

Avis et Conclusions
suite à l'Enquête publique
relative au projet de Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Saint
Coulomb (Ille et VILAINE)

Enquête du 24 avril au 31 mai 2017

dossier E1700043/35

ARRETE MUNICIPAL DU 03 AVRIL 2017

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I-	Déroulement de l'enquête et forme du dossier	4
II-	Validité de la procédure, principes généraux	5
III-	Les demandes de modifications de zonages-remarques sur les OAP	12
III-1.	Le secteur du centre bourg	15
III-2.	Le secteur de La Mare.....	16
III-3.	Le secteur de Saint Vincent.....	17
III-4.	Le secteur de Tannée	19
III-5.	Le secteur de La Guimorais	21
III-6.	Autres secteurs.....	22
IV-	Les haies, bocages, zones humides.....	23
IV-1.	Protection des espaces sensibles.....	23
IV-2.	Zones humides	24
IV-3.	Haies et bocage	26
IV-4.	Gestion des eaux	28
IV-5.	Circulation, chemins piétons :.....	29
V-	Les campings	29
VI-	Le règlement.....	33
	En conclusion	37
	ANNEXES	40

Par arrêté en date du 03 avril 2017, Monsieur le Maire de Saint Coulomb a soumis à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Coulomb (Ille et Vilaine). La commune de Saint Coulomb disposait d'un POS rendu caduque par la loi ALUR. La commune de Saint Coulomb est située au nord du Département d'Ille et Vilaine et fait partie de Saint Malo Agglomération.

I- Déroulement de l'enquête et forme du dossier

L'enquête s'est déroulée du 24 avril au 31 mai 2017. J'ai assuré les permanences prévues par l'article 4 de l'arrêté municipal à la mairie de Saint Coulomb :

- Lundi 24 avril 2017 de 9h00 à 12h00
- Samedi 06 mai 2017 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 11 mai 2017 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 mai 2017 de 14h30 à 17h30
- Mercredi 31 mai 2017 de 9h00 à 12h00.

Les annonces légales sont parues dans la presse (voir annexes) :

Pour le premier avis, Ouest France du 7 avril 2017 et Les Petites Affiches de Bretagne des 7-8 avril 2017

Pour le 2^{ème} avis : Ouest-France du 25 avril 2017 et Les Petites Affiches de Bretagne des 28-29 avril 2017

L'affichage a été réalisé du 07 avril au 31 mai 2017 inclus à la mairie de Saint Coulomb, dans les services municipaux (bibliothèque, salle des sports, complexe socio-culturel Le Phare, restaurant municipal), place du marché, place de l'église, au cimetière, dans les villages de Tannée, Saint Vincent et de la Guimorais, aux entrées des plages de l'Anse Du Guesclin, du Port, des Chevrets et du Lupin (voir photos en annexe).

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

Un total de 23 observations et 33 courriers a été déposé dans le registre. A noter également que plusieurs personnes se sont déplacées sans déposer dans le registre. Plusieurs personnes sont également venues plusieurs fois et ont également demandé des rendez-vous avec le maire.

J'estime que toutes les personnes qui ont souhaité être entendues ont pu s'exprimer, directement dans le registre, par courrier postal ou par courrier électronique.

Par ailleurs le dossier est bien présenté, en particulier l'étude d'impact est très détaillée et permet de bien prendre en compte les différentes dimensions du projet. Il n'y a pas de remarques sur la forme du dossier. Toutefois, il a pu être difficile de faire la part entre ce qui était présenté dans le dossier et ce qui a été modifié suite aux observations des PPA (voir dans la suite notamment la suppression de certaines zones).

II- Validité de la procédure, principes généraux

Le PADD définit les orientations générales du projet de développement de la commune. Il est l'expression du projet politique des élus et termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il est basé sur le diagnostic initial et l'évaluation des enjeux. Les orientations du PADD se déclinent suivant plusieurs échelles et plusieurs volets :

- ↳ Proposer un développement en cohérence avec les objectifs intercommunaux et conforter le rôle de pôle secondaire de Saint Coulomb
- ↳ Une organisation du développement urbain stratégique, en renouvellement, en proposant une offre d'habitat cohérente avec les objectifs démographiques
- ↳ Un objectif global de maîtrise de la consommation foncière
- ↳ La préservation des continuités écologiques et la protection des milieux
- ↳ La mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Les orientations sont traduites autour de 6 axes stratégiques :

- ↳ Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidents à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle
- ↳ Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources communautaires
- ↳ Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur
- ↳ Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains

- ↳ Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains
- ↳ Développer l'intermodalité des moyens de déplacement économes et moins polluants.

En termes de croissance démographique, la commune a fait le choix de retenir une hypothèse de croissance « au fil de l'eau » (entre une hypothèse haute et une hypothèse basse) en cohérence avec le SCOT et le PLH, pour une production de logements d'environ 24 par an (population prévue en 2027 de 3233 habitants pour 2686 en 2017). Les besoins en surface sont estimés à 7 ha sur 10 ans, avec une densité moyenne de 22 logements par ha. Le PLU prévoit 40 constructions en renouvellement urbain dans le bourg. En territoire rural, deux villages permettent du renouvellement urbain : La Guimorais et Tannée. Tannée présente un potentiel de 6 à 8 logements en cœur de hameau, La Guimorais de 10 à 15 logements au sud du village. Le village de Saint Vincent n'a pas d'urbanisation prévue car il est déjà actuellement très dense et étendre l'urbanisation ajouterait aux problèmes fonctionnels existants. Ainsi, le projet proposé limite la capacité de développement des villages pour tenir compte de la capacité des réseaux viaires, réduit la capacité de développement du bourg pour tenir compte d'impératifs environnementaux, réduit l'impact paysager et environnemental de l'accès aux plages, préserve les espaces remarquables terrestres, littoraux et maritimes, crée les conditions d'une croissance raisonnée tant économique que démographique en adéquation avec la capacité de la station d'épuration et du réseau de gestion des eaux pluviales.

Il n'y a pas d'observation contre le projet de PADD, qui semble partagé par les habitants.

Une remarque C25 souligne que « le projet de PLU de Saint Coulomb est globalement satisfaisant et répond bien aux objectifs de développement durable de cette commune d'exception respectueuse de son environnement maritime et agricole. L'ADICEE se félicite comme les services de l'état de l'évolution très positive de ce nouveau projet urbain ».

J'estime que le projet de PLU dans son règlement graphique et littéral met bien en application les principes du PADD en proposant une offre de logement dans la continuité des zones urbaines existantes et en renforcement du centre bourg, en permettant le développement des campings existants (voir paragraphe sur les campings) et de l'activité agricole.

Le projet est compatible avec le SCoT du Pays de Saint Malo en cours de révision au niveau de la densité de logement prévue à l'hectare, de l'extension des zones urbaines (7.5 ha contre 13.3 max prévue par le SCoT), du renforcement de la ZA existante et de la priorisation de développement commercial du bourg, de la prise en compte de l'environnement et de

l'activité agricole, de l'offre de déplacement. Le projet est également compatible avec le PLH, avec le SAGE Rance Frémur baie de Beausais et le SDAGE Loire Bretagne, avec la loi littorale (au niveau de l'extension de l'urbanisation en définissant 3 villages, de la préservation des coupures d'urbanisation, d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, de la prise en compte de l'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 m, de la prise en compte des espaces remarquables).

Par ailleurs le Pays de Saint Malo n'a pas fait de remarques particulière sur le projet de PLU.

Le bureau du SAGE Rance Frémur baie de Beausais émet des réserves sur la conformité avec le SAGE notamment sur des points en rapport avec l'assainissement. J'avais également posé la question concernant l'assainissement autonome. Concernant les observations en rapport avec les cours d'eau, les zones humides et l'eau potable, le pétitionnaire indique tenir compte des observations.

- ↳ Le pétitionnaire précise que « des études sont en cours -zonage d'assainissement eaux usées- afin d'évaluer les possibilités d'augmentation de la capacité de traitement de la STEP et surtout résoudre les problèmes rencontrés (surcharge ponctuelle). La station d'épuration fait l'objet d'un suivi régulier et un bilan est fait chaque année sur les évolutions des charges à traiter par la station, ce bilan est comparé aux différentes programmations urbaines prévues sur la commune ». Le pétitionnaire ne répond pas spécifiquement sur l'assainissement autonome mais indique « que le projet sera partiellement modifié pour tenir compte des remarques ».

J'estime que le projet de PLU est compatible avec le SAGE avec les modifications sur lesquelles s'est engagées le pétitionnaire. En revanche j'estime qu'une attention particulière doit être portée à l'assainissement collectif et non collectif et que le zonage d'assainissement doit être réalisé au plus tôt.

Concernant les objectifs du PADD, une observation (C25) demande de mieux prendre en compte certains objectifs du développement durable :

Le territoire de la commune se caractérise par un faible niveau des connexions des milieux naturels, et en particulier entre l'espace agricole très ouvert et peu arboré mis en valeur par les cultures légumières, les espaces retro-littoraux et la trame bleue constituées des zones humides et de leur connexions. L'ADICEE demande si possible de renforcer la trame verte et bleue en privilégiant une affirmation plus importante de la protection des zones humides et des cours d'eau en proposant un élargissement des zones de protection stricte « N », et en reconstituant dans ces secteurs la trame bocagère telle qu'elle existant jusqu'en 1950 et visible sur les photos aériennes de cette époque. Cette trame a partiellement disparue avec la mécanisation et le remplacement de certaines prairies naturelles par des cultures

maraichères. Quatre secteurs pourraient faire l'objet d'une requalification bocagère : le secteur sud de tannée, le secteur ouest de la mare, le secteur nord et ouest de la ville Bague, le secteur « les courtils-la vile Azel (4 schémas sont joints). Par ailleurs, ADICEE constate que le projet de PLU présente au travers de son PADD une forte ambition de protection des sites classés et inscrits. C'est pourquoi il convient de repenser totalement l'aménagement de la pointe du Meinga qui devrait faire l'objet d'une OAP ambitieuse, privilégiant la suppression de tout accès automobile (sauf ayant-droit) sur la voie centrale de la pointe du Meinga, le déplacement du parking actuel localisé en entrée de plage afin de mettre en valeur le talweg et les espaces gérés par le Conseil Départemental et la création d'un nouveau parc de stationnement en retrait du parking actuel pour s'éloigner du trait de côte et l'abandon du projet de parc de stationnement tel que localisé sur les documents graphiques.

L'observation O13 parle également de l'aménagement de la pointe du Meinga, *demande de respecter la zone NP non constructible, de prévoir une aire de stationnement naturelle sur l'accès à la plage des Dunes du Port, sans accès aux campings.*

↳ Concernant les cours d'eau et leurs abords, le pétitionnaire répond que les zones humides et espaces naturels remarquables sont protégés au travers de zones naturelles (N et Np). Cette protection s'inscrit dans une politique générale de protection/valorisation de la trame verte et bleue. L'évaluation environnementale a permis de mettre en avant cette protection. L'élargissement de la zone N entraînerait de plus une diminution trop importante des zones agricoles. Au-delà du PLU, la protection des abords relève plus d'une pratique culturelle respectueuse, qui s'acquière par le biais d'échanges, de pédagogie auprès des agriculteurs. Les élus souhaitent donc conserver le zonage actuel. Concernant le bocage, le pétitionnaire répond que le recensement réalisé par l'association Cœur Emeraude et sa traduction dans le règlement du PLU permettent la protection du bocage existant. Au-delà du PLU, cette protection du bocage relève plus d'un travail en commun, de médiation avec les agriculteurs que la commune a dores et déjà mis en place avec Saint-Malo-Agglomération. Aujourd'hui, la reconstitution du bocage au niveau des cours d'eau est une priorité à l'échelle communale. Ce travail s'inscrit donc dans cette dynamique de protection.

Concernant l'OAP sur le Meinga, le pétitionnaire répond que la proposition de l'ADICEE est intéressante et sera prise en compte dans la réflexion globale menée par la Commune, le Département et le Conservatoire du Littoral sur l'organisation, le fonctionnement des circulations et stationnements sur la pointe du Meinga. Aux vues des différentes remarques des PPC et des enjeux importants liés à l'aménagement général de ce site naturel remarquable, les élus ont décidé l'abandon du projet d'aire naturelle de stationnement, faisant l'objet d'un emplacement réservé et ne statuent pas sur un scénario d'aménagement spécifique. A terme, la création potentielle d'une nouvelle aire naturelle de stationnement n'aura pas vocation à être utilisé par le camping mais bien par les usagers du site dans leur ensemble.

J'estime que le pétitionnaire répond complètement aux observations et justifie de façon cohérente les choix fait au niveau du PADD en termes de zonages et de protection des milieux sensibles. Je note le choix de supprimer l'aire de stationnement au niveau de la pointe du Meinga qui pouvait effectivement être sujette à discussion en termes de respect des espaces littoraux sensibles.

L'observation C25 demande par ailleurs de mieux justifier certains enjeux du développement démographique et des besoins financiers :

L'ADICEE rappelle les hypothèses retenues dans le PADD en termes de projection d'augmentation de la population ainsi que les densités retenues. Elle indique que les choix retenus auraient pu être confortés après comparaison avec une commune proche ayant connue une urbanisation périurbaine plus ancienne d'une dizaine d'année car représentative de la situation de Saint Coulomb à l'horizon 10-15 ans, à savoir la commune de Saint Jouan des Guérets. En reprenant les données de Saint Jouan des Guéret, l'ADICEE explique qu'on peut imaginer qu'en limitant le nombre de logement sur la commune de Saint Coulomb à 1344 logements en 2027 (1104 + 204) avec un taux d'occupation en réduction sensible, plus proche de 2.25 habitants par logement, la population sera d'environ 3000 habitants en 2027, soit un accroissement inférieur à 400 habitants pour les 10 années à venir. Cette observation ne remet pas en cause les orientations du PADD mais nécessite un léger ajustement qui pourrait conduire, pour respecter l'enjeu de l'accroissement de la population de 500 habitants à une densification des secteurs de développement urbain. Concernant le respect des dispositions du futur SCOT du Pays de Saint Malo, l'ADICEE demande que la densification préconisé, soit 24 logements par ha (à la place des 22 prévu dans le PLU) soit pris en compte, en zone de développement urbain, avec la possibilité de privilégier de nouvelles formes urbaines. Certains secteurs, comme la Guimorais nécessiteraient d'être densifier pour répondre à cet enjeu. Ainsi, l'OAP de La Guimorais prévoit de nouvelles parcelles avec des tailles moyennes de 500 à 700 m² pour du logement individuel. L'ADICEE suggère pour cette OAP une densité plus importante à l'image du hameau traditionnel de La Guimorais. Par ailleurs, pour respecter cette densité, l'ADICEE demande qu'une OAP soit créée pour le futur secteur de développement urbain 1AUB proposé au nord du bourg permettant d'en mesurer la densité future, de définir les principes de mixité sociale qui y seront retenus et de privilégier l'insertion paysagère du projet par rapport à la malouinière de la Ville Bague. Pour ce secteur, l'ADICEE valide la délimitation de la zone 1AUB qui à son avis respecte la protection architecturale de la ville Bague, contrairement à certaines déclarations présentées par les services de l'Etat. Ce secteur constitue en effet un secteur d'enjeu indispensable pour assurer les objectifs du PADD et reste très peu visible depuis le parc de La Malouinière.

↳ Le pétitionnaire répond que la révision du PLU s'est faite en parallèle de la révision du SCoT du Pays de Saint Malo, et en concertation étroite avec le Pays de Saint Malo. Lors de ces études, plusieurs scénarios de croissance démographique et de densité ont été envisagés et étudiés. A l'échelle du SCoT, deux scénarios étaient privilégiés, permettant l'adaptabilité des projets communaux au regard des dynamiques constatées. Le scénario retenu pour Saint-Coulomb, avec la création de 24 logements en moyenne par an et 22 logements par hectare, propose une densité légèrement plus faible que le scénario de référence du SCoT arrêté. Cependant, le projet de PLU de Saint-Coulomb propose également de réduire fortement les surfaces urbanisables par rapport aux surfaces prévues au projet de SCoT. Ainsi, le projet de PLU de Saint Coulomb, avec 7.5 ha environ de zones urbanisables à vocation d'habitat, s'inscrit dans une dynamique plus vertueuse que le SCoT, qui prévoit 15 ha en extension urbaine. Cette réduction permet de répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace. Ce choix des élus est, de plus, compatible avec le projet de SCoT, puisque ce dernier prévoit cette adaptation au travers de l'objectif n°8 du DOO : « au regard des dynamiques constatées, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local pourront, si nécessaire, adapter les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine. Afin de conserver une gestion économe de l'espace, cette adaptation est possible dans les conditions suivantes :

- une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare,
- et une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'Objectif 7 (...) »

De plus, le scénario démographique envisagé est celui permettant un maintien des équipements publics existants, fondamental pour l'attractivité et la dynamique communale.

↳ Le pétitionnaire répond également que l'OAP du secteur 1AUB à l'ouest de la Guimorais sera modifiée de manière à proposer une densité plus importante. Une OAP sera également défini pour le secteur à l'est

J'estime que les arguments développés par le pétitionnaire sont cohérents et confortent ses les choix faits dans le PADD. Je prends note de l'engagement de proposer une densité plus importante pour l'OAP de la Guimorais et de définir une OAP pour le secteur est. Le PLU proposé à l'enquête, avec les modifications proposées, porte des choix en matière de développement démographique et de production de logement en accord avec le SCoT du Pays de Saint Malo. **J'estime au final que le projet présenté est compatible avec le SCoT.**

Enfin, l'observation C25 demande d'ajuster le projet à un strict respect de la loi littoral :

Le PLU propose la création d'un STECAL correspondant au camping actuel de la Touesse et la création d'une zone Nac à l'est du camping permettant son extension sur des terres agricoles. *L'ADICEE prend acte de la création de ce STECAL sous réserve d'en limiter l'usage au camping de plein air sans capacité de faire évoluer le site vers l'accueil d'autres hébergements de loisir. Un usage de parc de stationnement n'est pas à écarter. En revanche, l'ADICEE est défavorable à l'extension éventuelle de ce camping, extension qui doit être assimilée à une extension urbaine et donc contraire aux dispositions de la loi littoral. Pour le camping de Tannée, le PLU propose un classement en zone UC de camping actuel et la création d'une zone Nac à l'est du camping permettant son extension sur des pièces de terre agricole. L'ADICEE constate que la parcelle n°101 ne correspond pas physiquement au terrain de camping et demande d'ajuster le zonage en proposant une zone UB pour la partie sud, une zone A pour la partie nord et la réduction de la zone UC à l'actuel camping (schéma joint). Par ailleurs, l'ADICEE est défavorable à l'extension éventuelle de ce camping au nord-est sous la forme d'une zone Nac, pour les mêmes raisons que pour le camping de la Touesse. De plus une telle extension en zone agricole et en espace proche du littoral n'est pas motivée. Concernant le village de la Guimorais, le projet prévoit une extension limitée dans 2 dents creuses sur une surface d'environ 1,8 ha. L'ADICEE considère que cette extension correspond bien à un développement limité du village et est bien en continuité d'une zone déjà urbanisée. Cependant l'association estime qu'il y a lieu de mieux justifier cette extension en expliquant l'absence de visibilité avec la mer, la présence du village actuel qui constitue un écran déjà urbanisé. Concernant le havre du Lupin, le projet de PLU prévoit un classement en zone NL du secteur partiellement bâti en bordure de plage du Lupin, avec autorisation d'extension des constructions. L'ADICEE rappelle que ce secteur a fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat en 2017 précisant que ce secteur ne constituait pas une zone déjà urbanisée. S'agissant d'une zone naturelle non urbanisée, comprise pour la totalité dans la bande des 100m à partir du rivage, comme l'a énoncé le conseil d'état dans un arrêt du 21 mai 2008 « il n'y a pas lieu de distinguer les constructions ou installations nouvelles et celles portant extension d'une construction ou d'une installation existante ». Ainsi selon l'ADICEE tout permis de construire autorisant l'extension d'une maison d'habitation existante est illégal. L'ADICEE cite également la CAA de Nantes. Elle demande donc le retrait de cette disposition autorisant l'extension des constructions existantes en zone NL car contraire aux dispositions de la loi littoral.*

↳ Le pétitionnaire tient compte de la remarque et indique qu'en vue du respect strict de la Loi Littoral, les nouvelles aires naturelles de campings seront supprimées du projet. Les campings et aires naturelles de camping existant seront conservés. Concernant le village de Tannée, la zone Nac sera supprimée. Concernant la zone UC dont le reclassement est demandé en A, il s'agit d'une extension du camping actuel, qui se situe en continuité directe du village de Tannée. Ainsi, le pétitionnaire choisit de conserver le zonage UC actuel.

Concernant le village de La Guimorais, la configuration des lieux justifie l'extension limitée du village de la Guimorais. Toutefois, le pétitionnaire indique que cette extension sera mieux justifiée au regard de la configuration des lieux dans le rapport de présentation. Seront notamment explicités :

o L'absence de covisibilité avec la mer,

o Le caractère urbain du site, sa cohérence urbaine et morphologique

o L'absence de coupure d'urbanisation, le caractère de dent creuse des espaces concernés

o Le caractère fortement limité de l'urbanisation sur ce village en dehors des espaces identifiés : il ne subsiste que des possibilités de construction interstitielles en dehors des espaces classés en 1AUB, du fait de l'organisation du bâti

Concernant la zone NL, le pétitionnaire indique que le règlement de la zone NL sera modifié de manière à respecter strictement les dispositions de la Loi Littoral.

J'estime que les réponses du pétitionnaire sont claires et argumentées et de nature à conforter la conformité du projet avec la loi littoral. Je note en particulier **ses engagements** dans la suppression de la zone Nac à Tannée et dans une meilleure justification de l'urbanisation à La Guimorais. Je note également l'engagement de modification du règlement de la zone NL. **J'estime donc au final que le projet est compatible avec la loi littoral.**

III- Les demandes de modifications de zonages-remarques sur les OAP

En termes de croissance démographique, la commune a fait le choix de retenir une hypothèse de croissance « au fil de l'eau » (entre une hypothèse haute et une hypothèse basse) en cohérence avec le SCOT et le PLH, pour une production de logements d'environ 24 par an (population prévue en 2027 de 3233 habitants pour 2686 en 2017). Les besoins en surface sont estimés à 7 ha sur 10 ans, avec une densité moyenne de 22 logements par ha. Le PLU prévoit 40 constructions en renouvellement urbain dans le bourg. En territoire rural, deux villages permettent du renouvellement urbain : La Guimorais et Tannée. Tannée présente un potentiel de 6 à 8 logements en cœur de hameau, La Guimorais de 10 à 15 logements au sud du village. Le village de Saint Vincent n'a pas d'urbanisation prévue car il est déjà actuellement très dense et étendre l'urbanisation ajouterait aux problèmes

fonctionnels existants. Ainsi, le projet proposé limite la capacité de développement des villages pour tenir compte de la capacité des réseaux viaires, réduit la capacité de développement du bourg pour tenir compte d'impératifs environnementaux, réduit l'impact paysager et environnemental de l'accès aux plages, préserve les espaces remarquables terrestres, littoraux et maritimes, crée les conditions d'une croissance raisonnée tant économique que démographique en adéquation avec la capacité de la station d'épuration et du réseau de gestion des eaux pluviales. Au final le projet, par rapport à l'ancien POS réduit les zones à urbaniser du bourg de 20,88 ha, les zones à urbaniser de Tannée de 4,76 ha, limite au zonage existant les villages de Saint Vincent et de la Guimorais, augmente de 328,56 ha le zonage agricole.

Le PLU propose un découpage du territoire en zones :

↳ Les zones urbaines U : 139,82 ha (7,7% de la superficie)

Nom de la zone	Définition	surface
UA	Centre bourg	8,83 ha
UB	Extension résidentielle du bourg et des villages	118,6 ha
UC	Zones d'activités touristiques comprenant des terrains de camping avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisir, qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie...	1,16 ha
UZ	Zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, d'hôtellerie et restauration incompatibles avec l'habitat	4,4 ha
UE	Zone destinée à recevoir des constructions, installation ou équipement de service public ou d'intérêt collectif.	6,83 ha

↳ Les zones à urbaniser AU : 8,42 ha (0,46% de la superficie)

Nom de la zone	Définition	Surface
AUB	Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat	7 ha
AUZ	Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités industrielles et artisanales créant des nuisances	0,93 ha
AUE	Zone à urbaniser à court ou moyen terme, destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de	0,49 ha

	service public ou d'intérêt collectif.	
--	--	--

↳ Les zones agricoles A : 1093 ha (60,77 % de la superficie)

Nom de la zone	Définition	Surface
A	Zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	1092,21 ha
As	Zones d'activités touristiques dans l'espace agricole comprenant des terrains de camping avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisir, qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie...	1,41 ha

↳ Les zones naturelles N : 557,5 ha (sans NMP) (30,98 % de la surface)

Nom de la zone	Définition	Surface
N	Zone de protection des espaces de la trame verte et bleue	105,24 ha
Ns	Zone naturelle qui comporte des terrains de camping existant avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisir, qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie...	16,46 ha
NP	Zone naturelle de protection stricte	395,24 ha
NPSM	Zone naturelle de protection stricte du littoral	33,5 ha
NMP	Zone naturelle de protection stricte des milieux maritimes et d'une partie de la frange littorale	(1175 ha)
NI	Zone naturelle de protection de l'ensemble bâti de l'Anse du Lupin	5,69 ha
Nac	Zone naturelle comprenant les aires naturelles de camping	1,59 ha

Concernant les OAP, 8 sites de projet sont concernés : le bourg, le sud Bourg, Tannée, la plage du Port, La Guimorais, Le havre de Lupin, La place du Marché, Saint Colomban II. Les orientations à caractère général concernent la diversité architecturale, urbaine et sociale ainsi que l'environnement.

La plupart des observations portées au registre d'enquête porte sur des demandes de modification de zonage, afin de passer des parcelles classées dans le projet en A ou N en zone U. Je reprendrais ces demandes par secteur.

III-1. Le secteur du centre bourg

Deux observations se disent satisfait du zonage proposé.

Une observation (O3) demande une division de parcelle.

↳ Le pétitionnaire répond que la densification du tissu urbain existant est encouragée. **Aussi, la division parcellaire en zone UB n'est pas interdite.**

Je prends acte de la réponse.

Cinq observations (O2 : parcelles cadastrées 262, 339, 340, 560 et 608 ; O15 : parcelle 507 ; C15 et C19 : parcelles E 262, 339, 340, 560, 608 ; C20 : parcelle H100) demandent à rendre constructible leur parcelle ou une confirmation (C22).

↳ Pour les observations O2 (parcelles cadastrées 262, 339, 340, 560 et 608) et C15 (parcelles E 262, 339, 340, 560, 608), C 19 (parcelles E 262, 339, 340, 560, 608) s'agissant d'une remise en cause de la présence d'une zone humide, le pétitionnaire répond que concernant la zone humide, un inventaire complémentaire sera réalisé par l'association Cœur sur les parcelles concernées. **Le règlement graphique sera modifié en fonction des résultats de ce contre-inventaire si cela apparaît justifié.**

↳ Concernant les OAP (C19), **le pétitionnaire prend en compte la demande concernant l'OAP n°1.** L'OAP n°1 sera modifiée en cohérence avec le PADD et le zonage. Concernant le projet de parc dont il est fait référence dans l'OAP n°7, il s'agit d'un devenir potentiel du site. L'OAP sera modifiée pour clarifier le projet et ne pas limiter les usages futurs sur le secteur.

↳ toujours concernant les OAP, (C22), le pétitionnaire répond que les OAP du PLU peuvent proposer une vision de développement/projet qui dépasse la durée de vie du PLU. L'OAP du bourg propose une approche à très long terme du développement du bourg, qui permet une vision globale et dynamique du devenir du territoire de Saint-Coulomb. **La légende de l'OAP sera modifiée de manière à rendre plus explicite cette approche/volonté des élus.**

↳ concernant l'urbanisation des parcelles E 262, 339, 340, 560, 608, le pétitionnaire répond que l'urbanisation de la parcelle constituerait une extension de l'aire urbaine du bourg. Le projet de PLU limite fortement ces capacités de manière à lutter contre la

consommation des espaces agro-naturel. **L'ouverture à l'urbanisation de cette zone remettrait en question l'équilibre général du projet.**

L'observation O14 indique une petite incohérence dans la limite de la zone AUz.

↳ Le pétitionnaire répond que le zonage a été réalisé pour tenir compte d'un coup-partis lors de la révision du PLU. Cependant, **les élus tiennent compte de la remarque et le zonage sera modifié : la parcelle concernée sera zonée en AUz.**

J'estime concernant les modifications de zonage demandées que les réponses du pétitionnaire sont bien argumentées et justifient le classement proposé. Notamment, des extensions d'urbanisation ne sont pas envisageables au cas par cas mais en application du PADD, ce qui est le cas du projet proposé. Je note qu'un inventaire complémentaire des zones humides sera fait pour vérifier le classement de certaines parcelles. **J'invite le pétitionnaire à organiser cet inventaire en présence des personnes ayant fait des observations sur la présence de zones humides.** Je note la modification de limite de la zone AUz. Je note également que les OAP du centre bourg seront modifiées pour les rendre plus lisibles.

Une observation (O23) remet en cause le bienfondé du classement en zone UB d'une parcelle. *La grande parcelle classée en UB au sud-est du bourg (derrière le lotissement actuel) est une terre agricole de première qualité, exploitée en agriculture bio. De plus la parcelle est enclavée.*

↳ **Le pétitionnaire répond que le projet de lotissement sur le secteur UB au sud du bourg est en cours et qu'il maintient son projet sur ce site.**

J'estime qu'il est légitime de se poser la question de la qualité des terres agricoles des parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, la localisation des dites parcelles est également importante et c'est l'équilibre global des surfaces urbanisables qu'il convient de considérer. **En l'état actuel le PLU proposé à l'enquête, comme confirmé par la chambre d'agriculture prend bien en compte la protection des zones agricoles.**

III-2. Le secteur de La Mare

Une observation (O6) se dit satisfait du zonage proposé.

Cinq observations demandent une modification du zonage pour rendre constructible des parcelles : O9 (parcelles 412, 413, prolongement 452), C13 et C16 (la ville es Jarets), C23 (C61, 51), C29 (C95).

↳ Pour les parcelles 412, 413, (O9), C61, 51 (C23), C95 (C29) le pétitionnaire précise qu'elles étaient classées au POS en zone NCA ou A et que le zonage en U ou AU constitueraient une extension de l'urbanisation. La législation (Loi Littoral et Loi Allur), les documents supra-communaux (SCoT), les enjeux de lutte contre la consommation des espaces agro-naturels et les caractéristiques de lieux amènent **le pétitionnaire à ne pas donner de suite favorable à ces demandes**. Pour les parcelles de la ville es Jaret, le pétitionnaire rappelle en outre que sur Saint-Coulomb, 3 villages ont été identifiés dans le SCoT en cours de révision et dans le projet de PLU ; il s'agit des villages de Tannée, La Guimorais et Saint-Vincent. Ainsi, en dehors du bourg et de ces villages, aucune construction ne pourra être implantée sur le territoire de la commune, même si le projet consiste à combler une éventuelle « dent creuse » au sein d'un espace urbanisé ou d'un lieu-dit qualifié de hameau. La parcelle D80, située au niveau de la Ville Es Jarret, ne s'intègre pas dans un village ou un hameau. De même que pour les parcelles précédentes, le pétitionnaire ne peut donner une suite favorable à la demande.

J'estime que si les demandes sont légitimes au regard de la situation individuelle des propriétaires, **la réponse du pétitionnaire est argumentée et justifie le classement proposé dans le projet. Elle confirme la conformité du PLU proposé avec le SCoT et la loi littoral.**

Une observation (O17) pose une question en rapport avec les impôts fonciers.

↳ Le pétitionnaire répond que les problématiques d'impositions n'entrent pas dans le champ de compétence d'un PLU. Aussi, **les élus invitent les personnes ayant des questions/remarques sur cette thématique à se rapprocher des services fiscaux.**

J'estime comme le pétitionnaire que la question ne concerne pas l'élaboration du PLU.

III-3. Le secteur de Saint Vincent

Deux observations (O5 et O21) se disent satisfait du zonage proposé. Satisfait du zonage proposé (partie nord) : une personne (O21) « *espère qu'au-delà du lotissement « Le Clos du Havre » (Saint Vincent) il n'y aura pas de construction dans l'espace qui va de l'arrière du lotissement au littoral* ».

↳ Le pétitionnaire répond que la configuration du village de Saint-Vincent ainsi que les enjeux de circulation sur ce même village ont amené les élus à ne pas étendre les capacités d'urbanisation sur le Village de Saint-Vincent. Aussi, seule l'enveloppe urbaine existante a été classée en zone constructible (UB). **L'espace entre Saint-Vincent et le littoral est ainsi classé en A ou N.**

Une personne demande de rendre constructible sa parcelle (C14 : parcelle S604), expliquant notamment la nécessité de se trouver à proximité de ses chevaux. .

↳ Le pétitionnaire répond que la parcelle S604 est située dans les Espaces Proches du Rivage de la commune de Saint-Coulomb. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants et doit, en plus, être limitée (Loi Littoral). Sur Saint-Coulomb, trois villages pouvant faire l'objet d'une extension/densification limitée ont été identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo et dans le PLU révisé. Le Village de Saint-Vincent est identifié comme Village au titre de la Loi Littoral et peu, de fait, faire l'objet d'une extension limitée. Les critères posés par le juge administratif pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage sont l'importance (nombre de m²), la densité et les caractéristiques du lieu d'implantation du projet (Conseil d'Etat 26 mars 1999, *Société d'aménagement de port Léman*, n°185841). La limite des espaces constructibles, classés en UB, sur le village de Saint-Vincent a ainsi été définie en fonction du caractère urbanisé des parcelles, et des capacités de densifications existantes dans le tissu urbain actuel. Le Village de Saint Vincent connaît aujourd'hui des difficultés de circulations importantes, qu'une extension viendrait accroître. Au vu de la morphologie du tissu urbain du village, et des difficultés fonctionnelles identifiées lors du diagnostic, les élus ont fait le choix de ne pas étendre l'urbanisation de ce village, et de privilégier l'urbanisation des villages de La Guimorais et de Tannée, qui présentent des caractéristiques physiques plus appropriées. Aussi, la parcelle S604, du fait de son caractère non urbain, et de son zonage en A dans le POS, a été maintenue en A dans le PLU révisé. La législation (Loi Littoral et Loi Allur), les documents supra-communaux (SCoT), les enjeux de lutte contre la consommation des espaces agro-naturels et les caractéristiques de lieux amènent **le pétitionnaire à ne pas donner de suite favorable à cette demande.**

J'estime que si la demande est justifiée par la nécessité de se rapprocher de ses chevaux, la réponse du pétitionnaire est en cohérence avec le projet global présenté à l'enquête. Les choix fait sur les extensions d'urbanisation des villages sont des choix non seulement politiques mais basés sur le diagnostic de territoire et la conformité avec les documents supra communaux. M'étant rendu sur place, je suis d'accord que le village de Saint Vincent ne pourrait supporter un accroissement d'urbanisation au niveau notamment de la

circulation. En revanche, **si le motif de rapprochement des animaux pour la surveillance est avéré**, j'invite le requérant à se rapprocher de la mairie pour voir les solutions possibles dans le respect du règlement de la zone A.

III-4. Le secteur de Tannée

Sur le village de Tannée, personne (O11) se dit satisfait du zonage proposé.

Huit observations demandent une modification du zonage pour permettre la constructibilité de parcelles C1 (parcelles K10, K7) C3 (parcelle J426), C4 (parcelles 342-238-262), C9 (parcelle J 514 ou 406 et 405), C11 (515), C18 (K205), C21 (K255 et 205), C32 (K0255-K0032).

↳ Concernant l'observation C1, le pétitionnaire indique que **les parcelles citées sont en zone UB, donc constructibles**. Le Village de Tannée est identifié comme tel au titre de la Loi Littoral, et a ainsi vocation à être étendu, densifié de manière contenue (SCoT du Pays de Saint Malo arrêté le 10 mars 2017). La prospective réalisée dans le cadre de la révision du PLU estime le potentiel de densification sur le Village de Tannée à 10 constructions nouvelles à usage d'habitation. Ces données sont des estimations réalisées en tenant compte de la configuration du village, les espaces interstitiels/dents creuses disponibles. L'amendement cité n'a pas été adopté par le Sénat. Concernant la voie routière reliant la rue de la Catellerie et le Clos Thomas, **l'OAP sera revue de manière à supprimer ce principe de voie**.

↳ Concernant les parcelles J426 (C3), 342-238-262 (C4), J514 /405-406, (C9), 515 (C11), K205 (C18), K255 et 205 (C21), K0255 et K0032 (C32), le pétitionnaire répond que ces parcelles sont situées dans les Espaces Proches du Rivage de la commune de Saint-Coulomb. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants et doit, en plus, être limitée (Loi Littoral). Sur Saint-Coulomb, trois villages pouvant faire l'objet d'une extension/densification limitée ont été identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo et dans le PLU révisé. Le Village de Tannée est identifié comme Village au titre de la Loi Littoral et peu, de fait, faire l'objet d'une extension limitée. Les critères posés par le juge administratif pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage sont l'importance (nombre de m²), la densité et les caractéristiques du lieu d'implantation du projet (Conseil d'Etat 26 mars 1999, *Société d'aménagement de port Léman*, n°185841). La limite des espaces constructibles, classés en UB, sur le village de Tannée a ainsi été définie en fonction du caractère urbanisé des parcelles, et des capacités de densifications existantes dans le tissu urbain actuel. Ces capacités de densification sont assez importantes concernant Tannée, du fait de la présence de plusieurs dents creuses. Etendre les capacités d'urbanisation du Village en dehors de l'enveloppe urbanisée constituerait de fait une extension trop importante, non

contenue de ce village. La parcelle concernée n'était pas constructible au POS. Sa classification en U constituerait ainsi une extension de l'urbanisation. Aussi, le classement des parcelles tient compte de l'enveloppe urbaine existante, du caractère remarquable des espaces naturels environnants (site Natura 2000 notamment) et du zonage du POS. La législation (Loi Littoral et Loi Alur), les documents supra-communaux (SCoT) ainsi que les enjeux de lutte contre la consommation des espaces agro-naturels amènent **le pétitionnaire à ne pas donner de suite favorable à ces demandes.**

J'estime que si les demandes sont légitimes au regard de la situation individuelle des propriétaires, **la réponse du pétitionnaire est argumentée et justifie le classement proposé dans le projet. Les choix fait sur les extensions d'urbanisation des villages sont des choix non seulement politiques mais basés sur le diagnostic de territoire et la conformité avec les documents supra communaux. La réponse du pétitionnaire confirme la conformité du PLU proposé avec le SCoT et la loi littoral.** Par ailleurs, comme évoqué ensuite se posent des problèmes de circulation dans le village qui seraient aggravés par une extension non contrôlée de l'urbanisation.

Par ailleurs, sept observations O8, O10, O12, O16, C1, C12, C24 soulignent que l'augmentation de l'urbanisation et notamment tel que proposé dans l'OAP de Tannée va augmenter des problèmes de circulation déjà important sur le village.

↳ le pétitionnaire répond que concernant l'amélioration de l'éclairage public sur le Village de Tannée, les élus soulignent que ce projet est en cours. Concernant la problématique de la circulation : le projet de PLU tient compte de cette problématique en réduisant fortement les zones d'urbanisation future sur le village, limitant ainsi à moyen et long terme le nombre de logement construit et donc les problèmes de circulation dans le village, en comparaison du POS à réviser. Le projet d'urbanisation de Tannée proposé dans le cadre de la révision du PLU reste limité. L'impact de ce projet n'augmentera pas de fait sensiblement les flux de circulation. La densité du projet proposé répond à un enjeu de renforcement de la centralité du village de Tannée, et par la même de son identité. Il s'agit de reproduire des formes urbaines traditionnelles, similaires à celles du bâti ancien et patrimonial qui caractérise le village. Cette densité est nécessaire à la qualité urbaine et paysagère du village. **Le pétitionnaire tient compte des différentes remarques/demandes faites dans le cadre de l'enquête publique et proposent de supprimer le projet de voie traversante, reliant le lotissement du Clos Thomas à la rue de la Catellerie, figurant dans l'OAP.**

↳ Concernant l'extension du camping en aire naturelle de camping zoné en Nac, le pétitionnaire a décidé de supprimer ce projet.

J'estime que m'étant rendu sur place, la circulation est effectivement problématique sur le village de Tannée. **J'estime également légitime l'inquiétude des habitants quant à l'impact d'une urbanisation importante sur ces difficultés.** La réponse du pétitionnaire est de nature à rassurer les riverains. **Le projet proposé est une urbanisation limitée** (d'ailleurs jugée trop limitée par certaines observations – voir ci-dessus) **et en cohérence avec le projet global de la commune.** Je note par ailleurs **son engagement à supprimer la voie traversante** qui pouvait effectivement poser problèmes aux riverains, ainsi que **la suppression de l'extension de l'aire de camping** qui pouvant également provoquer une augmentation de la circulation.

II-5. Le secteur de La Guimorais

Deux observations (O13 et O24) sont satisfaites du zonage proposé. O24 « *demande de respecter le plus fidèlement possible la zone/trame NP sur la parcelle 595, avec une emprise de construction minimale* ».

↪ le pétitionnaire répond que les parcelles concernées sont incluses dans un Site Classé, donc estimé remarquable. En tant que secteur remarquable, il doit faire l'objet d'une protection stricte, qui se concrétise par un classement en NP dans le PLU révisé. Dans les zones NP, seules la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques sont autorisés. **Les nouvelles constructions ne sont donc pas autorisées.**



Deux observations (C2 : parcelle V57, C27 : V595) demandent une modification du zonage de partie de leurs parcelles, celles-ci étant entièrement dans le POS en zone U

↪ Le pétitionnaire répond qu'une partie de la parcelle V57 était zonée en UEb dans le POS à réviser. Aussi, le pétitionnaire tient compte de la demande. Une partie de la parcelle sera zoné en UB.

↪ Concernant la parcelle 595, le pétitionnaire répond qu'une partie de la parcelle V595 était zonée en UC (zone urbanisée) dans le POS à réviser. Aussi, le pétitionnaire tient compte de la demande. Une partie de la parcelle sera zonée en UB.

J'estime que **la réponse du pétitionnaire n'entraîne pas de modification de l'équilibre du PLU et la demande des requérants est justifiée par un classement préalable en zone U.** De plus cela ne concerne qu'une partie de leur parcelle. En revanche, la réponse du pétitionnaire n'est pas cohérente avec la réponse à l'observation O24 qui demandait de maintenir le classement proposé pour la parcelle 595.

Par ailleurs, pour le secteur de la Guimorais se pose le problème des aires de stationnement pour l'accès à la plage. La question a déjà été évoquée dans le II avec la réponse à C25. Une autre observation O13 pose cette question et *demande de respecter la zone NP non constructible, de prévoir une aire de stationnement naturelle sur l'accès à la plage des Dunes du Port, sans accès aux campings.*

↳ le pétitionnaire répond que les élus mènent actuellement avec le département et le conservatoire du Littoral une réflexion globale d'aménagement des circulations et stationnements sur la pointe du Meinga. Les réflexions étant encore en cours, **les élus ont décidé d'abandonner le projet de création d'une aire naturelle de stationnement matérialisé dans le PLU arrêté par un emplacement réservé et une OAP.** A terme, la création potentielle d'une nouvelle aire naturelle de stationnement n'aura pas vocation à être utilisé par le camping mais bien par les usagers du site dans leur ensemble.

J'estime que le pétitionnaire répond complètement aux observations et justifie de façon cohérente les choix fait au niveau du PADD en termes de zonages et de protection des milieux sensibles. **Je note le choix de supprimer l'aire de stationnement** au niveau de la pointe du Meinga qui pouvait effectivement être sujette à discussion en termes de respect des espaces littoraux sensibles.

II-6. Autres secteurs

Trois observations demandent des modifications de zonage en dehors des secteurs de villages ou du centre bourg.

Sur le secteur de la sablière (O4), la demande est de changer la zone NP en zone A de façon à autoriser la construction de bâtiments agricoles.

↳ le pétitionnaire répond que les parcelles concernées sont incluses dans le Site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé ». En tant que secteur remarquable, il doit faire l'objet d'une protection stricte, qui se concrétise par un classement en NP dans le PLU révisé. Un zonage en A ne serait pas adapté à la nécessaire protection du secteur. Dans les zones NP, seules la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques sont autorisés. **Aussi, le pétitionnaire ne peut donner de suite positive à cette demande.**

Deux observations demandent la constructibilité de leurs parcelles : C5 (R448), C17 (S388 La Ville es offran).

↳ Concernant la parcelle R448, le pétitionnaire indique que l'article L.121-8 du code de l'urbanisme énonce que dans les communes littorales comme Saint-Coulomb, "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement". En outre, sur Saint-Coulomb, 3 villages ont été identifiés dans le SCoT en cours de révision et dans le projet de PLU ; il s'agit des villages de Tannée, La Guimorais et Saint-Vincent. Ainsi, en dehors du bourg et de ces villages, aucune construction ne pourra être implantée sur le territoire de la commune, même si le projet consiste à combler une éventuelle «dent creuse» au sein d'un espace urbanisé ou d'un lieu-dit qualifié de hameau. La parcelle R448 ne s'intègre pas dans un village ou un hameau. La législation (Loi Littoral et Loi Alur), les documents supra-communaux (SCoT) ainsi que les enjeux de lutte contre la consommation des espaces agro-naturels **amènent le pétitionnaire à ne pas donner de suite favorable à cette demande.**

↳ Concernant la parcelle de La Ville es Offran, le pétitionnaire répond que la parcelle S388 au Verger de la Chapelaine est située dans les Espaces Proches du Rivage de la commune de Saint-Coulomb. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants et doit, en plus, être limitée (Loi Littoral). Sur Saint-Coulomb, trois villages pouvant faire l'objet d'une extension/densification limitée ont été identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo et dans le PLU révisé. Le hameau de la Ville-Es-Offran ne peut être considéré comme étant un village, étant donnée la configuration des lieux et le nombre d'habitation notamment. Aussi, il est classé en A dans le PLU 22 révisé. La législation (Loi Littoral et Loi Allur), les documents supra-communaux (SCoT) ainsi que les enjeux de lutte contre la consommation des espaces agro-naturels **amènent le pétitionnaire à ne pas donner de suite favorable à cette demande.**

J'estime que si les demandes peuvent être légitimes en fonction des situations personnelles, **la réponse du pétitionnaire est argumentée et en cohérence avec le projet présenté** mais également avec la loi littoral et les documents supra communaux. **Je considère également que les demandes ne peuvent pas être satisfaites.**

IV- Les haies, bocages, zones humides

IV-1. Protection des espaces sensibles

Concernant le patrimoine naturel, le classement EBC ou loi paysage a été retenu pour les haies en fonction de leur caractéristiques et de leur fonction, suite à un inventaire réalisé en

2015 et 2016. Un total de 87 ha de zones humides a été inventorié. Par ailleurs, l'ensemble des milieux naturels bénéficiant d'un périmètre de protection ou d'inventaire (Natura 2000, site classé, inscrit, ENS, ...) a fait l'objet d'un classement en zone naturelle.

Concernant la protection du littoral et en particulier la gestion des stationnements, le projet prévoit deux OAP spécifiques pour deux zonages de parkings.

Les incidences du projet sur la zone NATURA 2000 de la ZSC « Cote de Cancale à Paramé » ont été évalués (OAP 4 (extension d'une aire naturelle de stationnement) et 6 (création d'une aire naturelle de camping sur le site de la Sablière)). Pour l'OAP 4, le principe de cheminement des piétons et des véhicules permettra de ne pas générer d'incidences indirectes négatives sur les habitats d'intérêt limitrophes. Il s'agit également de limiter les flux automobiles sur la pointe du Meinga.

La suppression de l'aire de parking de la pointe du Meinga a déjà été évoquée dans le II. Je prends note de la volonté de discussion sur ce secteur pour trouver une solution qui garantisse la protection de cet espace.

Pour l'OAP 6, le projet se situe en dehors d'un habitat naturel d'intérêt communautaire. Par ailleurs, le projet a pour vocation de concentrer les flux de véhicules et de population pour éviter la dégradation des milieux au niveau de l'île Esnau. Ce site est déjà aménagé par un cheminement piéton et des barrières de mise en défens des zones naturelles.

J'estime que le projet ainsi que les précisions et modifications apportées par le pétitionnaire permettent de garantir la protection des espaces sensibles. C'était d'ailleurs un argument évoqué précédemment dans le refus d'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles.

IV-2. Zones humides

Concernant les zones humides, un total de 87 hectares de zone humide a été inventorié par l'association Cœur Emeraude en 2014, inventaire validé par la commune en 2016. La totalité de ces zones humides a été reportée sur le zonage, pour la majorité en zone naturelle, pour le reste en zone agricole. L'objectif de ce PLU est l'évitement total des zones humides. En protégeant ainsi les zones humides et les cours d'eau, le PLU vise à protéger la qualité des eaux superficielles.

Il a déjà été question dans le III de remise en cause de la présence de certaines parcelles dans l'idée de rendre ces parcelles constructibles. En complément, l'observation C22 (pour la parcelle H100), indique que « *le document ne précise pas si des carottages ou autres essais ont été réalisés sur le terrain pour affirmer que celui-ci présente les caractéristiques des zones humides. Ils précisent qu'ils exploitent ce terrain depuis de nombreuses années avec des cultures de céréales. Ils vont sur ce terrain régulièrement été comme hiver et n'ont jamais remarqué de caractère humide à ce terrain. Ils n'ont jamais rencontré de difficulté à cultiver ce terrain à différentes périodes de l'année. Ils sont donc très surpris par ce classement. De plus l'association indique que la bonne réussite d'un inventaire passe par une communication avec les propriétaires fonciers, hors aucune démarche n'a été faite dans ce sens et c'est en visualisant les panneaux à la mairie qu'ils constaté le changement de destination. Ils ont donc sollicité à leur frais un bureau d'études spécialisé (QUARTA) pour une étude complémentaire, étude qui a été réalisée en aout 2016. Le rapport leur indique très clairement que leur terrain n'est pas retenu comme un terrain humide sur sa quasi-totalité, une zone au nord jouxtant une autre de leur parcelle serait de nature à avoir des caractéristiques de zone humide* ».

↳ Comme précédemment, le pétitionnaire répond qu'un inventaire complémentaire sera réalisé par l'association Cœur sur les parcelles concernées. **Le règlement graphique sera modifié en fonction des résultats de ce contre-inventaire si cela apparaît justifié.**

J'estime que la demande est légitime mais que l'inventaire des zones humides est un document annexe au PLU et que la méthodologie n'a pas nécessairement à apparaître. En revanche, **je note également l'engagement du pétitionnaire à réaliser un inventaire complémentaire, qui doit être basé sur des carottages de sols aussi nombreux que nécessaires pour bien délimiter les zones. J'invite le pétitionnaire à faire réaliser ces carottages en présence des propriétaires des parcelles concernées.**

Par ailleurs, j'avais indiqué que la CLE soulève le problème d'une protection insuffisante des zones humides dans le règlement, et notamment la destruction partielle d'une zone humide dans l'OAP 2. En effet la zone humide est présente sur l'inventaire et absente sur carte de zonage et sur l'OAP. De même, l'inventaire complet des zones humides n'est pas retranscrit intégralement dans les documents graphiques. De plus dans le compte rendu de sa réunion du 30/01/2017, la CLE signale que certains cours d'eau n'ont pas été retranscrits : l'ont-ils été au final ?

↳ Le pétitionnaire répond que l'inventaire complété réalisé par l'association COEUR Emeraude et validé en Conseil Municipal est bien celui pris en compte dans l'élaboration du projet de PLU. Cependant, celui figurant dans les documents graphiques n'est en effet pas celui actualisés, mais un plus ancien. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. Il sera fait de même pour les cours d'eau. Concernant la protection des zones humides dans le règlement, **le règlement du SAGE (article 3) sera pris en référence dans le règlement littéral du PLU pour renforcer la protection.**

↳ L'emprise de l'OAP n°2 inclut une zone humide. Comme souligné par les avis des différents services, cet inventaire n'a qu'une valeur informative. Un retour terrain, effectué par le bureau d'étude environnement accompagnant le PLU, fait par ailleurs remonter le fait que la zone humide ne concerne qu'une partie nord de la parcelle dédiée à l'extension future du cimetière. Il est dans ce cadre envisagé une analyse conjointe par l'association Cœur Emeraude et IAOSENN afin de s'accorder sur une limite de zone humide dans l'objectif de construire un projet d'extension cohérent et qui permette une préservation de ce milieu. De manière générale, l'ensemble des zones humides ayant fait l'objet de remarques lors de l'enquête publique feront l'objet d'un inventaire complémentaire par l'association Cœur Emeraude. Cet inventaire sera validé en Conseil Municipal et intégré au dossier de PLU approuvé. **Le document sera alors modifié en fonction des nouvelles données.**

Je prends acte des modifications proposées.

IV-3. Haies et bocage

Concernant les boisements et les haies, les EBC dans le projet représentent 142 ha (139 ha dans le POS actuel). Le classement repose sur un inventaire réalisé en 2015 et 2016 par un groupe communal. Au final le réseau bocager a été classé soit en EBC soit au titre de la loi paysage pour 98,4% de son linéaire.

Le dossier intègre l'évaluation des incidences sur la trame verte et bleue (qui découle entre autres des paragraphes précédents), sur les risques et les nuisances, sur la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment dans les dispositions générales du règlement et l'article 15 des différentes zones. La gestion des déplacements et de la qualité de l'air est traduite dans les axes stratégiques du PADD (Renforcer l'usage des modes de transports alternatifs au véhicule personnel par le développement de points de connexion des différents modes de transport et Améliorer le cadre de vie et aménager le territoire rural). Ainsi les zones AU sont positionnées dans la continuité du tissu urbain existant. L'accueil majoritaire des nouveaux habitants en zone centrale et non dans les hameaux permet de

privilégier un urbanisme de proximité. Par ailleurs dans chaque OAP des principes de cheminements doux et d'accès voiture sont prévus.

L'ADICEE dans son observation C25 demande « si possible de renforcer la trame verte et bleue en privilégiant une affirmation plus importante de la protection des zones humides et des cours d'eau en proposant un élargissement des zones de protection stricte « N », et en reconstituant dans ces secteurs la trame bocagère telle qu'elle existait jusqu'en 1950 et visible sur les photos aériennes de cette époque. Cette trame a partiellement disparue avec la mécanisation et le remplacement de certaines prairies naturelles par des cultures maraichères. Quatre secteurs pourraient faire l'objet d'une requalification bocagère : le secteur sud de tannée, le secteur ouest de la mare, le secteur nord et ouest de la ville Bague, le secteur « les courtils-la vile Azel (4 schémas sont joints) ».

↳ Le pétitionnaire répond que le recensement réalisé par l'association Cœur Emeraude et sa traduction dans le règlement du PLU permet la protection du bocage existant. Au-delà du PLU, cette protection du bocage relève plus d'un travail en commun, de médiation avec les agriculteurs que la commune a dorénavant et déjà mis en place avec Saint-Malo-Agglomération. Aujourd'hui, la reconstitution du bocage au niveau des cours d'eau est une priorité à l'échelle communale. Ce travail s'inscrit donc dans cette dynamique de protection. Le pétitionnaire maintient donc les protections actuelles du bocage mis en place dans le PLU arrêté

J'estime que le projet présenté à l'enquête montre une volonté nette de protections des haies et du bocage avec une surface d'EBC importante par rapport à la surface boisée totale. Je suis d'accord avec le pétitionnaire sur sa vision de la reconstitution du bocage, qui doit essentiellement passer par la concertation plus que par le réglementaire pour être partagé par l'ensemble des acteurs de terrain.

Une observation (C31, chemin du Bois au Père) remet en cause la présence d'une haie : « Outre son intérêt paysager, elle n'a pas la qualité anti érosive que le document lui attribue. Cette haie qui physiquement borde les 2 côtés du chemin a été plantée pour agrémenter l'entrée de la ferme. Aussi elle doit être considérée comme une haie d'ornement ».

↳ le pétitionnaire tient compte de la demande. **La haie sera déclassée.**

Je prends acte de la décision du pétitionnaire même si je regrette l'absence d'arguments.

Une observation demande des précisions sur le classement EBC : « *demande ce que veut dire « avis favorable pour le déclassement d'un plan d'eau et des jardins de la malouinière de la Ville Bague mais avis défavorable au déclassement du parc arboré de la même malouinière »*

↳ Le pétitionnaire répond que la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) a donné son avis sur le classement et le déclassement en EBC (Espaces Boisés Classés) des espaces boisés du territoire de Saint-Coulomb. Le « déclassement » correspond à des EBC classés au POS et qui ne sont pas conservés en tant que tel dans le projet de PLU révisé. Dans ce cadre, elle a donné un avis favorable au déclassement (un EBC présent au POS qui n'est pas conservé dans le cadre du projet de PLU) « d'un plan d'eau et des jardins de la malouinière de la Ville Bague mais avis défavorable au déclassement du parc arboré de la même malouinière. » La CDNPS considère que le déclassement du plan d'eau et des jardins de la malouinière de la Ville Bague est légitime puisque le plan d'eau n'est pas un espace boisé et les jardins sont des espaces enherbés, non boisés également. Cependant, la CDNPS donne un avis défavorable au déclassement du parc arboré : ce déclassement est selon la commission non opportun ; **le classement en EBC permettrait d'assurer la préservation du parc dans son état actuel. Elle demande donc à ce que le parc arboré de la malouinière de la Ville Bague soit classé en EBC dans le PLU.**

J'estime que le classement en EBC de ce parc arboré est justifié par la qualité du boisement présente et je prends donc acte de la décision du pétitionnaire de conserver le classement en EBC du parc arboré de la malouinière de la ville bague.

IV-4. Gestion des eaux

Concernant la gestion des eaux usées, le dossier indique que la charge actuellement traitée par la station est de 2950 équivalents habitant, pour une charge maximale de 3500, soit une différence correspondant à environ 200 logements. Avec une prévision de 10 logements par an, la station est censée pouvoir être en mesure d'absorber la croissance prévue. Une annexe sanitaire est présente dans le dossier.

Ce point a déjà été abordé dans la conformité avec le SAGE Rance Frémur baie de Beausaie.

Concernant les eaux potables à noter que le périmètre de captage est intégré au zonage A et fait l'objet d'une trame spécifique renvoyant au règlement de l'arrêté préfectoral.

IV-5. Circulation, chemins piétons :

Le PLU prévoit des circulations et notamment des cheminements doux.

Trois observations ont été faites à propos de la circulation :

O7 « suggère la création de chemins piétons pour relier le centre bourg au littoral et surtout à Cancale et au Centre Leclerc »

↳ le pétitionnaire a pris en compte l'enjeu de relier le bourg au littoral au travers de la mise en place de tracés indicatifs de chemins piétons cycles à conforter ou à créer. Concernant le développement des circulations douces entre Saint-Coulomb et Cancale, la voie verte permettra de répondre à ce besoin. **Des emplacements réservés à destination du département seront mis en place dans le PLU approuvé.**

O20 « demande où en est le projet de route La Secouette-carrefour de la Herissonais ».

↳ le pétitionnaire répond que **ce projet n'est pas repris dans le cadre de la révision du PLU.**

C31 « précise que sur le plan de zonage 5.3, des pointillés jaunes indiquant « tracé indicatif de chemins piétons/cycle à créer ou à renforcer » sont apposés sur un chemin privé. En effet la parcelle M84 appelé « chemin » d'une superficie de 21 ares 48 ca a fait l'objet d'un acte notarié le 18 janvier 1991 entre la SBAFER et les acquéreurs propriétaires des parcelles environnantes. Le chemin fait ainsi partie d'une propriété privée.

↳ Le pétitionnaire tient compte de la demande. **Un nouveau tracé de chemin piéton cycle à créer ou valoriser sera réalisé.**

Je prends acte des réponses du pétitionnaire.

V- Les campings

En 2015 étaient comptabilisés 4 terrains de camping pour 871 places ainsi que des stationnements pour camping-cars.

On compte notamment 4 terrains de camping et des stationnements pour camping-car.



M. LE MAIRE de SAINT COULOMB a souhaité (C10) indiquer des erreurs matériels dans le rapport de présentation tome 2.

- Page 183, paragraphe 3 : il convient de lire « création d'une aire naturelle de stationnement sur le site de la sablière au niveau de l'Anse du Lupin » et non création d'un camping
- Page 187, paragraphe 6 : il convient de lire « les campings Duguesclin et de Tannée en Uc sont situés en continuité du Village de Tannée » et pas uniquement le camping de Tannée.

Ces erreurs seront rectifiées dans le dossier final.

Deux observations (la même en double : C6 et C8) demandent des modifications du règlement pour les résidences mobiles légères, notamment en termes de marge de recul, expliquant qu'en l'état actuel, les campings existants ne pourraient plus installer ces RML. Elles demandent également de revoir les règles de stationnement : « *Les contraintes du stationnement nocturne semblent insurmontables pour les établissements qui souhaiteraient obtenir un permis pour réaménager l'intérieur de leur périmètre. Il sera exigé (...) des aires de stationnement en espaces verts* » »

↳ Le pétitionnaire répond que **le règlement écrit sera modifié de manière à différencier les règles relatives aux RML et les constructions. Concernant les règles relatives aux parkings, les élus ne donnent pas suite favorable à la demande.** Le règlement ne sera pas modifié.

Je prends acte de la modification du règlement pour les RML qui permet une meilleure lisibilité du règlement sans entraver l'activité des campings. Pour les stationnements je regrette que la réponse ne soit pas argumentée mais j'estime les règles de stationnement dans les secteurs sensibles doivent être strictes.

L'association ADICEE (C25) se dit « défavorable à l'extension éventuelle du camping de La Touesse, extension qui doit être assimilée à une extension urbaine et donc contraire aux dispositions de la loi littoral. Pour le camping de Tannée, le PLU propose un classement en zone UC de camping actuel et la création d'une zone Nac à l'est du camping permettant son extension sur des pièces de terre agricole. L'ADICEE constate que la parcelle n°101 ne correspond pas physiquement au terrain de camping et demande d'ajuster le zonage en proposant une zone UB pour la partie sud, une zone A pour la partie nord et la réduction de la zone UC à l'actuel camping (schéma joint). Par ailleurs, l'ADICEE est défavorable à l'extension éventuelle de ce camping au nord-est sous la forme d'une zone Nac, pour les mêmes raisons que pour le camping de la Touesse. De plus une telle extension en zone agricole et en espace proche du littoral n'est pas motivée ».

Pour le camping de Tannée, à contrario le propriétaire du camping (C28) indique que lors de l'élaboration du projet de PLU, il a demandé le classement d'un terrain en zone Nac pour l'exploitation d'une aire naturelle temporaire. Cette parcelle se situe à côté d'une bâche à eau aménagée pour le service incendie sur la parcelle 94J. Cette parcelle est en zone agricole et ne fait aucun classement pour le PLU alors qu'elle n'est plus exploitable. Cette bâche a été financée à hauteur de 7500 € par le camping. La parcelle 95J n'est pas visible depuis la côte donc il n'y aura pas de nuisance visuelle. Cette demande de classement en aire naturelle s'appuie sur une forte demande ponctuelle au vue des interdictions grandissante de stationnement le long du littoral. Ce classement pourrait être une réponse aux touristes, notamment pour les camping-cars. L'accès à cette parcelle se fait par une voie goudronnée. Ce classement peut s'inscrire dans une démarche écoresponsable avec des plantations d'arbres. Il joint un plan, une photo et les courriers concernant la mise en place de la bâche ».

↳ Le pétitionnaire tient compte de la remarque de ADICEE : en vue du respect strict de la Loi Littoral, les nouvelles aires naturelles de campings seront supprimées du projet. Les campings et aires naturelles de camping existant seront conservés.

J'estime que la suppression des aires naturelles de camping est justifiée par le respect de la loi littoral et les demandes des services de l'Etat (de façon à être conforme aux documents supra communaux et aux législations nationales). Je comprends en revanche qu'elle contrarie le développement des campings existants et qu'une concertation doit être mise en place afin d'envisager la pérennité de leur activité.

De la même façon, pour le camping de la Touesse (parcelles C 398, 388, 39, 389, 395), l'architecte pose de nombreuses questions concernant la voirie et les accès, sur l'occupation du sol, les marges de recul et indique « *la zone de camping devrait faire l'objet d'une extension par l'ajout de la parcelle 398 en aire de camping naturelle (Nac). L'exploitation du camping ne pourra aboutir sans cet aménagement. Or aujourd'hui comme indiqué dans le mémoire en réponse aux services de l'Etat (Page 15), les élus ne statuent pas sur la demande de supprimer les possibilités d'extensions des campings de la Touesse et de Tannée. Le projet étant conditionné par cette extension une réponse est souhaitée* ». « *Par ailleurs, pour pouvoir exploiter le camping, il est nécessaire de pouvoir y installer les services adéquats et requis pour l'ouverture d'un camping, tels que sanitaires, accueil, locaux divers (bar, piscine ...) ou des locaux techniques qui font aujourd'hui défaut. A ce jour il est indiqué dans l'article As2 page 120 que le camping-caravaning dans les installations existantes ainsi que les constructions en rapport avec ces activités sont autorisées sous conditions, mais le texte ne précise pas la nature des constructions. De plus, le camping se situant en dehors du bourg, aucune construction nouvelle ne pourrait être envisagée car considérée comme extension d'urbanisation, empêchant ainsi la réouverture du camping* ».

↳ Le pétitionnaire répond que la zone As correspond aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées inclus dans la zone A et présentant des caractères spécifiques liées à la nature des activités présentes et à l'organisation paysagère qui y est attachée. Cette zone comporte des terrains de camping avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, mais qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie, etc. Aussi, les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités y sont autorisées, cela inclus par exemple les sanitaires, locaux d'accueil, bar, etc...Les marges de recul figurant au plan des servitudes seront reprises, notamment de part et d'autre des départementales, comme demandé dans l'avis du Département d'Ille et Vilaine. Concernant la zone AS, les marges de recul figurant au POS seront reprises dans le PLU. Les campings zonés en Ns et As (STECAL) concernent des activités existantes. **Ce zonage est mis en place de manière à pérenniser les activités existantes, et s'inscrit dans un objectif global du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)**. La commune de Saint-Coulomb est une commune littorale, fortement touristique, dont une grande partie de l'économie repose sur ces activités d'hébergement touristique et de loisirs. **Sur le long terme, l'impossibilité de construire de nouvelles HLL fragiliserait fortement l'équilibre économique de la commune et porterait préjudice au développement général communal**. Les campings concernés sont implantés depuis un certain temps sur le territoire et le zonage, par sa délimitation, limite déjà fortement leur développement. Cependant, le

règlement de ces zones pourra être revu de manière à limiter plus fortement les autres possibilités d'urbanisation (parc d'attractions et parkings imperméabilisés notamment).

Aux vues des différents avis émis par les services de l'Etat et autres personnes publiques consultée ; aux vues également de la Loi Littoral, les élus décident d'abandonner les projets de création de nouvelles aires naturelles de camping zonées en Nac dans le PLU arrêté. La zone Nac figurant sur le plan de zonage du PLU arrêté en continuité du camping existant de la Touesse sera donc supprimée.

J'estime là aussi, que la suppression des aires naturelles de camping est justifiée par le respect de la loi littoral et les demandes des services de l'Etat (de façon à être conforme aux documents supra communaux et aux législations nationales). Je comprends en revanche qu'elle contrarie le développement du camping de La Touesse mais le PLU proposé, dans son règlement notamment, permet au camping existant de pérenniser leur activité.

Au vue des questions posées par les propriétaires des campings, j'avais demandé comment s'était faite la concertation en amont avec ces propriétaires.

↳ Le pétitionnaire indique qu'une concertation générale a été mise en place lors de l'élaboration du PLU (réunions publiques, entretiens avec des personnes ayant souhaité exposer leurs attentes lors d'une permanence, atelier avec les agriculteurs, etc.). Des rencontres individuelles ont donc eu lieu mais il n'y a pas eu de concertation spécifique aux campings.

J'estime que si des rencontres individuelles ont eu lieu elles ont pu donner lieu à des échanges sur les possibilités d'extension. **Il est clair qu'une concertation et une communication doit se faire avec les campings existants** afin d'envisager les possibilités de pérennisation de leur activité dans le cadre du PLU.

VI- Le règlement

Le règlement graphique définit les zones, le règlement littéral les prescriptions de chaque zone.

Il précise les dispositions générales, les dispositions applicables :

- aux zones urbaines : zones UA (zone urbaine de centre bourg), UB (zone urbaine constituée des extensions pavillonnaires du centre bourg et des villages), UC (zone urbaine dédiée au camping), UE (zone urbaine dédiée aux équipements culturels, sportifs, associatifs, administratifs), UZ (zone artisanale).
- aux zones à urbaniser, en continuité des zones urbaines, ayant vocation à être urbanisées par des opérations denses : zones 1AU (zones à urbaniser disposant d'un niveau d'équipements primaires suffisants et adaptés pour recevoir une urbanisation encadrée par une OAP), 2AU (zones à urbaniser ne disposant pas d'un niveau d'équipements primaires suffisants et adaptés pour recevoir une urbanisation),
- aux zones naturelles et forestières de protection : zones N (zone de protection motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation), NP (zone naturelle remarquable motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages), NM (zone naturelle du domaine public maritime)
- aux zones agricoles et aquacoles : zones A (zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles).

L'ADICEE soulève des observations sur les zones Nac, UC pour le village de Tannée (règlement graphique), NL (règlement littéral), A, N (règlement littéral).

↳ Le pétitionnaire prend en compte la remarque et la zone Nac au niveau du village de Tannée sera supprimée. Concernant la zone UC dont le reclassement est demandé en A, il s'agit d'une extension du camping actuel, qui se situe en continuité directe du village de Tannée. Ainsi, les élus conservent le zonage UC actuel.

La suppression de la Nac au niveau du village de Tannée a déjà été abordée. Concernant la zone UC, **j'estime qu'elle est effectivement justifiée** par la conformation des parcelles concernées et de leur continuité directe avec le village.

↳ Pour la zone NL, les élus tiennent compte de la remarque. Le règlement de la zone NL sera modifié de manière à respecter strictement les dispositions de la Loi Littoral (suppression de l'autorisation d'extension), ainsi que des corrections demandées par l'association ADICEE dans le règlement littéral (validation du principe des constructions d'annexes en zone N dès lors qu'elles sont indispensables pour abriter les animaux. Le règlement de la zone N doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou

forestier de la zone, pour la zone Ns modification de manière à interdire l'évolution des campings en parc d'attraction).

↳ en revanche pour la zone A, dans son mémoire en réponse aux services de l'Etat, le pétitionnaire s'est engagé à autoriser les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mais à les interdire pour les bâtiments qui ont fait l'objet d'un changement de destination. Ainsi, les changements de destinations de bâtiments seront à réaliser dans le volume existant à la date d'approbation du PLU, sans extension simultanée ou future.

Les demandes modifications concernant la zone NL étaient justifiées afin de répondre aux objectifs de la loi littoral. J'estime que la volonté du pétitionnaire de supprimer les possibilités d'extension en zone NL est cohérente avec le projet.

Concernant la zone Ns également la demande est justifiée car le règlement tel que présenté est ambigu dans son interprétation. J'estime que le pétitionnaire apporte une précision nécessaire.

Concernant la zone N, il était nécessaire de préciser les possibilités concernant les bâtiments pour les animaux, ce que fait le pétitionnaire dans sa réponse.

Pour la zone A, le règlement méritait d'être précisé au regard de l'avis des services de l'état. La réponse du pétitionnaire dans le mémoire en réponse n'est pas claire sur ce point. Il me semble plus cohérent, d'une part d'un point de vue réglementaire mais également d'un point de vue environnementale car plus protecteur des zones agricoles, d'interdire les extensions sur les nouvelles constructions comme demandé par les services de l'Etat (et comme le pétitionnaire indique modifier le règlement).

J'avais par ailleurs soulevé des questions sur des difficultés d'interprétation et des soucis dans le règlement : une erreur de numérotation dans les articles de la zone A, pages 107-108-109 (les articles 2.1.3 à 2.1.7 sont repris dans le paragraphe 2.2). Pour le règlement de cette même zone, article 2.2.1 les activités / construction / extensions autorisées ne sont pas claires. En page 63 du règlement, il y a contradiction sur autorisation ou non constructions à usage d'habitation (UZ1 et UZ2) et les changements de destination des bâtiments notamment vers habitat.

↳ Le pétitionnaire répond que les bâtiments de caractère ont fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU. Il n'y a pas de liste établie de ces bâtiments. Concernant la numérotation des articles relatifs à la zone Agricole, elle sera corrigée. Pour le règlement de cette même zone, les constructions et extensions liées à la diversification de l'activité agricole sont autorisées ; cela inclus les activités de vente à la ferme et de camping à la ferme. **Le règlement pourra être revu pour faciliter sa compréhension.**

↳ Par ailleurs, une erreur matérielle est à corriger en page 63 du règlement écrit (article UZ1). Cet article renvoie à l'article UA2 au lieu de renvoyer à l'article UZ2. Après échange avec Saint-Malo Agglomération, et étant donné les précédents sur la zone (plusieurs logement existants), **le pétitionnaire a fait le choix d'autoriser les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.** L'extension des habitations existantes est également autorisée. Une emprise au sol maximale pourra être fixée pour limiter la consommation foncière de cet usage.

J'estime que la modification du règlement est nécessaire afin de le rendre plus lisible et plus clair. J'estime que la modification proposée pour le règlement des zones UZ est en cohérence avec le projet global et avec l'existant.

Deux observations demandaient des précisions sur les possibilités d'activités et de construction en zone A :

- en zone A proche du rivage : O19 (Les Douets), la demande concernait le camping à la ferme

↳ le pétitionnaire répond que l'activité de camping à la ferme est considérée comme liée et nécessaire à l'activité agricole. **De fait, cette diversification de l'activité agricole est possible dans les limites prévues dans le règlement littéral.**

- Possibilités d'extension et de changement de destination en zone A : O22 et C33 (La Rivière)

↳ le pétitionnaire répond que l'extension d'un bâtiment est limitée par le règlement du PLU à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre. Une fois franchie la surface d'extension de 30% de l'emprise du bâti initial, aucune extension ne pourra être autorisée. **Le cumul de deux extensions sur un seul bâtiment n'est pas envisageable.**

↳ Les échanges avec les autorités compétentes concernant le projet décrit ont eu lieu alors que le POS était encore en vigueur. Cependant, la loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme. Or, le PC a été déposé le 24 mars 2017. Ce dernier a alors été instruit au regard du RNU, et non du POS. **Les élus invitent les requérants à déposer de nouveau leur PC une fois le PLU approuvé.** Celui-ci sera alors instruit au regard du règlement du nouveau PLU, sans préjuger de la réponse qui sera apportée.

J'estime que les réponses sont cohérentes au regard du projet présenté. Les interrogations sont légitimes mais le requérant devront se rapprocher du service urbanisme pour envisager leur projet en accord avec le nouveau PLU.

En conclusion

J'estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête. La fréquentation lors de mes permanences montre que l'information a été transmise.

Après analyse du dossier, des observations et des réponses du pétitionnaire, j'estime que le projet de PLU présenté à l'enquête répond à une demande règlementaire (la commune ayant auparavant un POS) d'une part et est basé sur un diagnostic de territoire partagé et assumé par les élus de la commune. Le PADD traduit de façon cohérente les enjeux relevés dans le diagnostic et notamment les enjeux environnementaux avec une forte proportion de secteurs naturels sensibles au bord du littoral mais également au niveau des cours d'eau. Le projet présente une évolution positive par rapport au POS avec une meilleure prise en compte notamment de l'environnement (zone humides en particulier).

Le projet présenté à l'enquête est un projet qui a évolué dans le temps suite aux concertations avec les services de l'Etat, ainsi qu'avec le public. Je trouve que le projet permet de faire ressortir les spécificités de Saint Coulomb, à savoir un paysage agricole axé sur la culture légumière, des espaces naturels riches et variés, et par ailleurs un besoin de développement urbain pressant lié à la position de pôle secondaire dans le SCOT du Pays de Saint Malo et à la proximité du littoral. Je constate ainsi que par rapport au POS les zones urbanisées et à urbanisées sont en diminution. Il permet quand même une augmentation du nombre de logements (24 logements par an) tel que prévu par le PLH grâce à une densification de l'habitat.

Les trois villages sont bien identifiés, dont deux avec une urbanisation modérée possible. Les différentes demandes pour une extension de l'urbanisation sur ces villages ont été rejetées par le pétitionnaire : j'estime que les choix faits sont nécessaires d'une part pour respecter la loi littorale et d'autre part pour éviter un étalement urbain et une trop grande consommation d'espace. Enfin, cette urbanisation limitée sur des secteurs déjà encombrés

par la circulation permet de limiter les inconvénients liés à une augmentation de cette circulation.

Les OAP, avec les modifications sur lesquelles s'est engagé le pétitionnaire, sur Tannée et sur le centre bourg, permettent de bien traduire localement le projet d'aménagement global.

J'estime que les modifications proposées en réponse aux personnes publiques et réaffirmées dans le mémoire en réponse, notamment avec la suppression des zones Nac d'extension des campings de Tannée et de La Touesse ainsi que de l'aire de stationnement de la Pointe du Meinga, permettent de répondre aux exigences de la loi littoral mais également aux enjeux de protection des milieux sensibles. Par ailleurs ces modifications ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU ni les objectifs du PADD. J'estime donc, même si cela présente des inconvénients pour le développement des activités de camping que ces modifications sont nécessaires.

↳ Le règlement littéral présentait des imprécisions qui ont été en partie levées dans le mémoire en réponse au PPC ainsi que dans le procès-verbal de fin d'enquête. Avec les modifications sur lesquelles s'est engagées le pétitionnaire, le règlement littéral, associé au règlement graphique, sans remettre en cause l'équilibre global du projet, permet de mettre en œuvre le PADD de façon cohérente et notamment la densification de l'urbanisation ainsi que la protection des zone agricoles et naturelles, en particulier pour les zones proches du littoral. Toutefois concernant la zone agricole, **j'émettrais une réserve** sur le règlement concernant les changements de destination, la réponse du pétitionnaire n'étant pas claire dans le mémoire en réponse : le règlement doit préciser que les changements de destination doivent se faire dans le volume existant à la date d'approbation du PLU, sans possibilité d'extension.

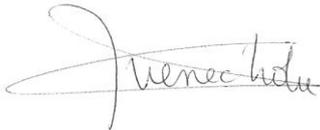
Toutes les observations ont été répondues de façons argumentées. Les demandes de constructibilité des parcelles ont reçu une réponse en cohérence avec le PADD et les documents supra communaux. Les demandes concernant également la circulation sur Tannées ont été répondues par la suppression de la voie traversante. Toutefois, s'agissant de demande qui peuvent impacter la vie personnelle des requérants, il me paraît essentiel que ces réponses soient explicitées individuellement. Notamment dans la proposition d'inventaire complémentaire pour les zones humides, **je recommande** que les propriétaires requérants soient présents au moment de cet inventaire.

Je recommande également qu'une information ait lieu avec les campings existants pour envisager la pérennisation de leur activité dans le respect du PLU.

En conclusion, compte tenu des engagements pris dans le dossier et confortés par le mémoire en réponse du pétitionnaire, **j'é mets un avis favorable au projet de Plan Local**

d'Urbanisme présenté par la commune de Saint Coulomb (Ille et Vilaine), sous réserve de la modification des articles A.1/2.1.3 (suppression de la possibilité d'extension dans le cas de changement de destination des constructions non liées et nécessaires aux exploitations agricoles).

Fait à Melesse, le 19 octobre 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Quéneç'hdu', with a large, stylized flourish extending to the left.

ANNEXES

Observations portées au registre d'enquête par ordre chronologique

O1 24/04/2017 M. ROBIDOU Joseph est satisfait du zonage proposé pour les parcelles 474 et 473 sur la route de Saint Méloir (en bordure de la zone artisanale).

O2 24/04/2017 M. LECOCQ Emmanuel, 3 les bas chemins à Saint Coulomb et 15 square du Général Koënic à Rennes, indique que les parcelles cadastrées 262, 339, 340, 560 et 608 d'un seul tenant au milieu du bâti du bourg, y constituent comme une dent creuse. Depuis longtemps, lui et sa famille ont un projet d'y réaliser un lotissement mais ils ont toujours été empêchés de le faire par l'ancienne municipalité. Le nouveau PLU est l'occasion de rendre constructible ces parcelles. Or une commission les a classées en zone humide. Ils contestent formellement ce classement étant donné que le blé y était naguère cultivé sur les parcelles 339, 560 et 608. Ils demandent donc que ces terrains actuellement en indivision deviennent constructibles.

O3 06/05/2017 Mme LEROUX Anne, 7 rue de Vieux Presbytère Saint Coulomb, demande s'il est possible de diviser sa parcelle pour une surface de 400 m², parcelle située en zone UB du futur PLU. Elle joint une photo.

O4 06/05/2017 M. FANOUILLE, Le lupin, Saint Coulomb, exploite des parcelles en légumes autour du secteur du Lupin (bâtiments qu'il loue). Il souhaite construire un bâtiment d'exploitation sur des parcelles qu'il possède à la Sablière, située en zone NP du futur PLU. Il demande que les parcelles passent en zone A pour permettre cette construction indispensable à la poursuite de son activité ou bien que d'autres solutions soient trouvées. Par exemple, il serait acheteur des parcelles adjacentes en zone A qu'il exploite. Il précise qu'il n'y a pas de possibilité réelle d'agrandissement au Lupin.

O5 06/05/2017 Mme et M. ROYER, 15 le clos du Hanc, sont satisfaits du zonage proposé pour le village de Saint Vincent, notamment pour la partie nord.

O6 06/05/2017 M RENOUL P.Y copropriétaire d'une parcelle située à La Mare ; est satisfait du zonage proposé qui maintient un classement de sa parcelle en zone UB.

O7 06/06/2017 M. Jean Luc CHARLES CASTEL 16 rue Villebois Mareuil, félicite M. Le Maire et son équipe municipale pour avoir brillamment conduit la transformation du POS en PLU, dans le respect des vœux du précédent maire, pour conserver au maximum les terres agricoles de Saint Coulomb, et ne pas transformer le bourg en ville dortoir. Il suggère la création de chemins piétons pour relier le centre bourg au littoral et surtout à Cancale et au Centre Leclerc.

O8 11/05/2017 Mme MARGELY, Tannée indique que la voirie du hameau n'est pas adaptée à un surplus d'urbanisation et d'extension du camping. Il y a déjà un problème de stationnement (voitures sur la voirie), même hors saison. Elle demande pourquoi des parkings ne sont pas prévus sur la parcelle communale au centre du hameau (en plus de ceux obligatoires pour les constructions prévues sur cette parcelle). De plus il n'y a aucun trottoir à Tannée et un éclairage public faible. Elle estime donc qu'avant d'augmenter l'urbanisation il est nécessaire de régler les problèmes de stationnement et de circulation.

O9 11/05/2017 Me BLAY et Mme GUILLOTTEL, La Mare, demandent que les parcelles 412 et 413 soient classées UB. Ces parcelles sont desservies par une voie en continuité de parcelles en zone UB (405, 406 et 407) et bénéficient des réseaux eaux usées et eaux potables. Par ailleurs elles demandent que le bout de parcelle en prolongement sud de la parcelle 452 soit également constructible pour agrandir cette parcelle 452 et y construire un garage pour le propriétaire de la 452 qui a perdu du terrain du fait de la création du chemin d'accès (454 et 442).

O10 11/05/2017 M et Mme BOURDILLON, 29 rue de la Catellerie demandent que sur la parcelle communale de Tannée le nombre de maison prévu soit revu à la baisse, la structure des rues ne permettant pas un fort accroissement de la circulation (croisement difficile). De plus il n'y a pas de parking pour les visiteurs : le problème se pose pour les habitations existant déjà.

O11 11/05/2017 Mme HOUDEBINE Tannée, La route Anse Duguesclin est satisfaite du zonage proposé.

O12 11/05/2017 M. GARVISSEN rue de Tannée indique que la circulation ainsi que le problème de parking ne va pas de pair avec la densification urbaine. Il demande quelles sont prévues pour protéger le cadre de vie tel que proposé dans le PLU. Il demande de limiter l'extension des campings et de favoriser une circulation apaisée. Il précise que c'est déjà dangereux actuellement.

O13 18/05/2017 M et Mme GORON 4 impasse du Moulin de la Mer, la Guimorais, demande de respecter la zone NP non constructible, de prévoir une aire de stationnement naturelle sur l'accès à la plage des Dunes du Port, sans accès aux campings.

O14 18/05/2017 M. CADIOU Francis, propriétaire de la parcelle située en AUZ au sud du bourg demande pourquoi sur l'OAP, l'ensemble de la parcelle ne semble pas utilisée : pourquoi reste-t-il un petit morceau au nord est non utilisé ?

O15 18/05/2017 M. COQUOIN propose que la parcelle 507 (nord-est du bourg en limite sud de la zone UE) soit constructible dans le futur.

O16 18/05/2017 Mme LANTEZ de Tannée est d'accord avec le courrier de M et Mme LEVIN (C12)

O17 27/05/2017 M. MORIN Charles, La Vignette, est propriétaire en indivision d'une parcelle C98 qui était classée constructible en bout de champs dans le POS. Suite à la succession depuis 1 an de sa mère, ce champ est estimé à une somme qualifiée de folle par M. Morin par les impôts, il demande comment faire avec les impôts.

O18 31/05/2017 l'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement remet ce jour ses observations de 11 pages (C25).

O19 31/05/2017 M. HIREL Sylvain, Les Douets demande si en zone proche du rivage une activité de camping à la ferme sera possible.

O20 31/05/2017 M. FANOUILLE, La Herissonais demande où en est le projet de route La Secouette-carrefour de la Herissonais.

O21 31/05/2017 M. Michel POUSSIER espère qu'au-delà du lotissement « Le Clos du Havre » (Saint Vincent) il n'y aura pas de construction dans l'espace qui va de l'arrière du lotissement au littoral.

O22 31/05/2017 M. RIMPOT architecte pour M et Mme LEDUC, pour un projet au lieu-dit La Rivière. La maison actuelle se compose d'un corps principal et d'un corps secondaire. M et Mme LEDUC souhaitent faire une extension à vocation de gîtes saisonniers. Ils souhaitent que la totalité de l'extension possible pour les 2 bâtiments (soit environ 20 m² et 60 m²) soit faite en prolongation du petit bâtiment. EN d'autres termes, est-il possible de cumuler les 2 extensions sur l'un ou l'autre des bâtiments.

O23 31/05/2017 M. CŒURU indique que la grande parcelle classée en UB au sud-est du bourg (derrière le lotissement actuel) est une terre agricole de première qualité, exploitée en agriculture bio. De plus la parcelle est enclavée. Il trouve incohérent cette classification en zone UB.

O24 31/05/2017 M et Mme GORON, 4 impasse du Moulin de Mer demandent de respecter le plus fidèlement possible la zone/trame NP sur la parcelle 595, avec une emprise de construction minimale.

C1 24/04/2017 M et Mme RENARD, 18 rue de la Catellerie indiquent être concernés par le projet « Tannée Village », leur parcelles K16 et K19 étant mitoyennes de la parcelle K20 pour laquelle est prévue une « zone à urbaniser en habitat dense », ces mêmes parcelles K16 et 19 devant être divisées par une voie piétonnière d'une part et par une voie routière. Dans le cas du maintien de ce projet, ils demandent si leur parcelles seront urbanisables étant limitrophe au projet et surtout comment, leurs parcelles devenant isolées de leur jardin. Ils demandent dans quelles priorités les parcelles urbanisables seront choisies considérant que seules 12 maisons seront prévues à Tannée sur 10 ans. D'autre part, ils sont propriétaires des parcelles K10 et K7, qui étaient constructibles avant la loi ALUR : qu'en est-il aujourd'hui, la parcelle K10 est-elle une dent creuse ? Ils demandent quelle sera l'évolution du PLU suite à l'amendement du 11 janvier 2017 présenté au Sénat qui propose de libérer les dents

creuses dans les hameaux ? Le projet « village » devient il caduque ? Ils joignent un plan pour localiser leurs parcelles.

C2, 24/04/2017 M. Sylvain BARBOT, pour la SCI Le Clos Jamet, 13 chemin du Mainga, La Guimorais, indique que la SCI est constituée de trois parcelles cadastrées section V n° 56 ,57 & 58.

Ils expriment le souhait que la parcelle 57 conserve un caractère constructible dans le cadre du futur PLU. De fait, cela constitue une seule propriété avec la 56 déjà bâtie ! Pour leur fratrie, ancrée dans la commune par cinq générations, il semble raisonnable de prévoir des extensions (6 enfants et déjà 3 petits enfants). Ils sont bien conscients des enjeux de protection de ces lieux et ils ont récemment proposé au Conservatoire du Littoral d'aménager la parcelle 58 adjacente en chemin pédestre pour l'accès public aux nouvelles surfaces acquises par lui. Pour toutes ces raisons ils demandent donc de bien vouloir examiner favorablement leur requête.

C3 27/04/2017, M. CORNETTE Paul, 29 rue Anse Du Guesclin, Saint Coulomb, indique demander une modification de zonage pour sa parcelle J426. Cette parcelle de 5000 m² sur laquelle la maison actuelle a été implantée par ses parents en 1968 était entièrement constructible jusqu'en 2002 (il joint les plans du POS). Lors de la révision du POS, la moitié de la parcelle est passée en zone NDL (il joint le plan de la révision) sans que son père alors âgé de 85 ans n'ait été informé. Lors d'un nouveau projet de construction en 2012 (dont il joint les plans), l'architecte a fait remarquer la difficulté qu'entraîne cette restriction de la superficie constructible, la future construction étant très proche de la maison actuelle. Face à cette situation, M. Cornette sollicite le retour de l'ensemble de la parcelle en zone AU si cela est possible, sinon un déplacement de la limite de construction de 30 m vers le fond du terrain.

C4 06/05/2017 Mme ROCHERY Martine, 25 rue de la Catélerie indique être propriétaire d'une maison située dans le village de Tannée (parcelle 341) ainsi que des terrains attenants (parcelles 342-238-262). Elle souhaite rendre constructible une partie de ce terrain devenu trop grand à entretenir. Après consultation des plans du PLU, elle constate qu'une partie de la parcelle 262 figure en terre agricole. Considérant que les autres parcelles situées dans l'alignement de son terrain sont en zone constructible. Elle demande donc de convertir cette partie de terrain en zone constructible. Elle joint un plan.

C5 05/05/2017 Mme DAVID Michelle, 19 rue Beauséjour, SAINT MALO indique être venu lors d'une permanence le 24/04/2017. Son observation porte sur le classement en terrain constructible de la parcelle R448 (2264 m²) ainsi que sur le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle R 468 en habitation (grange dont la structure bois correspond beaucoup aujourd'hui au type de construction actuelle sur la commune). Ces deux terrains non agricoles à usage de jardin sont situés au milieu de constructions existantes et s'intégreraient parfaitement dans le paysage. Une voie desservant plusieurs habitations est dotée des réseaux viaires. Elle se demande pourquoi ces parcelles ne peuvent être rendues constructibles ainsi que d'autres dans des conditions similaires sur la commune probablement. Elle cite l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme issu de la loi ALUR qui

l'autorise ainsi que le changement de destination (article L123-1-5 II-6 7^{ème} alinéa). Elle estime que cette décision est le fait d'une posture et d'une décision politique de la commune. Elle espère que le bon sens l'emportera et qu'il n'y a aucun frais pour la commune à part des taxes futures à encaisser. Elle joint plusieurs documents (courrier adressé à la mairie le 8 mars 2016, plan cadastral) et photos pour étayer sa demande et précise que si sa demande n'aboutit pas elle utilisera les moyens légaux et coercitifs envers la mairie pour faire valoir ses droits dans le cadre de la loi ALUR.

C6 09/05/2017 le Président de UBHPA (Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air) (idem C8) intervient en tant que syndicat professionnel regroupant la très grande majorité des terrains de camping aménagés en Bretagne. Il remarque que le projet de PLU prévoit de couvrir les terrains de camping de la commune par 4 zonages : UC, NS, NAC et As, réservés aux terrains de camping et parcs résidentiels de loisir. Il rappelle les articles consacrés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés. Il rappelle également l'article R 111-41 du code de l'urbanisme qui donne la définition de la résidence mobile de loisir ou mobil-home. Il rappelle les articles R 111-42 et A 111-2 du code de l'urbanisme. Il estime que de la combinaison de ces textes résulte le fait qu'une résidence mobile de loisir ne peut être assimilée à une construction. Or les articles du PLU pour les zones UC, NS et AS englobent les résidences mobiles de loisir dans la catégorie des constructions. Il cite en plus l'article R151-39 du code de l'urbanisme. Il estime qu'il est indiscutable que les RML ne peuvent être considérées comme étant des constructions. De plus il estime que cette règle d'implantation des RLM par rapport aux limites séparatives risque de poser une difficulté sur le plan purement technique et donc sur la mise en œuvre de la règle ainsi posée. Généralement les nombreux et coûteux réseaux existants (eau potable, eaux usées, gaz, électricité, internet, télévision...) alimentant les emplacements et permettant le raccordement des hébergements sont d'ores et déjà effectifs. Il en est de même des voiries desservant les emplacements à l'intérieur des campings. Il n'est donc pas possible de modifier l'intégralité des réseaux existants pour répondre à la distance de recul imposée. Il reconnaît que les dispositions du PLU ne sont pas rétroactives et que la règle ne sera applicable qu'à l'occasion du stationnement de nouveaux hébergements ou du remplacement d'hébergements anciens. Mais il estime que cette règle incitera les professionnels à ne pas remplacer les hébergements en limites séparatives : la règle aurait donc pour conséquence la situation inverse à celle recherchée avec des hébergements vieillissant en limite des terrains de camping.

De plus il observe que l'objectif recherché par la collectivité réside peut-être dans la volonté de limiter les nuisances sonores vis-à-vis des propriétaires riverains. Mais il fait remarquer qu'en faisant reculer les RML de 3 m il y a un risque accru de voir les touristes occuper physiquement cette bande pour y exercer leur loisir. Cet effet induit serait donc contre-productif.

Le syndicat demande donc que les règles de recul ne concernent pas les RML.

Concernant le stationnement, le règlement des zones UC, NS, NAC et As apportent des précisions pour les véhicules appartenant aux clients. Les contraintes du stationnement nocturne semblent insurmontables pour les établissements qui souhaiteraient obtenir un permis pour réaménager l'intérieur de leur périmètre. « Il sera exigé (...) des aires de stationnement en espaces verts ». Juridiquement, les parkings doivent faire partie intégrante de l'assiette d'exploitation. Les campings de la commune devraient donc étendre leur périmètre foncier pour créer un nouvel espace de stationnement nocturne, ce qui est inenvisageable puisqu'ils sont quasiment tous situés en discontinuité du bâti existant. De plus, deux places de stationnement seulement sont actuellement imposées par le code du tourisme pour les seuls campings classés, quel que soit le nombre d'emplacement. Ce n'est d'ailleurs plus une obligation réglementaire depuis que le classement est seulement facultatif. Le syndicat demande donc de ne pas appliquer cette règle aux campings de Saint Coulomb.

C7 11/05/2017 M et Mme LE TUAL, 8 la petite Gatinais ont pris connaissance du projet de PLU. Ils remercient la collectivité pour le travail accompli concernant l'organisation du plan et les différentes réunions publiques qui l'ont accompagné. Ils sont très satisfaits des conclusions en accord avec ce qui avait été présenté, à savoir la préservation et l'authenticité de leurs hameaux et lieux-dits coulombanais.

C8 idem C6

C9 09/05/2017 Mme HOREL Marie-Anne sollicite dans le cadre du projet de PLU et au regard du contexte environnemental un droit à construire sur sa parcelle J 514. Elle souhaite que cette parcelle cadastrée 406 et 405 en extrait du plan cadastral informatisé du 23/09/2009 joint en annexe et en zone UEA soit reconnue constructible. En effet toutes les infrastructures, voiries, eau, électricité, assainissement sont à proximité ainsi que des maisons récentes qui sont bien intégrées dans Tannée. Après l'approbation de sa demande dans le rapport de l'enquête publique et acceptée par vote au conseil municipal, elle informera la collectivité de sa demande d'un dépôt d'un dossier en vue de l'obtention d'un certificat d'urbanisme.

C10 10/05/2017 M. LE MAIRE de SAINT COULOMB souhaite indiquer des erreurs matériels dans le rapport de présentation tome 2.

- Page 183, paragraphe 3 : il convient de lire « création d'une aire naturelle de stationnement sur le site de la sablière au niveau de l'Anse du Lupin » et non création d'un camping
- Page 187, paragraphe 6 : il convient de lire « les campings Dugesclin et de Tannée en Uc sont situés en continuité du Village de Tannée » et pas uniquement le camping de Tannée.

C11 (cf C9) 18/05/2017 Mme HOREL, 9 résidence La Ville Galbrin indique que ses parcelles (512, 513, 515, 516) sont situées à la Ville Auray sur le hameau de Tannée et était constructible il y a une quinzaine d'année. Elle joint un plan cadastral. Les parcelles 513 et 516 forment une parcelle unique et supportent un logement neuf, la parcelle 512 a été vendue et supporte également un logement neuf. Elle avait décidé avec son mari de garder la parcelle 515. Aujourd'hui, elle souhaite que cette parcelle puisse être vendue comme constructible. Or dans le projet de PLU la parcelle est en zone A. Elle explique que selon le code de l'urbanisme (R123.7) une zone est classée agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle souhaite indiquer qu'elle n'est pas exploitante agricole et que ses terrains ne sont cultivés ni par elle ni par un exploitant, ni même utilisé comme verger (elle joint des photos pour montre le caractère « jardin » de la parcelle). De plus la parcelle 515 est en bord de la zone UB dite « zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvantun environnement urbain ». En effet sa parcelle jouxte des habitations existantes et jouit de réseaux et desserte publique conformes pour valider sa parcelle en zone à urbaniser (UB ou 1AU) (elle joint des photos des réseaux). Elle donne la définition de la zone AU selon l'article R123.6 du code de l'urbanisme pour appuyer sa demande. Mme HOREL rajoute que sa parcelle est dotée d'un accès privé qui est en impasse et sera desservie par un accès non direct sur la voie publique, ce qui limite les risques d'accidents. Par ailleurs elle souhaite réaliser une opération unique de 2 logements sur cette parcelle en cohérence avec les aménagements et constructions environnantes et soumettra au service urbanisme un dossier pour l'obtention d'un certificat d'urbanisme pour cette parcelle. Elle demande donc d'étudier sa demande dans le cadre du PLU. Elle joint une série de photos de sa parcelle pour appuyer ses propos.

C12 18/05/2017 M et Mme Paul LEVIN, Le clos Thomas, Tannée indiquent que dans le projet, une route est créée pour rejoindre la rue de la Catellerie à la rue de Tannée avec une circulation en double sens. Ils demandent pourquoi cette route passe dans le lotissement du Clos Thomas puisqu'elle dessert des nouvelles maisons et débouche sur la rue de la Catellerie. Ils demandent s'il ne serait pas plus simple que les nouvelles maisons construites sur le terrain communal aient leur entrée et leur sortie rue de la Catellerie comme les maisons existantes. Par ailleurs, M et Mme LEVIN, indiquent qu'il faudrait mettre la rue de la Catellerie en sens unique vers le camping-car elle est étroite et bordée de 2 fossés. Il est déjà difficile de croiser des voitures, il est impossible de croiser un camping-car. De plus ils estiment qu'il faudrait laisser les 2 parkings du lotissement réservés aux résidents du Clos Thomas. Il faudrait interdire la route existante du Clos Thomas aux vélos, aux patinettes, aux chevaux, aux skates car il y a des angles morts : au niveau des lots 2 et 5, des lots 3 et 4, du muret sud du lotissement, d'autant plus qu'il n'y a pas de trottoirs et que les gens qui se promènent empruntent davantage la route que le chemin piétonnier. M et Mme LEVIN précisent que même en roulant à 10 km/h au lieu des 30 km /h comme cela est affiché à l'entrée de la résidence, ils n'ont pas vu les enfants qui roulaient à gauche ni ceux cachés par le muret et ils ont failli en écraser 3. M et Mme LEVIN expliquent que la commune les a

obligés à mettre les haies à l'extérieur des grillages. Elles seront esquinées comme ce fut le cas par les jeux de ballons, par le passage des chiens que les gens de Tannée laissent délibérément crotter et pisser le long des voies. Enfin, ils indiquent qu'ils ont acheté en fin de lotissement pour être tranquilles et qu'au final ils auront beaucoup de passage.

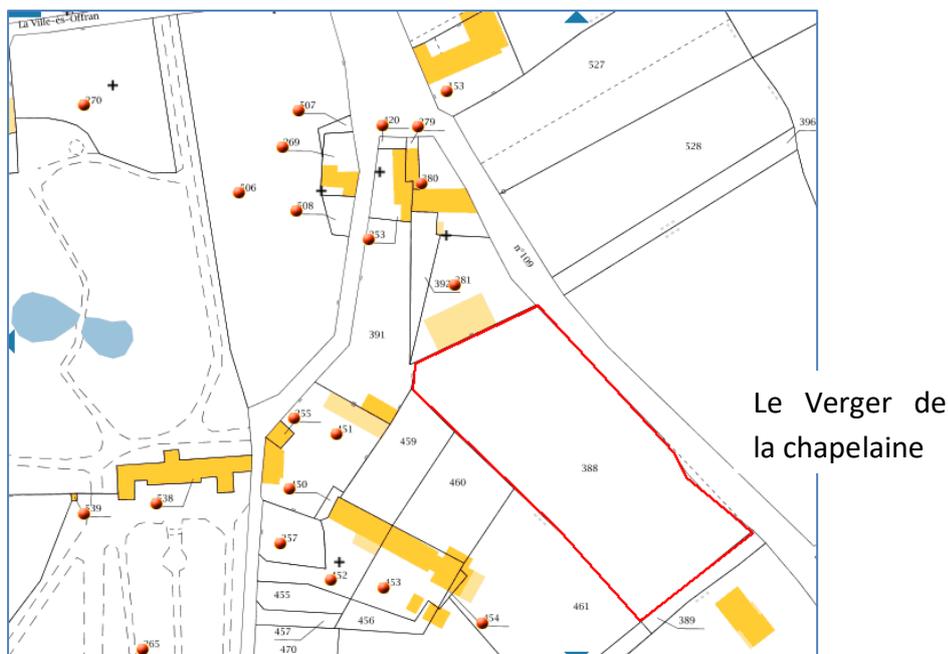
C13 18/05/2017 M. TREVILLY René, Bel-Air-1 rue du Bois Gentil, souhaite intervenir pour une parcelle lui appartenant située à la Ville es Jarets. Il s'agit d'une parcelle de 16 ares 12 ca située entre la voie communale 10 conduisant à la Ville Huet et le VC 1371 conduisant à la Ville es Jarets et fait suite aux constructions implantées rue de la ville Huet (route de la Touesse). Cette parcelle classée en zone agricole est inexploitable au vu de sa forme en triangle et d'une surface ne permettant pas d'y entrer un engin agricole. M. Trevilly considère que c'est une dent creuse qui mériterait d'être classée constructible. M. Trevilly précise également que la parcelle est desservie par le « tout à l'égout ». Il joint un plan cadastral. Il joint des photos (C16) pour argumenter son propos.

C14 18/05/2017 M. LESAUNIER Alain 2 C rue des Cyprès Saint Malo demande que la parcelle S604 devienne constructible pour lui permettre d'avoir une maison. M. Lesaunier a perdu sa maison des suites d'un divorce et il a perdu son fils de 24 ans le 27 octobre 2016, le laissant seul avec ses chevaux. De plus il indique que les parcelles 186 et 416 appartiennent à son père et qu'elles ne sont plus exploitées mais servent de prairies pour les chevaux de son fils, qui à l'heure actuelle sont sans surveillance. Pour la parcelle 604, il n'y a pas de problème de droit de passage. Il lui semble également que cette parcelle peut être considérée comme une dent creuse. Le terrain est quasiment viabilisé car l'eau et l'électricité ainsi que l'assainissement passent juste à côté.

C15 17/05/2017 M. LECOQ Gaetan indique avoir consulté le dossier relatif au plan local d'urbanisme. Il possède en indivision avec ses frère et sœur les parcelles E 262, 339, 340, 560, 608. Ces parcelles sont toutes situées en zone humide et donc inconstructibles. Il constate par ailleurs que ces parcelles sont presque totalement encerclées par des terrains qui eux ont été classés constructibles et que des lotissements et des habitations individuelles y ont été construites. Ces terrains sont traversés et longés par les mêmes cours d'eau. D'autre part, la commune de Saint a construit il y a quelques années une extension de l'école sur la parcelle E 607, parcelle qui serait aujourd'hui en zone humide. De plus, il indique que figure dans le PLU un projet dit « projet de la place du marché » qui intègre plusieurs parcelles jouxtant les leurs, mais les évitant soigneusement, leurs parcelles étant, quant à elles, destinées, selon le document, à être aménagées en Parc. M. Lecoq indique n'avoir été ni informés, ni consultés sur ce point. Il lui apparait donc clairement qu'il y a une inégalité de traitement entre leurs parcelles et les terrains environnants. C'est pourquoi il demande que soit réexaminé le classement de leurs parcelles pour les rendre constructibles.

C16 cf C13

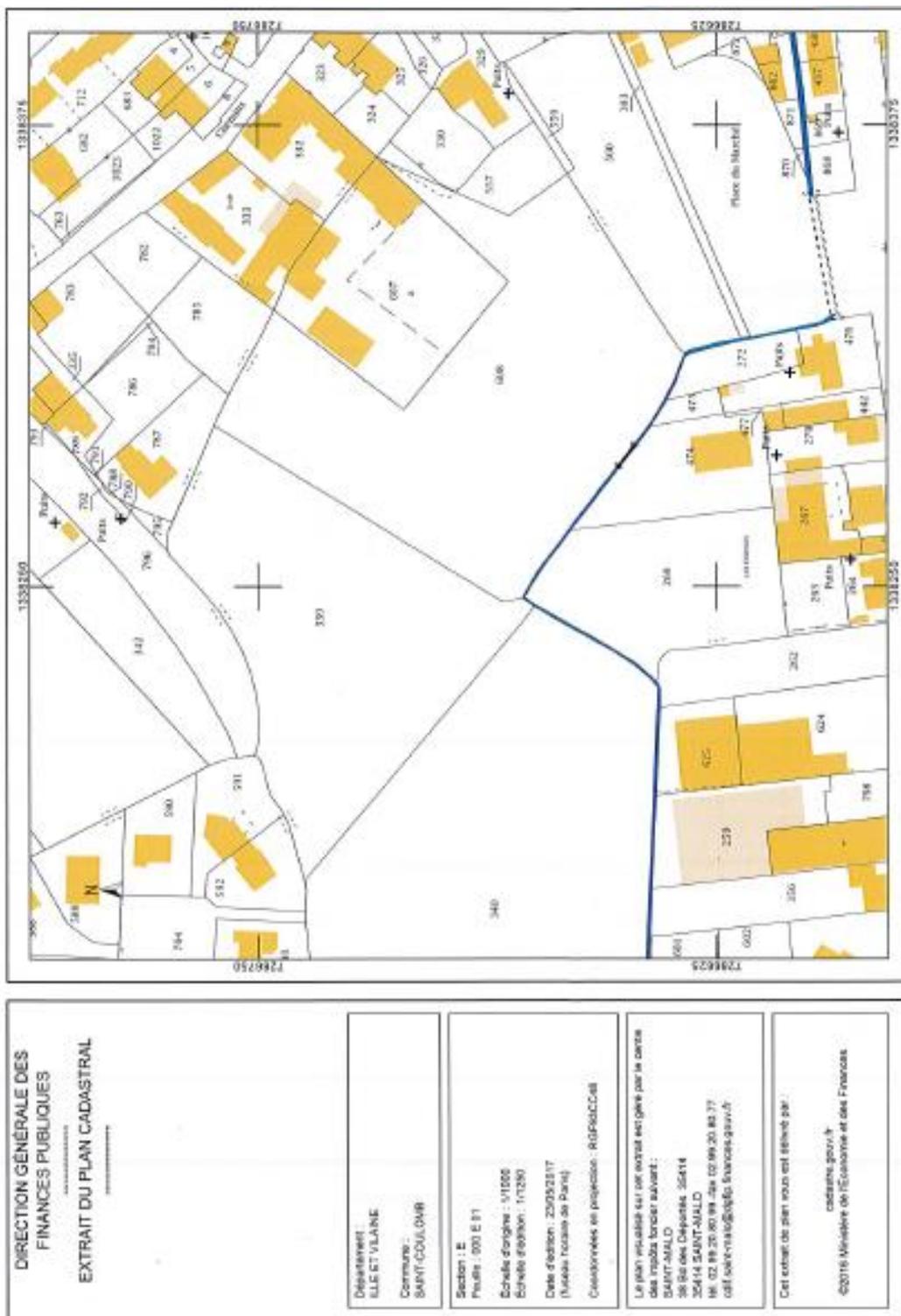
C 17, le 18/05/2017 M. et Mme Yannick DANRÉE, 85 avenue Moka, Saint Malo expliquent que dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont adressé un courrier à Monsieur le Maire de Saint-Coulomb, le 16 juillet 2016. Ils ont rencontré le commissaire enquêteur le lundi 24 avril dernier. Propriétaire d'un terrain sis à « La ville-es-Offran » depuis 32 ans, ils expliquent que ce terrain adjacent à celui de leurs parents, à l'époque, avait été acquis en vue d'y construire leur résidence principale, le secteur ayant vocation à être urbanisé comme leur indiquait alors le notaire mélorien. Cette vocation ultérieure était confirmée par le maire de Saint-Coulomb, qui nous précisait, dans sa lettre du 22 février 1988 : « *La zone NAa se définit comme une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à long terme et que par conséquent sa destination finale n'est pas l'agriculture.* » Depuis cette date le secteur a été viabilisé, et leur parcelle, dénommée « Le verger de la chapelaine » et cadastrée S 388 (en bordure de la partie viabilisée de la VC 109, voir plan joint) est donc déjà desservie en eau, électricité et tout-à-l'égout. Dans le cadre de l'enquête, M. et Mme DANREE viennent à nouveau formuler le souhait de voir inscrire le secteur où se trouve leur terrain, à la Ville-es-Offran, dans une zone constructible, celle-ci disposant déjà des infrastructures d'urbanisation, et en conséquence sans répercussion sur le budget communal. La politique actuelle, dans le cadre du PLU, semble vouloir privilégier les « dents creuses ». Leur terrain étant cerné par des habitations, tant au Sud-Est, Sud-Ouest, Ouest ou Nord (Cf le plan cadastral ci-joint), ils estiment que cette zone ne serait pas dénaturée par le placement de ladite parcelle S388 en zone constructible. Leur volonté initiale, et celle de leurs deux enfants, quant à la construction sur ce terrain reste intacte. Les différents courriers adressés au maire de Saint-Coulomb, en 1988, 1995 et 2002 allaient dans ce sens.





C18 24/05/2017 Mme TAVLAT Marylène au nom des conjoints Raux, 13 ch; de la Fontaine aux lièvres indique être propriétaire avec ses 5 sœurs de la parcelle K205 de 4200 m² « Le Clos Rabé » située à la Folie, sur Tannée. Leur mère décédée il y a 10 ans a espéré que cette parcelle soit constructible de son vivant. A leur tour, elles espèrent pour que leurs 13 enfants ne connaissent pas l'indivision et tout ce que cela peut entraîner. Mme Talvat explique que cette parcelle est située en bord de route bordant une construction ancienne et des maisons récentes. Un projet de construction dans ce beau village très proche de la plage Du Guesclin ne peut qu'attirer de futurs propriétaires. Elle demande donc de transformer le statut de cette parcelle en constructible.

C 19 27/05/2017 Mme Anne Laure LECOQ, qui signe pour elle-même ainsi que pour son frère M. Yann LECOQ et pour sa sœur Mme Nolwenn MARCOUP, indique être avec son frère et sa sœur propriétaire en indivision des parcelles du centre bourg E608, 339, 340, 262, 560 (cf plan ci-dessous) :



Elle indique que ces parcelles étaient classées en zone urbaine au POS avec un emplacement réservé au bénéfice de la commune. La quasi intégralité du cœur de bourg était classé en zone N.

La parcelle E608 est en partie classée en zone urbaine dans le projet de PLU. Mme Lecoq précise que ce classement correspond à l'orientation portée au PADD de conforter le cœur

du bourg pour limiter l'étalement urbain. Elle cite le PADD et joint une image issue du PADD. Ce choix se traduit par le classement en zone Ub de la partie non concernée par la zone humide (elle joint un extrait du plan de zonage) et cite également le rapport de présentation. Cependant Mme Lecoq estime que l'OPA n°1 est incohérente avec les documents cités. En inscrivant une trame « Espace Paysager à valoriser ou à créer », l'auteur de document produit une orientation d'aménagement trop prescriptive qui ne permettra pas la réalisation d'une urbanisation sur ce secteur (elle joint un extrait de l'OAP n°1). Mme LECOQ demande donc que l'OAP n°1 sur le centre bourg soit modifiée en conséquence pour s'inscrire en cohérence avec le PADD, le rapport de présentation et le document graphique. Cette trame « espace paysager » portée sur la zone urbanisable doit selon elle être supprimée ou modifiée pour permettre une urbanisation du secteur.

Concernant les parcelles E339/340/262/560 (extrait de l'OAP et du zonage) Mme Lecoq indique qu'elles sont classées en zone N du fait de la présence d'une zone humide. Elle ne conteste pas la présence d'une zone humide mais elle souhaite que celle-ci soit bien identifiée avec des relevés précis et que le zonage N soit délimité strictement à la zone humide. Elle indique que la zone humide est définie en fonction d'une pré-localisation comme l'indique la page 2 du rapport sur les zones humides-Présentation de l'étude : elle indique donc que la zone N est mise en fonction d'une pré-localisation sans étude détaillée. L'auteur rappelle que les zones qui ont fait l'objet d'un relevé précis sont celles pressenties pour l'urbanisation « un complément plus précis a été réalisé sur les zones U et AU ciblées au PLU de la commune (zones fournies par la commune) » (page 4 du rapport sur les zones humides. Mme Lecoq indique que les parcelles dont ils sont propriétaires n'ont pas fait l'objet d'une étude de sol car sinon ils en auraient été prévenu en tant que propriétaire. Elle estime qu'avant de classer en zone humide l'ensemble de ces parcelles, il conviendrait d'avoir un relevé précis et détaillé permettant de justifier un tel classement. Il s'agit d'avoir la même lecture que l'avis rendu par la commune p26 des réponses apportées aux avis des PPC « Analyse du bureau de la commission locale de l'eau du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais » qui rappelle que l'inventaire n'a qu'une valeur informative. La commune a fait étudier un site par un bureau d'étude environnement pour définir précisément la zone concernée par la zone humide. L'Etat rappelle dans son avis sur les zones humides « ... l'inventaire présenté au PLU n'a, au titre de la police de l'eau, qu'une valeur informative » (page 3 de l'avis des services de l'Etat). Par ailleurs, Mme Lecoq indique qu'il ressort de l'élément de cadrage du PADD que « en effet le cœur de bourg concentre la majeure partie des commerces et équipements, assez éloignés des nouveaux quartiers d'habitats ». De plus un des principes énoncé dans le PADD vise « à inscrire un réel projet urbain en centre bourg pour renforcer son attractivité et réaffirmer sa centralité ». Mme Lecoq estime qu'une analyse précise de ces parcelles est d'autant plus importante que l'auteur du document reconnaît lui-même que la problématique de l'étalement urbain repose sur le fait que les équipements répondant à la demande de la population ont situées au niveau du bourg. Les parcelles E339, 340, 262, 560 sont idéalement situées pour répondre à la demande de

proximité entre logements et équipements et dont limiter l'étalement urbain. De ce fait l'auteur du PLU aurait dû procéder, selon Mme Lecoq, à des investigations précises sur ces parcelles avant de le classer en zone humides et en zone naturelle. Sans zone humide, au vu de leur situation, ces parcelles ne pourraient être classées qu'une zone urbanisable. Mme Lecoq demande donc qu'une étude précise soit menée pour définir l'étendue de la zone humide notamment au regard de l'arrêt du Conseil d'Etat (22/02/2017-n°386325) et de ce fait d'adapter le zonage à la réalité du terrain. Ainsi les parties ne se trouvant pas en zone humide devront être déclassées pour passer en zone urbanisable du fait de leur situation de proximité du centre-bourg, les équipements et axes structurants limitant ainsi l'étalement urbain sur des parcelles agricoles ou naturelles.

La parcelle E339 est classée en partie en zone N alors que celle-ci est dépourvue de zone humide. Mme Lecoq estime qu'un tel zonage n'est pas possible au regard des dispositions du code de l'urbanisme et des éléments énoncés au PADD. Elle demande donc que la partie non concernée par la zone humide soit intégrée à la zone urbanisable.

La parcelle E262 est constructible dans son extrémité. Cependant Mme Lecoq estime que l'épaisseur de la bande constructible rendra difficile l'insertion d'un projet. Elle demande d'épaissir légèrement la zone UB de façon à pouvoir insérer une construction en continuité du front bâti et d'éviter ainsi une dent creuse.

Enfin, Mme Lecoq estime qu'à la lecture de l'OAP1 et des documents de PLU, le projet de la commune n'apparaît pas clairement sur le secteur de centre bourg. Par soucis de clarté, l'auteur du document aurait pu relater dans l'OAP 1 le souhait de la commune de réaliser un parc sur les prairies du centre bourg. Ce projet n'apparaît clairement que dans l'OAP 7 – secteur place du marché « il est bordé par une parcelle non bâtie avec une zone humide (non constructible). L'arrière des sites est une vaste prairie, qui a vocation à être aménagée pour partie en parc. Mme Lecoq souhaite d'avantage de précision sur le projet de parc porté par la commune porté par l'OAP7 et sur l'aménagement global de ce secteur comme semble le sous-entendre cette même OAP.

C20 12/05/2017 M. Michael KILLIAN a regardé le registre d'enquête et relève la mention suivante pour son quartier de la Ville Bague, dans le mémoire en réponse page 22/58, analyse de l'avis de la CDNPS : « Avis favorable pour le déclassement empêcherait de retrouver ». M. Killian demande de lui expliquer ce que veut dire « avis favorable pour le déclassement d'un plan d'eau et des jardins de la malouinière de la Ville Bague mais avis défavorable au déclassement du parc arboré de la même malouinière ».

C21 29/05/2017 Mme RAUX Catherine, représentante des propriétaires de la parcelle K205 actuellement classée A. Elle demande que cette parcelle ainsi que la parcelle K55 qui la jouxte soient à l'avenir classées en zone UB ou à défaut en zone AU. Elle estime que la demande s'inscrit en parfaite cohérence avec un développement maîtrisé du secteur. Elle explique que ces 2 parcelles constituent une enclave au sein de la zone UB existante et déjà

urbanisée. Le PADD mentionne la nécessité de « favoriser la production de logements de renouvellement urbain ». Il est aussi inscrit la volonté de « localiser les futures zones à urbaniser en continuité du tissu urbain ...atteinte aux espaces naturels ». Ces deux parcelles s'inscrivent précisément, selon Mme Raux dans ce contexte. D'ailleurs le secteur classé en 2AUB revêt exactement les mêmes caractéristiques que les parcelles K255 et K205. Mme Raux explique que l'un des objectifs du PADD est de construire les bords de ville dans un souci de qualité paysagère et mentionne ce quartier comme « village à conforter ». Un projet architectural de qualité, raisonné, et intégré au cadre paysager, pourrait permettre d'améliorer l'entrée du village tout en renforçant son attractivité et en développant l'offre de logements.

C 22 29/05/2017 M et Mme HERVOT, le champ lévrier, Saint Coulomb, propriétaire d'un terrain classé 1Na1 au POS et cadastré H100 de 18380 m² dont environ 8500 m² classé en zone 1NAe d'une part et d'une parcelle D122 classé en zone Nca d'autre part. Ils constatent que leur parcelle H100 classée en 1NAEa2 pour environ 8500 m² est prévue d'être classée en zone naturelle dans le futur PLU suite à un inventaire des zones humides réalisé par l'association Cœur émeraude en mai 2015 dans le cadre de l'inventaire des zones humides pour le PLU. Ils précisent que le document ne précise pas si des carottages ou autres essais ont été réalisés sur le terrain pour affirmer que celui-ci présente les caractéristiques des zones humides. Ils précisent qu'ils exploitent ce terrain depuis de nombreuses années avec des cultures de céréales. Ils vont sur ce terrain régulièrement été comme hiver et n'ont jamais remarqué de caractère humide à ce terrain. Ils n'ont jamais rencontré de difficulté à cultiver ce terrain à différentes périodes de l'année. Ils sont donc très surpris par ce classement. De plus l'association indique que la bonne réussite d'un inventaire passe par une communication avec les propriétaires fonciers, hors aucune démarche n'a été faite dans ce sens et c'est en visualisant les panneaux à la mairie qu'ils constaté le changement de destination. M et Me Hervot ont donc sollicité à leur frais un bureau d'études spécialisé (QUARTA) pour une étude complémentaire, étude qui a été réalisée en aout 2016. Le rapport leur indique très clairement que leur terrain n'est pas retenu comme un terrain humide sur sa quasi-totalité, une zone au nord jouxtant une autre de leur parcelle serait de nature à avoir des caractéristiques de zone humide. M et Mme Hervot expliquent que leur terrain situé à proximité immédiate du centre et des constructions existantes pourrait permettre la réalisation de 12 terrains et ainsi répondre aux besoins de la commune. Fort de leur inventaire complet sur leur terrain et sans étude comparative lors de l'inventaire communal, M et Mme Hervot demandent de reconsidérer le classement de leur terrain pour permettre d'avoir environ 8500 m² constructible et ainsi permettre de poursuivre le développement de l'habitat sans pour autant grignoter de nouvelles zones agricoles : ils sont en retraite et personnes n'exploitera plus leur terrain.

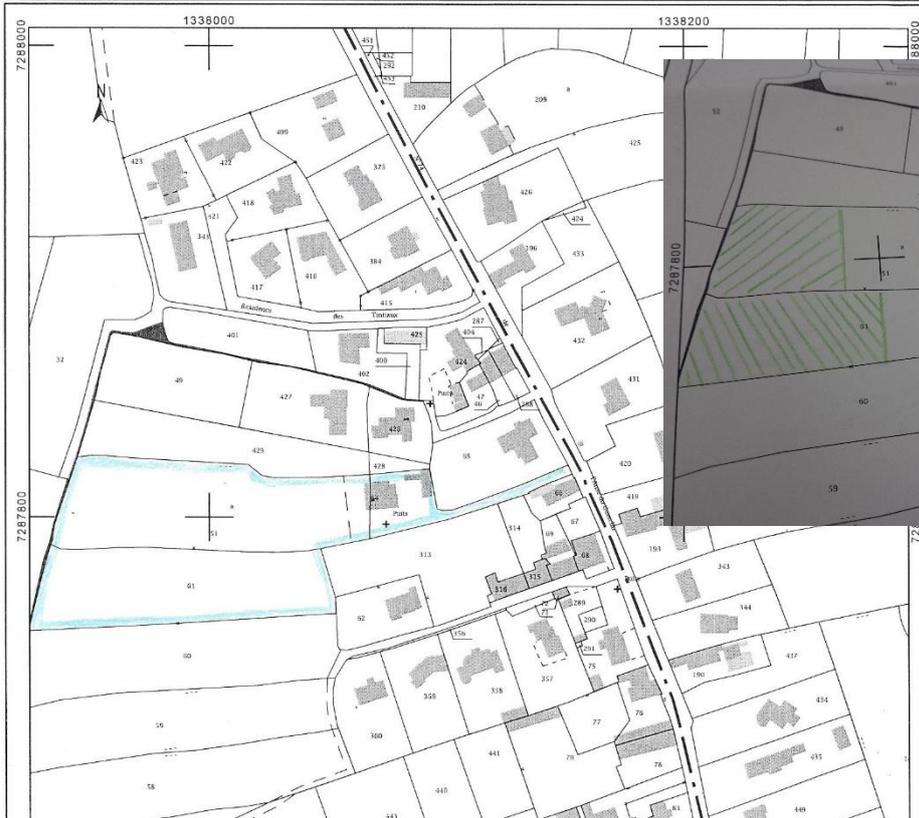
M et Mme Hervot sont également propriétaires d'une parcelle classée en zone NCA au POS et ils ont constaté sur l'OAP dans le dossier d'enquête que la légende indique le classement

de leur terrain en « zone d'urbanisation future à vocation d'habitat » : hors sur le document de zonage du centre bourg, le terrain est classé en zone A. M et Mme Hervot demandent donc la confirmation du classement futur de cette parcelle afin de savoir s'ils doivent louer ces terres ou les conserver pour les libérer.

C23 30/05/2015 M. Yann-Tangi KENEC'H DU pour la SCI Parkizel 26 rue de la mare, à propos des parcelles C 51, 61 et 64. Les parcelles C51 et C61 ont été achetées par son père en 1954 et 1972, c'étaient des prairies naturelles. Ses parents y ont créé au fil des années un jardin arboré qui s'est un jour trouvé classé pour une grande partie en espace boisée (au POS actuel) sans aucune concertation avec sa famille. M. Kenec'hdu demande donc pour ces parcelles de revenir à la réalité, c'est-à-dire considérer que le tiers le plus à l'ouest de la parcelle C51 est « boisée » mais pas plus, le reste ayant toujours été depuis plus de 60 ans de la pelouse et des parterres fleuris. Pour la parcelle C61, M. Kenec'hdu indique qu'on peut considérer la moitié ouest « boisé », la moitié est ayant été jusqu'en 2007 et ce depuis plus de 30 ans un jardin potager (il joint des plans). Il précise que la requête a déjà été faite lors d'un rendez-vous avec M. Mainguené, maire de l'époque, qui avait proposé de refaire par écrit la demande lors de la révision du POS. Concernant le tracé de la zone constructible sur ces parcelles, il semble être repris sans changement par rapport au POS. M. Kenec'hdu trouve que cette limite se trouve d'une façon étonnante en retrait par rapport à une ligne droite tirée des coins des parcelles déjà bâties dans le proche voisinage au sud et au nord. Jusqu'à la diffusion du PLU actuel, lui et sa famille espéraient que le haut de la parcelle C61 serait constructible, raison pour laquelle leur père l'avait achetée en 1972 et aussi comme cela leur avait été laissé entendre au moment de l'installation du réseau d'eaux usées un peu plus tard : 2 regard de ce réseau sont sur la parcelle C61 (cf. plan). M. Kenec'hdu a fait figurer sur un extrait de plan (cf. après) la portion de parcelle C61 (et éventuellement C51) qu'ils désirent voir devenir constructible, ce qui sans doute à l'époque n'était pas possible en raison du classement en « espace boisé » mais qui aujourd'hui, selon lui rétablirait un peu d'équité par rapport aux propriétaires voisins.

316

Département : ILLE ET VILAINE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SAINT-MALO 38 Bd des Déportés 35414 35414 SAINT-MALO tél. 02.99.20.80.99 - fax 02.99.20.80.77 cdf.saint-malo@dgif.finances.gouv.fr
Commune : SAINT-COULOMB	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : C Feuille : 000 C 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 14/11/2016 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics	<i>SCI Parkize?</i> <i>26 rue de la Mare</i>	



C24 30/05/2017 M. et Mme BOURSIEZ Le clos Thomas, Tannée, indiquent que lors de leur visite pendant une permanence ils ont constaté que l'on propose de raccorder la rue de la Catellerie à celle du lotissement du Clos Thomas où ils sont domiciliés. Ils se demandent pourquoi. Ce n'est pas pour désengorger le Clos Thomas qui ne comporte que 8 habitations dont 3 sont situées sur la rue de Tannée, qui dans cette partie ne compte que quelques logements et aucune extension n'est possible pour la création de nouveaux logements. Pour leur part, ils pensent que ce raccordement pourrait causer certains problèmes étant donné que le lotissement ne possède aucun trottoir : par exemple la porte d'entrée de leur habitation donne directement sur la voirie, dans une partie resserrée. Ils imaginent la dangerosité de l'entrée et sortie de leur habitation si la circulation était plus dense et plus rapide. Ils ont signalé ce point en temps voulu à la mairie et au promoteur qui se sont rejetés mutuellement la responsabilité. En revanche, M et Mme Boursiez estiment qu'on ferait mieux d'élargir la rue de la Catellerie où il est très difficile de se croiser et où l'on pourrait implanter le long de cette voie les logements que l'on envisage de créer.

C25 31/05/2017, Mme GUILLORET pour l'Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) indique que l'association dépose des observations sur un document de 11 pages et qu'à ce stade ils ne sont pas totalement favorable au projet. Elle rappelle la procédure. En propos liminaire, l'ADICEE indique que le projet de PLU de Saint Coulomb est globalement satisfaisant et répond bien aux objectifs de développement durable de cette commune d'exception respectueuse de son environnement maritime et agricole. L'ADICEE se félicite comme les services de l'état de l'évolution très positive de ce nouveau projet urbain. Elle indique que les avis ci-après ont pour objet de souligner quelques aspects du diagnostic qui méritent d'être explicités ou développés et quelques modifications et corrections indispensables à apporter au règlement graphique et écrit avant approbation définitive du projet de PLU.

- 1) Mieux prendre en compte certains objectifs de développement durable : le territoire de la commune se caractérise par un faible niveau des connexions des milieux naturels, et en particulier entre l'espace agricole très ouvert et peu arboré mis en valeur par les cultures légumières, les espaces retro-littoraux et la trame bleue constituées des zones humides et de leur connexions. L'ADICEE demande si possible de renforcer la trame verte et bleue en privilégiant une affirmation plus importante de la protection des zones humides et des cours d'eau en proposant un élargissement des zones de protection stricte « N », et en reconstituant dans ces secteurs la trame bocagère telle qu'elle existait jusqu'en 1950 et visible sur les photos aériennes de cette époque. Cette trame a partiellement disparue avec la mécanisation et le remplacement de certaines prairies naturelles par des cultures

maraichères. Quatre secteurs pourraient faire l'objet d'une requalification bocagère : le secteur sud de tannée, le secteur ouest de la mare, le secteur nord et ouest de la ville Bague, le secteur « les courtils-la vile Azel (4 schémas sont joints). Par ailleurs, ADICEE constate que le projet de PLU présente au travers de son PADD une forte ambition de protection des sites classés et inscrits. C'est pourquoi il convient de repenser totalement l'aménagement de la pointe du Meinga qui devrait faire l'objet d'une OAP ambitieuse, privilégiant la suppression de tout accès automobile (sauf ayant-droit) sur la voie centrale de la pointe du Meinga, le déplacement du parking actuel localisé en entrée de plage afin de mettre en valeur le talweg et les espaces gérés par le Conseil Départemental et la création d'un nouveau parc de stationnement en retrait du parking actuel pour s'éloigner du trait de côte et l'abandon du projet de parc de stationnement tel que localisé sur les documents graphiques (plan joint).

- 2) Justifier certains enjeux du développement démographique et des besoins financiers : l'ADICEE rappelle les hypothèses retenues dans le PADD en termes de projection d'augmentation de la population ainsi que les densités retenues. Elle indique que les choix retenus auraient pu être confortés après comparaison avec une commune proche ayant connue une urbanisation périurbaine plus ancienne d'une dizaine d'année car représentative de la situation de Saint Coulomb à l'horizon 10-15 ans, à savoir la commune de Saint Jouan des Guérets. En reprenant les données de Saint Jouan des Guéret, l'ADICEE explique qu'on peut imaginer qu'en limitant le nombre de logement sur la commune de Saint Coulomb à 1344 logements en 2027 (1104 + 204) avec un taux d'occupation en réduction sensible, plus proche de 2.25 habitants par logement, la population sera d'environ 3000 habitants en 2027, soit un accroissement inférieur à 400 habitants pour les 10 années à venir. Cette observation ne remet pas en cause les orientations du PADD mais nécessite un léger ajustement qui pourrait conduire, pour respecter l'enjeu de l'accroissement de la population de 500 habitants à une densification des secteurs de développement urbain. Concernant le respect des dispositions du futur SCOT du Pays de Saint Malo, l'ADICEE demande que la densification préconisé, soit 24 logements par ha (à la place des 22 prévu dans le PLU) soit pris en compte, en zone de développement urbain, avec la possibilité de privilégier de nouvelles formes urbaines. Certains secteurs, comme la Guimorais nécessiteraient d'être densifier pour répondre à cet enjeu. Ainsi, l'OAP de La Guimorais prévoit de nouvelles parcelles avec des tailles moyennes de 500 à 700 m² pour du logement individuel. L'ADICEE suggère pour cette OAP une densité plus importante à l'image du hameau traditionnel de La Guimorais. Par ailleurs, pour respecter cette densité, l'ADICEE demande qu'une OAP soit créée pour le futur secteur de développement urbain 1AUB proposé au nord du bourg permettant d'en mesurer la densité future, de définir les principes de mixité sociale qui y seront retenus et de privilégier l'insertion paysagère du projet par rapport à la malouinière

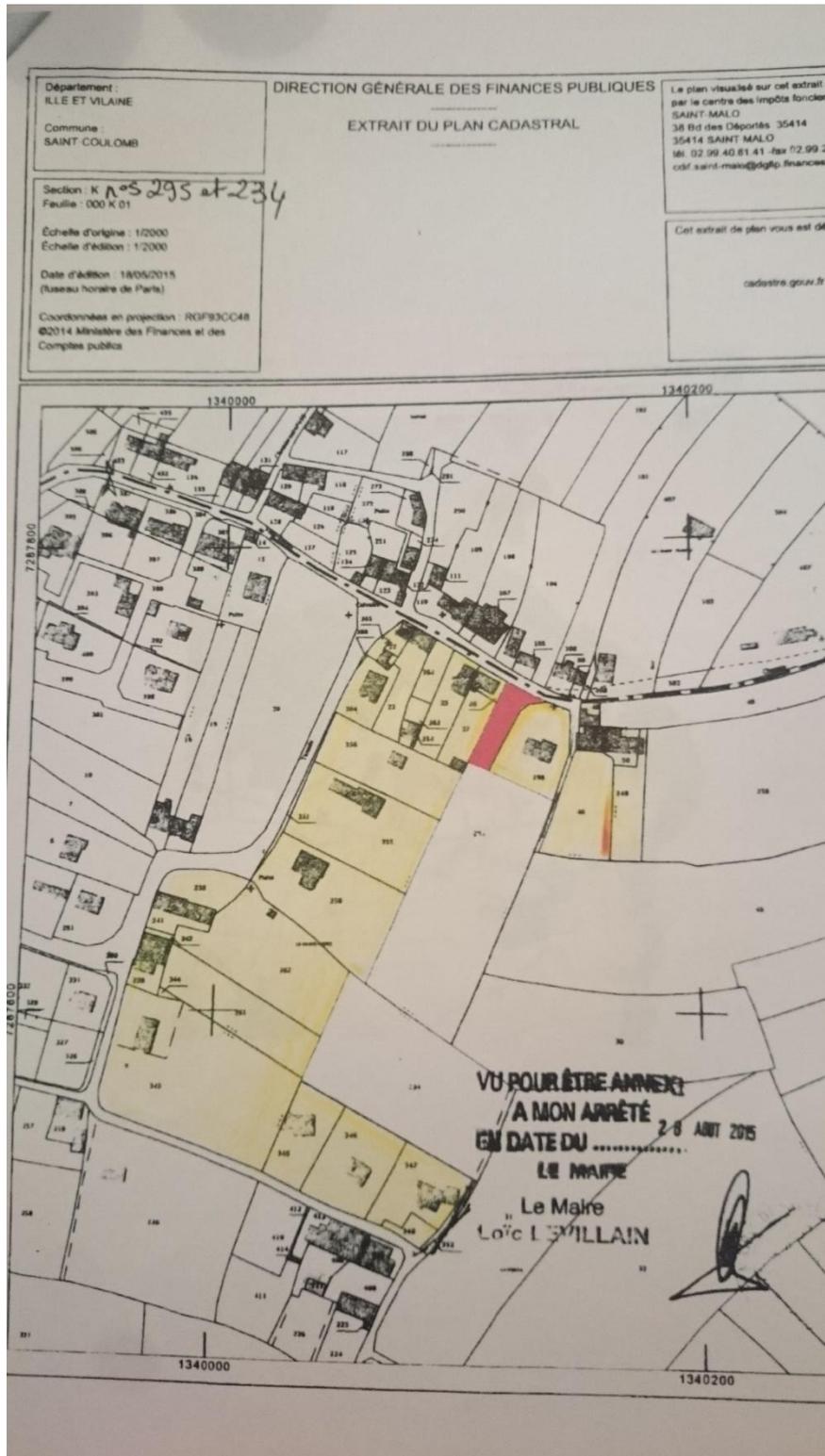
de la Ville Bague. Pour ce secteur, l'ADICEE valide la délimitation de la zone 1AUB qui à son avis respecte la protection architecturale de la ville Bague, contrairement à certaines déclarations présentées par les services de l'Etat. Ce secteur constitue en effet un secteur d'enjeu indispensable pour assurer les objectifs du PADD et reste très peu visible depuis le parc de La Malouinière.

- 3) Ajuster le projet à un strict respect de la loi littoral : le PLU propose la création d'un STECAL correspondant au camping actuel de la Touesse et la création d'une zone Nac à l'est du camping permettant son extension sur des terres agricoles. L'ADICEE prend acte de la création de ce STECAL sous réserve d'en limiter l'usage au camping de plein air sans capacité de faire évoluer le site vers l'accueil d'autres hébergements de loisir. Un usage de parc de stationnement n'est pas à écarter. En revanche, l'ADICEE est défavorable à l'extension éventuelle de ce camping, extension qui doit être assimilée à une extension urbaine et donc contraire aux dispositions de la loi littoral. Pour le camping de tannée, le PLU propose un classement en zone UC de camping actuel et la création d'une zone Nac à l'est du camping permettant son extension sur des pièces de terre agricole. L'ADICEE constate que la parcelle n°101 ne correspond pas physiquement au terrain de camping et demande d'ajuster le zonage en proposant une zone UB pour la partie sud, une zone A pour la partie nord et la réduction de la zone UC à l'actuel camping (schéma joint). Par ailleurs, l'ADICEE est défavorable à l'extension éventuelle de ce camping au nord-est sous la forme d'une zone Nac, pour les mêmes raisons que pour le camping de la Touesse. De plus une telle extension en zone agricole et en espace proche du littoral n'est pas motivée. Concernant le village de la Guimorais, le projet prévoit une extension limitée dans 2 dents creuses sur une surface d'environ 1,8 ha. L'ADICEE considère que cette extension correspond bien à un développement limité du village et est bien en continuité d'une zone déjà urbanisée. Cependant l'association estime qu'il y a lieu de mieux justifier cette extension en expliquant l'absence de covisibilité avec la mer, la présence du village actuel qui constitue un écran déjà urbanisé. Concernant le havre du Lupin, le projet de PLU prévoit un classement en zone NL du secteur partiellement bâti en bordure de plage du Lupin, avec autorisation d'extension des constructions. L'ADICEE rappelle que ce secteur a fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat en 2017 précisant que ce secteur ne constituait pas une zone déjà urbanisée. S'agissant d'une zone naturelle non urbanisée, comprise pour la totalité dans la bande des 100m à partir du rivage, comme l'a énoncé le conseil d'état dans un arrêt du 21 mai 2008 « il n'y a pas lieu de distinguer les constructions ou installations nouvelles et celles portant extension d'une construction ou d'une installation existante ». Ainsi selon l'ADICEE tout permis de construire autorisant l'extension d'une maison d'habitation existante est illégale. L'ADICEE cite également la CAA de Nantes. Elle demande donc le retrait de cette disposition autorisant l'extension des constructions existantes en zone NL car contraire aux dispositions de la loi littoral.

- 4) Apporter quelques corrections au règlement graphique et écrit. L'ADICEE rappelle les dispositions prévues pour l'extension des habitations en zone A. Les services de l'Etat précisent que les changements de destination des bâtiments désignés en zone A sont à réaliser dans le volume existant sans extension simultanée ou future. L'ADICEE rappelle que les règles de construction en zones A et N sont encadrées par les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (notamment article L123-1-5). Celui-ci a été récemment modifié par la loi ALUR puis par la loi d'avenir agricole. Cette dernière loi précise notamment que les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dès lors que le règlement en prévoit les conditions. La loi autorise aujourd'hui l'extension des bâtiments d'habitation pour les zones A et N, ainsi que le changement de destination de tous les bâtiments situés dans ces zones, s'ils ont été désignés par le règlement du PLU. La loi « Macron » prévoit également les extensions ou annexes dans certaines conditions. L'ADICEE considère donc que les dispositions réglementaires du PLU autorisant en zone A l'extension des bâtiments d'habitation y compris après un changement de destination restent conformes aux dispositions du nouvel article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Concernant la construction d'abris pour animaux en zone N, les services de l'état précisent que les abris pour animaux isolés, tout comme les bâtiments annexes ne peuvent être autorisés en zone N. L'ADICEE rappelle à nouveau les textes réglementaires et valide le principe de ces constructions d'annexes en zone N dès lors qu'elles sont indispensables pour abriter les animaux. Le règlement de la zone N doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Concernant le devenir de la zone NS de la Guimorais, l'ADICEE note qu'au titre de l'article NS2 les parcs d'attraction ouverts au public sont autorisés (article NS2) sous certaines conditions. L'ADICEE considère que le camping de la Guimorais constitue une erreur majeure de l'aménagement du littoral entre Cancale et Saint Malo et que tout doit être mis en œuvre pour en réduire progressivement l'emprise et surtout éviter la transformation du site pour un autre usage de loisir. L'ADICEE demande donc que soit écarté toute possibilité de voir évoluer le site de la Guimorais en parc d'attraction ouvert au public.

C26 31/05/2017 Mme Catherine ROUGELOT, Mme Isabelle LESSARD et Mme Ghislaine MAUVIOT indiquent que lors de la réunion publique du 26 octobre 2016, Monsieur le Maire de Saint Coulomb avait « avec fougue » exposé son « combat » pour faire reconnaître le statut de village au lieu-dit Tannée, afin de permettre aux gens de Tannée de continuer à avoir des « projets ». Au cours de cette même réunion, il avait exposé que les prévisions de développement du village de Tannée s'établissaient à une dizaine de logements pour la décennie à venir, durée approximative de la validité du PLU. Par ailleurs, il a été exposé que la commune projette au cœur du village de Tannée sur un terrain lui appartenant, une

opération d'aménagement et de construction de 7 logements. Ce qui signifie qu'il ne reste, à l'ensemble des gens de Tannée, pour leurs « projets » que la possibilité de construire 3 logements dans les 10 prochaines années. Mmes Rougelot, Lessard et Mauviot sont propriétaires à Tannée de la parcelle K295. Après le décès de leur mère le 9 mars 2008, elles avaient décidé de vendre cette parcelle classée au POS pour une petite partie en zone UC mais frappée d'un emplacement réservé (création d'une voie d'accès à la zone 1NAEB2 du champ Plumet) et pour sa plus grande partie en zone 1NAEB2 où selon le POS « l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme » et où « il convient ... d'y encourager la création d'opérations d'ensemble. Un CU délivré le 21 octobre 2008 refusait un projet d'ensemble déposé sur la totalité de la zone 1NAEB2 au motif que les dites parcelles (K295 et K234) n'étaient desservies par aucun réseau, ni par la voirie alors même que la parcelle K295 était frappée d'un emplacement réservé dans ce but. Ce refus n'a pas empêché l'administration fiscale de réclamer à Mmes Rougelot, Lessard et Mauviot les droits de mutation basés sur la valeur d'un terrain constructible. Plus récemment, un CU délivré le 28 août 2015 rappelle l'existence d'un emplacement réservé n°37 pour « la création d'une voie d'accès à la zone 1NARB2 du champ Plumet au bénéfice de la commune, précise que le terrain est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, par une voirie (desserte totale) mais déclare le terrain inconstructible au motif que l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme (loi Littoral) stipule que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ... », que le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre délimité comme proche du rivage, à l'extérieur d'une zone bâtie. Or l'examen du plan du zonage du PLU fait apparaître un projet de zone UC au nord-est du village, emplacement qui nous semble être à la fois plus proche du rivage que parcelle J295 et également plus extérieure à la zone bâtie que les parcelles K295 et K234. En conclusion, Mmes Rougelot, Lessard et Mauviot demandent la reconnaissance du caractère constructible de la parcelle K295 et son classement en zone à urbaniser. Elles joignent un extrait du plan cadastral faisant ressortir la partie urbanisée bordant sur 3 cotés, les parcelles K295 et K234, l'emplacement réservé au POS en vue de la desserte de la zone. Elles joignent également un courrier de M. Rougelot à Maître Arnaud Leroux du 22 août 2012 pour avoir son avis sur le CU du 21 octobre 2008.



C27 31/05/2017 M. Jean Paul MARTIN, avocat pour l'indivision LEFEUVRE, propriétaire des parcelles cadastrées V588 et 595 à la Guimorais. Il explique que ce tènement est actuellement classé au POS pour sa partie ouest en zone NDL et pour sa partie est en zone

UC, présenté comme une « zone équipée comprenant le bâti traditionnel ancien de l'agglomération et du territoire communal » où sont notamment admises les constructions à usage d'habitation ou celles destinées aux équipements collectifs et aux commerces (il joint un extrait du plan de zonage correspondant). Le projet de PLU prévoit le classement de la plus grande partie du tènement en zone N P, où les modalités autorisées d'occupation et d'utilisation du sol sont très restreintes, tandis qu'une petite partie du terrain, au nord est classée en zone UB où sont admises les constructions. L'indivision Lefeuvre demande que le projet de classement soit reconsidéré pour que la portion de terrain précédemment classée UC demeure constructible et soit classée UB. En effet le terrain est inclus dans l'enveloppe bâtie du lieu-dit La Guimorais lequel est expressément identifié comme un secteur urbanisé (M. Martin reprend la définition page 37 du règlement littéral), est enserré entre des parcelles bâties à l'est, à l'ouest et au sud, est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, dispose d'un accès direct à la voie publique.

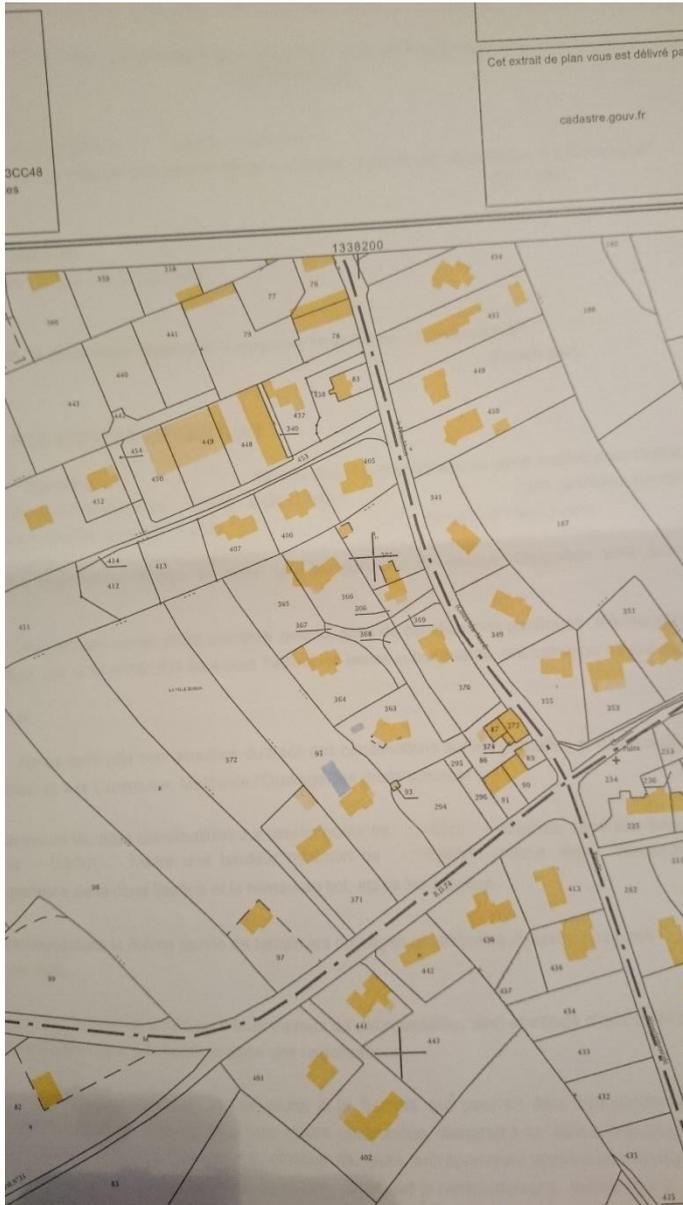


M. Martin expose une jurisprudence qui censure classiquement le classement en zone naturelle de terrains situés au sein d'une enveloppe bâtie (CAA Nantes, 23 mars 2012, commune de Treflez, CE, 25 mars 1994, req.119423). De plus, M. Martin souligne que le classement en zone UB s'inscrirait pleinement dans l'objectif de l'OAP n°5 consistant « à densifier de manière maîtrisée le village de al Guimorais ». Par ailleurs M. Martin explique que la zone NATURA 200 qui justifie le classement en zone NP ne couvre que la partie ouest du terrain, à l'exclusion de la partie est actuellement classée en zone UC. Il estime donc qu'il est non seulement possible mais également cohérent de maintenir la portion est dy terrain en zone constructible. D'ailleurs l'extension à l'ouest du zonage constructible du village- y compris sur des terrains très proches – met en exergue que la cohérence demande, selon M. Martin le maintien en zone constructible de partie du terrain de l'indivision Lefeuvre.

C28 31/05/2017 M. BARON pour le camping de Tannée indique que lors de l'élaboration du projet de PLU, il a demandé le classement d'un terrain en zone Nac pour l'exploitation d'une aire naturelle temporaire. Cette parcelle se situe à côté d'une bache à eau aménagée pour le service incendie sur la parcelle 94J. Cette parcelle est en zone agricole et ne fait aucun classement pour le PLU alors qu'elle n'est plus exploitable. Cette bache a été financée à

hauteur de 7500 € par le camping. La parcelle 95J n'est pas visible depuis la côte donc il n'y aura pas de nuisance visuelle. Cette demande de classement en aire naturelle s'appuie sur une forte demande ponctuelle au vu des interdictions grandissante de stationnement le long du littoral. Ce classement pourrait être une réponse aux touristes, notamment pour les camping-cars. L'accès à cette parcelle se fait par une voie goudronnée. Ce classement peut s'inscrire dans une démarche écoresponsable avec des plantations d'arbres. Il joint un plan, une photo et les courriers concernant la mise en place de la bâche.

C29 31/05/2017 M et Mme Stéphane AUVRAY, 5 rue de la Ville Huet, souhaitent construire sur le terrain situé 5 rue de la Ville Huet, parcelle 95C : il s'agit d'un terrain en 2 parties, la partie côté route est constructible et l'arrière n'est pas constructible. Ils demandent donc que tout leur terrain soit constructible. Ils s'interrogent sur le tracé à savoir pourquoi la parcelle a été découpée ainsi, (ils joignent un plan) sachant qu'ils ont autorisé l'installation d'une canalisation et d'un regard de visite pour commodité pour la commune et leurs voisins (ils joignent les conventions). Dans le projet est avancé comme argument que la construction du stade entre la dernière maison du village et la première maison de leur lieu-dit étant à 50 m, ils ne font pas partie du village. Ils pensent au contraire qu'un stade est fait pour réunir les habitations et non les désunir. Un trottoir vient d'être effectué ce qui permet de dire que l'on peut se rendre à pied du bourg jusqu'à la fin de leur lieu-dit : donc ils sont partie intégrante du village.

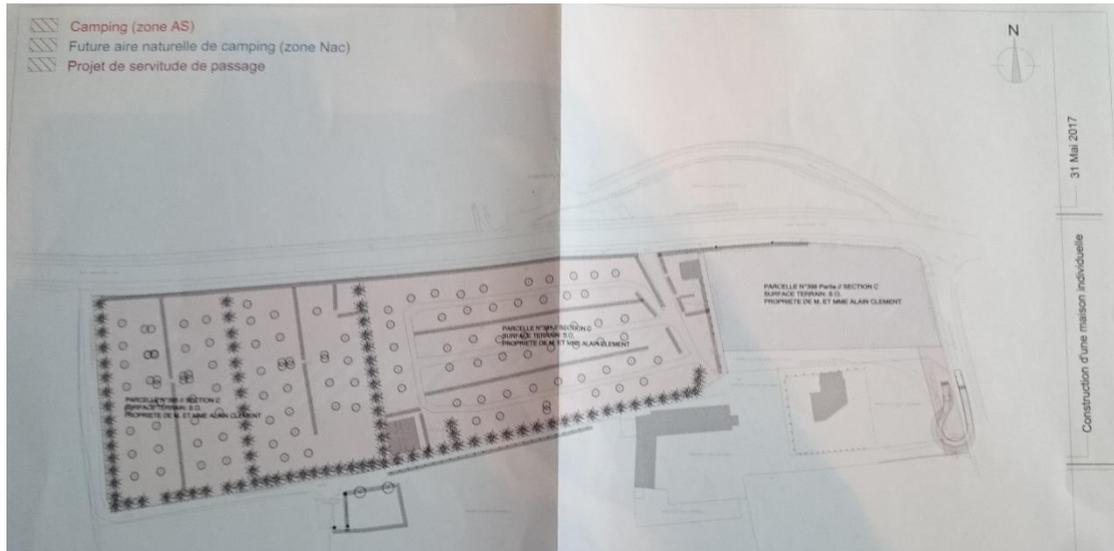


C30 31/05/2017 Mme DEPRET, architecte pour le compte de M et Mme CLEMENT, camping de la Touesse, concernant les parcelles C 398, 388, 39, 389, 395, acquises par M. Clément pour y aménager un camping.

- 1- Accès et voirie : le camping se situe le long de la D201, son entrée se faisait anciennement sur la départementale, ce qui est proscrit par les services de voiries pour des raisons de sécurité et de congestion du trafic ? Néanmoins comme indiqué dans le projet de PLU article As 3 « tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante ». De plus il a été demandé à l'agence départementale du Pays de Saint Malo que l'accès au camping se fasse par la D74, route perpendiculaire à la D201 donnant vers le centre bourg et plus précisément par la parcelle C397 pour que l'entrée et la sortie du camping soient

le plus loin possible de l'intersection entre la D201 et la D74. L'aire de camping n'est pas limitrophe de de la D74, cela induit que l'accès au camping se fasse par la parcelle 397 et qu'un cheminement carrossable soit créé sur la parcelle 398 jusqu'au camping. C'est pourquoi la zone de camping devrait faire l'objet d'une extension par l'ajout de la parcelle 398 en aire de camping naturelle (Nac). L'exploitation du camping ne pourra aboutir sans cet aménagement. Or aujourd'hui comme indiqué dans le mémoire en réponse aux services de l'Etat (Page 15), les élus ne statuent pas sur la demande de supprimer les possibilités d'extensions des campings de la Touesse et de Tannée. Le projet étant conditionné par cette extension une réponse est souhaitée.

- 2- Occupations et utilisations du sol : pour pouvoir exploiter le camping, il est nécessaire de pouvoir y installer les services adéquats et requis pour l'ouverture d'un camping, tels que sanitaires, accueil, locaux divers (bar, piscine ...) ou des locaux techniques qui font aujourd'hui défaut. A ce jour il est indiqué dans l'article As2 page 120 que le camping-caravaning dans les installations existantes ainsi que les constructions en rapport avec ces activités sont autorisées sous conditions, mais le texte ne précise pas la nature des constructions. De plus, le camping se situant en dehors du bourg, aucune construction nouvelle ne pourrait être envisagée car considérée comme extension d'urbanisation, empêchant ainsi la réouverture du camping.
- 3- Marges de recul : dans le POS ? les marges de reculs de 25 et 50 ne s'appliquaient pas aux parcelles du camping tandis que dans le projet de PLU comme indiqué sur le document graphique, les marges de recul viennent s'appliquer sur une partie des parcelles en As, empêchant toute construction nouvelle à ces endroits. Sachant que le camping n'a plus d'entrée sur la D201 et que comme indiqué au règlement littéral page 93 aucune construction nouvelle ne sera édifée sur le site, tous les locaux se retrouvent encore plus excentrés et éloigné des campeurs de l'aire naturelle de camping. Mme Depret cite le code de l'urbanisme L111-1-4 sur les marges de recul.
- 4- Implantations nouvelles HLL : la parcelle C398, classée en Nac ne pourra être exploitée qu'en aire naturelle de camping, empêchant ainsi toute installation de mobil-home. Néanmoins, il est écrit dans la mémoire en réponse aux avis des PPC page 11 que les services demandent d'interdire en zone As et Ns (stecal campings existant) les nouvelles HLL, ce qui brimerait encore les possibilités d'exploitation du camping.



C31 31/05/2017 M. Jean Michel COEURU Le bois du Père (voir aussi O23) souhaite attirer l'attention sur la classification d'une haie inappropriée : en page 56 du tome 2 du rapport de présentation, il est indiqué qu'une haie est protégée au titre de la loi paysage au niveau du chemin d'accès au Bois du Père (il joint un plan). Outre son intérêt paysager, elle n'a pas la qualité anti érosive que le document lui attribue. Cette haie qui physiquement borde les 2 côtés du chemin a été plantée pour agrémenter l'entrée de la ferme. Aussi elle doit être considérée comme une haie d'ornement. Par conséquent elle ne doit pas figurer au linéaire des haies protégée par la loi paysage. Par ailleurs, sur le plan de zonage 5.3, des pointillés jaunes indiquant « tracé indicatif de chemins piétons/cycle à créer ou à renforcer » sont apposés sur un chemin privé. En effet la parcelle M84 appelé « chemin » d'une superficie de 21 ares 48 ca a fait l'objet d'un acte notarié le 18 janvier 1991 entre la SBAFER et les acquéreurs propriétaires des parcelles environnantes. Le chemin fait ainsi partie d'une propriété privée.



C32 31/05/2017 Mme CHEVALLIER Eliane, 9 rue de la mare est propriétaire d'une maison située dans le village de la mare et d'une parcelle à Tannée (KO255-K0032). Elle souhaite rendre constructible une partie de ce terrain. Elle considère que l'autre parcelle en alignement est constructible.

C33 31/05/2017 M et Mme LEDUC La rivière, ont déposé un permis de construire : ils restent dans l'incompréhension puisque les autorités compétentes ainsi que M. le Maire de Saint Coulomb avaient donné leur accord. Ils demandent de se rapprocher de M. le Maire pour examiner leur dossier.