaux usées de SAINT-COULOMB

Charge maximale en entrée	3 774 EH
• Capacité nominale	3 500 EH
↳ Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	526 m3/j
Percentile 95	1 403 m3/j
Débit de référence retenu	1 403 m3/j
Production de boues	38 TMS/an

Percentile 95 1403 m3/j signifie que 5% des charges entrantes sont supérieures à 1403 m3/j

Le rapport du projet de modification N°1 du PLU indique P92 que le projet de modification n° 1 du PLU augmente le nombre de logements seulement dans l'OAP N° 6 place du marché qui passe d'un minimum 30

logements à 72 logements. Le nombre maximum de logements a été défini dans l'OAP 2017, pas dans l'OAP modification N°1) soit + 42 logements (35 logements minimum en secteur Ouest précédemment minimum 24 et 37 (précédemment minimum 6) en secteur Est. En considérant 2,25 habitants par logement, cela représente au plus +95 Equivalent Habitants.

Ce descriptif de la situation indique en conclusion : « La réalisation des travaux d'aménagement de la Place du Marché dépendra de la capacité de la station d'épuration d'assurer le traitement des effluents. Cette problématique doit être prise en compte dans le cadre du schéma directeur assainissement. »

Le schéma directeur d'assainissement 2025 – 2034 de Saint-Malo Agglomération a été approuvé lors du conseil communautaire du 20 juin 2024.

Il prévoit notamment l'extension ou la construction complète de 5 stations dont **l'extension de la station de Saint-Coulomb avec un passage de 3500 à 4700 EH.**

**Cette extension est planifiée pour 2017 avec un montant de 2,07 millions d'euros.**

Dans son recours gracieux auprès de la MRAE d'avril 2024, le maître d'ouvrage (commune de Saint-Coulomb) indique :

*« il convient de préciser que la réalisation de l'OAP n° 6 , pour l'essentiel, ne sera possible qu'après déménagement en zone d'activités de Bel Event du garage situé route de Saint-Malo. Celui-ci ne sera lui-même possible qu'après extension de cette zone. Pilotée par Saint-Malo Agglomération, cette opération est en phase d'étude et d'acquisition foncière. Ses délais de réalisation paraissent alors cohérents avec les travaux d'amélioration des capacités de la station d'épuration communale. »*

### **Recommandation de la MRAE, mise en garde de l'État (DDTM)**

*L'une des deux recommandations de la MRAE est :*

**– de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du système de collecte des eaux usées préalablement au raccordement de nouvelles habitations.**

*L'État (DDTM) dans son avis de juin 2024 observe que « les données de 2022 montrent que la charge maximale entrante dépasse la capacité nominale puisqu'elle atteint 3 774 EH. Par ailleurs, si des travaux ont été effectués en 2021, la STEP est toujours sujette à des débordements.*

*L'avis précise que « tant que la charge maximale entrante sera supérieure à la capacité nominale de la STEP, ... les services de l'État seront particulièrement vigilants sur toute future modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU en 1AU. ».*

*La commune dans son recours gracieux auprès de la MRAE rappelle : « En tout état de cause, tout permis de construire ou d'aménager étant soumis au visa des services d'assainissement de Saint-Malo Agglomération, aucun projet ne devrait voir le jour sans qu'il soit compatible avec la capacité de la station d'épuration. »*

Le RPQS Assainissement exercice 2022 indique P. 44 pour Saint-Coulomb une charge organique de 130,9 kg DBO5/j.

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Les capacités nominales de la station d'épuration de Saint-Coulomb sont :*

- Charge hydraulique : 1000 m3.J
- Charge organique 210 kg DBO5 /J

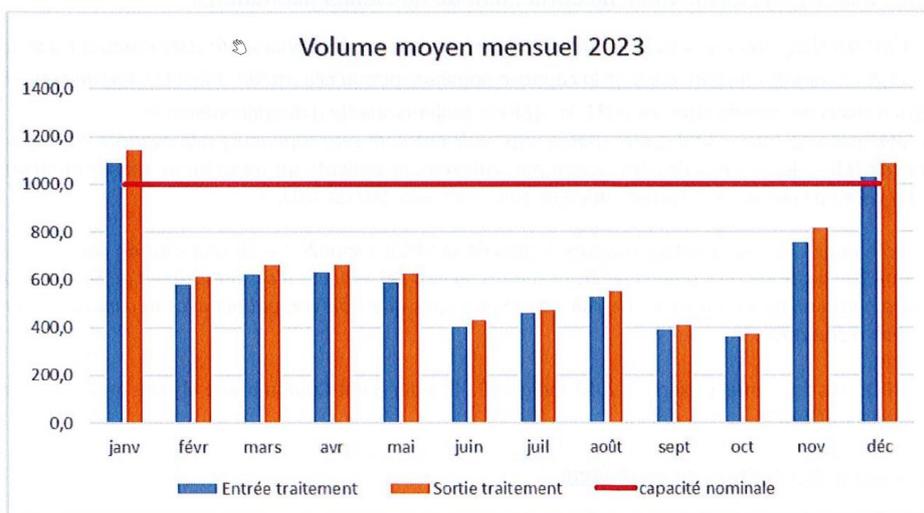
*Dans le dernier rapport annuel de l'exploitant et dans les fiches synthèses de l'éventuel organisme indépendant de contrôle :*

*Quelle est la courbe sur l'année indiquant pour chaque mois la charge hydraulique de la station d'épuration ?*

*Quelles sont les charges organiques relevées lors des contrôles faits durant l'année ?*

**Réponses du maître d'ouvrage**

*Se référer aux documents établis par Saint-Malo Agglomération joints ci-après.*



Mois	Entrée traitement	Sortie traitement	capacité nominale
janv	1090,1	1146,1	1000,0
févr	579,4	612,6	1000,0
mars	622,5	662,7	1000,0
avr	631,3	662,7	1000,0
mai	589,3	626,8	1000,0
juin	402,1	429,9	1000,0
juil	460,3	473,2	1000,0
août	527,5	552,9	1000,0
sept	389,9	409,4	1000,0
oct	359,9	372,8	1000,0
nov	754,8	815,7	1000,0
déc	1026,6	1086,6	1000,0
	619,5	654,3	

**Volume moyen mensuel 2023**

La commune a joint à sa réponse la synthèse annuelle 2023 relative au fonctionnement de la station d'épuration établie par Saint-Malo Agglomération qui a la compétence assainissement.

	<b>SYNTHESE ANNUELLE</b> <b>Station de SAINT-COULOMB</b>	<b>Année 2023</b>
---	---	-------------------

**1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA STATION.**

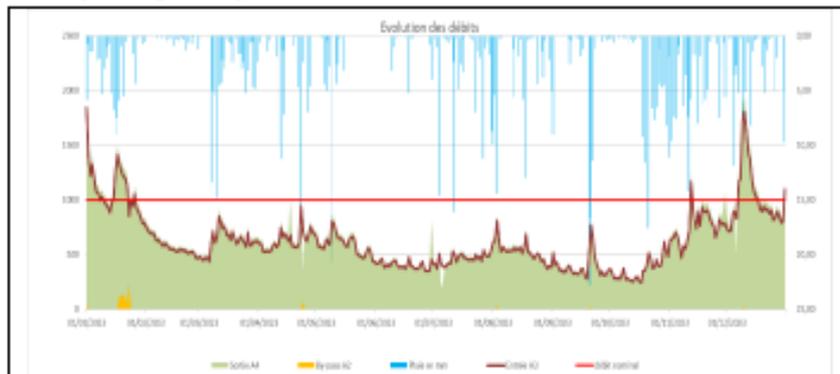
Type :	BOUES ACTIVEES+LAGUNE	Code SANDRE :	0435263S0001
Exploitant :	VEOLIA EAU agence Côte d'Emeraude	Agence :	LOIRE-BRETAGNE
Capacité hydraulique (m <sup>3</sup> /j) :	Temps sec : 1000 Temps de pluie :	Capacité organique (kg DBO <sub>5</sub> / j) :	210 3500 EH
Population raccordée :	1409 x 2,26 = 3184 (SAINT COULOMB)		
Raccordements Industriels :	-		
Point de rejet :	Les Douets	Bassin-Versant du rejet :	La Manche
Mise en service :	janvier 1997	Date du document administratif :	05/12/2017

**2. DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA FILIERE.**

# Filière EAU	boues activées aération prolongée suivi d'un lagunage de finition
# Filière BOUE	déshydratation mécanique par table d'égouttage (Destination : valorisation agricole (0%), compostage (100%))
# Réseau	SAINT COULOMB : 100% Séparatif Longueur: 30,5 km Nombre de postes: 9 (4 R1)

**3. SUIVI DU FONCTIONNEMENT.**

**3.1. Aspects hydrauliques.**

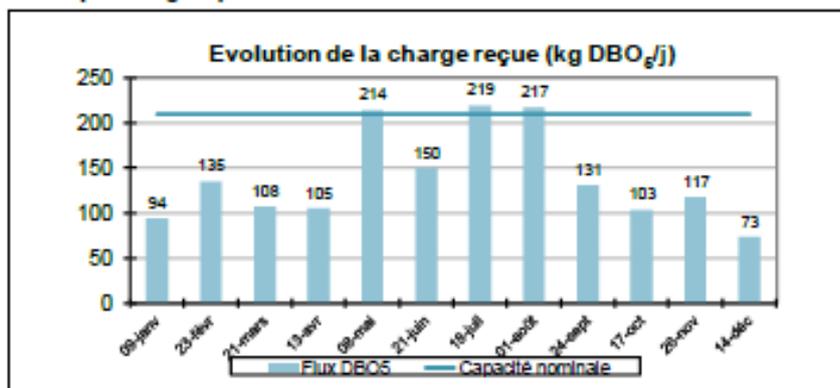


L'évolution de la charge reçue traduit une surcharge régulière des ouvrages. L'incidence de la pluviométrie met en évidence une sensibilité du réseau de collecte aux intrusions d'eaux parasites. Cette sensibilité s'exprime en particulier lors de la période hivernale (nappe haute).

Percentile 95 = 1421 m<sup>3</sup>/j  
Débit de référence : 1421 m<sup>3</sup>/j  
Volume moyen mensuel : 623,36 m<sup>3</sup>/j

Autorisaton de rejet (été)	1000 m <sup>3</sup> /j
Autorisaton de rejet (hors été)	1000 m <sup>3</sup> /j

**3.2. Aspects organiques.**

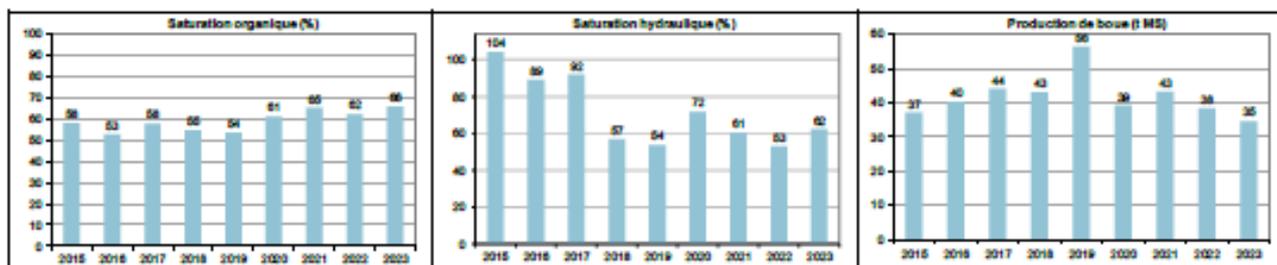


La capacité nominale de la station approche la capacité nominale en période estivale. La capacité de la station a été dépassé à 3 reprises (en mai, juillet et août).

	Charge moyenne mesurée	Charge de pollution brute*
en kg DBO <sub>5</sub> /j	138,76	219
en EH	2312	3650

\* Données fournies par la DOTM

**3.3. Synthèse graphique de l'évolution inter annuelle**



### 3.4. Travaux d'entretien et d'investigation

Secteur concerné	Inspection télévisée (ITV)	Curage réseau (longueur ml)	Contrôle des branchements (Nombre et ml)
Saint-Coulomb	901 ml EU par VEOLIA 987 ml EU par SMA (Tannée)	3856 ml EU 1300 ml EP 576 grilles ou avaloirs	66 contrôles dont 12 non conformes

## 4. SYNTHÈSE DES INDICATEURS ISSUS DE LA VALIDATION DE L'AUTOSURVEILLANCE.

### 4.1. Performance du système d'assainissement

Normes de rejet (mg/l) du 1/1 au 31/12

Moyenne des analyses sur le rejet (mg/l)

Rendements épuratoires moyens en flux

Evaluation sur la base des rendements (ou des analyses en l'absence de rendements)

Les analyses en laboratoire sont réalisées par VEOLIA

MES	DCO*	DBO <sub>5</sub> *	NK	N-NH <sub>4</sub>	NGL	Pt
20	80	15	10	5	15	2
6,3	26,7	2,3	4,3	3,0	5,5	0,7
97	94	99	91	91	88	88
bon	bon	bon	bon	bon	bon	bon

\* analyses sur échantillon filtré pour les lagunes

Fonctionnement du by-pass

A2

Pluie de réf. (mm)	Débit de réf. (m <sup>3</sup> /h)	En durée (h)	En volume (m <sup>3</sup> )	En % du débit traité
-	1000	-	996	0,4

### 4.2. Indicateur de fonctionnement de la station d'épuration

Ratio de production de boues :

0,68

Kg de MS / Kg DBO<sub>5</sub> éliminé

Normal

Ratio de consommation énergétique :

2,65

KWh / Kg DBO<sub>5</sub> éliminé

Normal

### 4.3. Dispositif d'autosurveillance

Agrément du dispositif d'autosurveillance :

Conforme

Date d'agrément :

12/12/2017

Le dispositif est conforme aux règles de l'Agence de l'Eau (entrée, trop-plein, sortie, boues). Manuel d'AS 2011 révisé en mai 2022. LABOCEA a contrôlé le dispositif d'autosurveillance le 14/04/2023 et 19/07/2023. Le planning d'autosurveillance a été respecté.

Avis DDTM sur la conformité locale :

Non Conforme en performance

Avis DDTM sur la conformité nationale :

Conforme

- 17 déversements, majoritairement par temps de pluie, sont dirigés vers les lagunes, dont 14 surviennent pour un débit sur A3 inférieur au PC95. Parmi ces 14 déversements, 2 sont liés à un incident de code 2 le 03/04 et le 24/02.

- entre le 17/01/2023 et le 23/01/2023, le point A2 déverse tous les jours entre 5 et 232 m<sup>3</sup>, dont sur cinq jours avec des volumes relativement élevés.

- sur la période 2019-2023, la moyenne du nombre de jours de déversement sur le point A2 est de 58 (supérieur à 2 jours calendaires).

- le dispositif d'autosurveillance est qualifié de correct par l'Agence de l'eau.

- Diagnostic et schéma directeur en cours

### 4.4. CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

#### Avis général sur le fonctionnement de la station :

La station permet un bon traitement épuratoire. Les valeurs limites ont été respectées tout au long de l'année.

On notera que les lagunes maintenues en place assurent le traitement des eaux du point A2 mais également un traitement complémentaire des rejets de la station. La présence d'eaux parasites provoque des débordements au point A2 de 996 m<sup>3</sup>. Ces débordements ont toutefois fortement diminué suite à la mise en place du speed-o-clar et aux travaux de chemisage du réseau. Il reste toutefois des améliorations à apporter sur l'équipement afin de prendre l'ensemble des volumes arrivant à la station.

L'ensemble des trop-pleins du réseau sont désormais télé-surveillés.

En 2023, des travaux de chemisage ont été réalisés rue des Haugeards (342 ml) et sur des regards rue de la tannée et rue du frêne.

#### Proposition d'amélioration :

En 2024, des travaux de réhabilitation des branchements sont programmés rue des Haugeards, rue de Bel-air et rue des bas chemins.

Le Schéma Directeur d'assainissement de Saint-Malo Agglomération a démarré début 2021. Saint-Malo agglomération a confié cette mission au groupement SAFEGE/Cabinet Bourgeois/HYDRACOS.

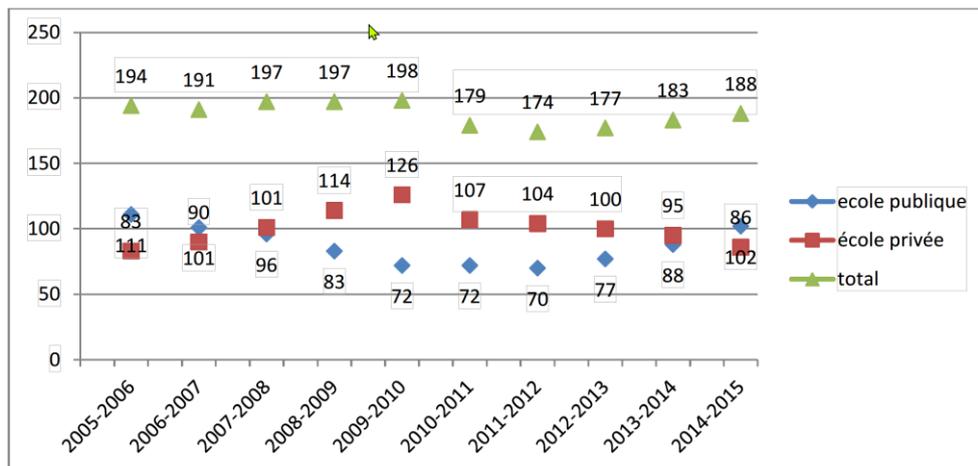
Cette étude générale englobe la réalisation de Schémas Directeurs sur les communes n'étant pas couvertes par un document de planification, mais également la réactualisation des Schémas Directeurs existants, ce afin de couvrir l'ensemble du territoire de Saint-Malo Agglomération pour une remise à plat des priorités d'investissement et de leur phasage en recherchant des éventuelles mutualisations intercommunales. Les conclusions générales de cette étude ont été rendues en juin 2024 : Le système de traitement de St COULOMB va être étendu à 4700 EH avec un traitement poussé sur le Phosphore et l'Azote.

## Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires

Le rapport de présentation du PLU 2017 indique que l'école publique a accueilli un pic de 185 élèves. Ses bâtiments peuvent recevoir environ 8 classes et sont en bon état, entretenus régulièrement. L'école privée a reçu au maximum 125 élèves. Elle a une capacité d'accueil de 6 classes. Des travaux ont été réalisés récemment.

Il indique les effectifs scolaires suivants :

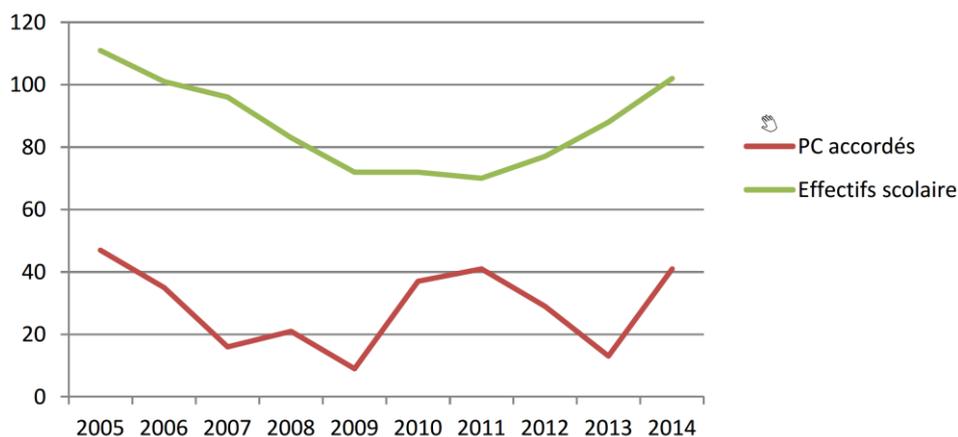
### A. Les effectifs scolaires



À la rentrée 2015, les effectifs s'établissaient au total à 191 élèves, dont 106 à l'école publique répartis dans 5 classes et 85 à l'école privée répartis dans 4 classes.

Les courbes entre 2005 et 2014 des effectifs scolaires et des permis accordés sont les suivantes .

### Effectifs scolaire et Permis de Construire accordés



Le rapport du PLU 2017 conclue que les chiffres témoignent d'après la courbe ci-après d'un besoin d'au moins 20 logements par an pour **maintenir les effectifs scolaires.**

Le rapport relatif au projet de modification n°1 du PLU n'apporte pas d'éléments.

### - Scolarisation selon l'âge et le sexe en 2021

Âge	Ensemble	Population scolarisée
2 à 5 ans	118	93
6 à 10 ans	157	148
11 à 14 ans	134	130
15 à 17 ans	108	104

En 2021, 93 enfants seraient scolarisés en école maternelle, 148 en école élémentaire soit 241 en école primaire.

Les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %.

À Saint-Coulomb entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales est passé de 1034 à 1321 soit + 287 logements correspondant à un rythme d'augmentation annuelle de l'ordre de 26 logements par an. (cf le paragraphe Démographie).

Le nombre de logements avec enfants en 2021 pourrait se situer à environ  $1321 * 0,46 = 610$  logements

Le PLU a un objectif de 278 logements qui sauf erreur serait sur la période 2017 – 2027, sans que la période correspondante soit clairement identifiée.

#### Questions du commissaire enquêteur

*Quels sont globalement les effectifs et les nombres de classes en maternelle et élémentaire des deux écoles primaires en 2021 et à la rentrée 2024 ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

ANNEE	Ecole publique				Ecole privée			
	Nb clSS				Nb clSS			
2021/2022	5	maternelle	44	129	4	maternelle	41	78
		élémentaire	85			élémentaire	37	
2022/2023	5	maternelle	44	117	4	maternelle	37	81
		élémentaire	73			élémentaire	44	
2023/2024	5	maternelle	45	113	4	maternelle	39	84
		élémentaire	68			élémentaire	45	

*Quelle est la capacité d'extension globalement pour les deux écoles en nombre de classes en maternelle et élémentaire ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*S'agissant de l'école publique, il est possible d'y accueillir une classe supplémentaire.*

*Quelle est l'appréciation du maître d'ouvrage sur l'évolution du nombre d'enfants en maternelle et en élémentaire durant la durée du PLU ?*

**Réponse du maître d'ouvrage**

*Le nombre d'enfants accueillis entre 2021 et 2024 est en augmentation pour ce qui concerne les effectifs de l'école privée (+ 6 enfants). À l'inverse, le nombre d'enfants accueillis dans l'école publique est en diminution sur la même période (-16 enfants accueillis).*

*Le rapport de présentation du projet de modification du PLU ne fait pas de corrélation entre logements créés et l'évolution du nombre d'enfants dans les écoles. En effet, comme le rappelle le commissaire enquêteur, les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %.*

*Par ailleurs, la commune tient à préciser que les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération ont été intégrés dans le projet de modification du PLU ce qui devrait permettre d'avoir une plus grande mixité dans les futures opérations de logements.*

Extrait du règlement littéral :

**MIXITÉ SOCIALE**

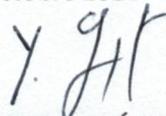
**Dans les zones U et AU, les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :**

- 18% minimum de logements locatifs sociaux de type PLAT, PLUS et intermédiaire PLS.
- 30% minimum de logements réservés à l'accession aidée de type BRS, PTZ.

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

*Ces chiffres devraient permettre à des personnes seules ou en couple avec des enfants de se loger sur la commune à moyen terme ce qui devrait permettre de maintenir les effectifs scolaires à terme.*

Le 17 octobre 2024



Yves HUBERT GUÉNIOT