

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Commune de SAINT-COULOMB
Arrêté du 18 juillet 2024

COMMUNE DE SAINT-COULOMB

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

Enquête N°E2400116/35

19 août – 20 septembre 2024

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



17 octobre 2024

SOMMAIRE

I. Table des matières	
II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE	6
III. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL DE SAINT-COULOMB au sein de SAINT-MALO AGGLOMERATION ayant un PLH et du pays de SAINT-MALO ayant un SCOT.....	6
Éléments INSEE 2021	7
Démographie	7
Composition des familles.....	7
Évolution du nombre de retraités	7
Logements	7
Emplois et activités.....	7
Transports.....	8
L'utilisation des transports en commun représente 3,5 % contre 5,8 % pour l'ensemble de Saint-Malo agglomération et la part d'utilisation du vélo est faible (1,6 %, Saint-Malo agglomération 3,4 %).	8
Revenus	8
Tourisme en 2024	8
Communauté d'agglomération du pays de Saint-Malo Agglomération	8
Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	8
Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo.....	9
IV. RAPPEL RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME de SAINT-COULOMB.....	9
Objets de la modification N° 1 du PLU (délibération du 10 juillet 2023).....	10
Liste des modifications.....	10
1- Modification des OAP	10
2- Modification du règlement graphique : Modifications de zonage.....	11
3- Modification du règlement écrit	11
4- Mise à jour des annexes	13
Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité des 8 OAP	14
Rappel des effets indiqués sur l'environnement des différentes modifications	14
Modification de zonage route de la Guimorais 5309 m2 d'UB en N.....	14
Camping de La Touesse (modification de l'accès : reclassement de A à As	15
Parking existant sur le secteur du Phare (erreur matérielle : reclassement de A à UE).....	16
Modification de l'OAP n°6 « Place du Marché ».....	16
Réduction du périmètre de l'OAP n°4 « Village de la Guimorais Est »	17

Incidences sur l'Homme	18
Incidence sur la biodiversité	18
Incidence sur les milieux naturels, Trames vertes et bleues	19
Appréciation du commissaire enquêteur sur les effets environnementaux du projet de modification n° 1 du PLU de Saint-.....	19
Rappel des avis conformes de la MRAE et de ses deux recommandations.....	19
Assortie de deux recommandations sur la densification et la mise en conformité du système des eaux usées	20
Commentaires du commissaire enquêteur	20
Le projet de modification du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU	20
Appréciation du commissaire enquêteur	20
Le projet de modification du PLU et les documents supra-communaux.....	20
Le projet de modification du PLU et le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo.....	20
Appréciation du commissaire enquêteur	21
Le projet de modification du PLU et le Programme Local d'Habitat (PLH) de Saint-Malo agglomération.....	21
Quotité de logements aidés	22
Appréciation du commissaire enquêteur	22
Le projet de modification du PLU et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine	22
V. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	23
Qualité du dossier d'enquête publique	23
Appréciation du commissaire enquêteur	23
Déroulement de l'enquête publique	23
Appréciation du commissaire enquêteur	23
Bilan de l'enquête publique	23
VI. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	24
Avis de l'État (service aménagement des territoires et transition)	24
Densités de logement des Guimaurais Ouest et Guimorais Est	24
Appréciation du commissaire enquêteur	24
Quasi saturation de la station d'épuration.....	25
Commentaire du commissaire enquêteur.....	25
Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	25
Avis simple favorable sur la STECAL touristique camping La Touesse	25
Avis simple favorable sur le règlement des annexes et extensions en zone agricole et naturelle	25
Avis de la Région Bretagne.....	25

VII. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	26
Correction d'un oubli d'intégration de la servitude de passage des piétons le long du littoral au lieu-dit « Le Havre du Lupin » (arrêté préfectoral du 17 mai 2023 approuvant le tracé modifié)	26
Appréciation du commissaire enquêteur	26
Interrogation sur la conformité de la publication de l'avis d'enquête publique dans Ouest-France26	
Appréciation du commissaire enquêteur	26
Sécurité de l'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201 et plus globalement du Secteur de la TOUESSE. Observations, pistes d'amélioration.....	27
Projet de modification du règlement.....	29
Constructibilité d'une parcelle suite à la modification réglementaire faisant passer la largeur d'un accès de 3,5 m à 4 m.....	29
Difficulté de densification de parcelles pavillonnaire par exemple 700 m2 (secteur rue de Fresnes) avec la règle UB 7.1 du PLU actuel de 2017	29
Appréciation du commissaire enquêteur	29
Problème d'extension de petite maison en zone A. Demande de revenir à la possibilité d'extension de 50 m2 (règle UA 2.1.3)	30
Appréciation du commissaire enquêteur	30
Protection du patrimoine bâti protégé dans le PLU au titre de la loi paysage	31
Demande que le règlement du PLU soit en cohérence avec le SCOT et le PADD en réglementant la bâti patrimonial.....	31
Demandes de renforcer la protection du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage village de la « Guimorais ».....	31
Appréciation du commissaire enquêteur	33
OAP n° 3 village de Tannée difficulté de circulation, Aménagement associé à l'OAP: préconisation d'un sens giratoire obligatoire	33
Appréciation du commissaire enquêteur	34
Tannée ne pas artificialiser inutilement ; pollution visuelle ; préserver le caractère (architecture, petite rue).....	34
Appréciation du commissaire enquêteur	35
Demandes relatives à l'OAP n° 4 GUIMORAIS EST.....	35
Guimorais Est demandes d'une modification d'une limite de l'OAP N°4 et création d'un accès 35	
Appréciation du commissaire enquêteur	36
Demande de remplacer une seule opération unique par une opération d'ensemble.....	36
Appréciation du commissaire enquêteur	36
Demandes relatives à l'OAP N°6 place du marché	36
Problème d'aménagement de l'OAP N°6 place du centre lié à une vente de terrain à une entreprise. Incertitudes pénalisantes pour des riverains en l'absence de clarification sur le projet de l'entreprise.....	36
Appréciation du commissaire enquêteur	37
Implantation des bâtiments sur le secteur ouest de l'OAP n° 6 place du centre. Demande de concertation.....	37

Appréciation du commissaire enquêteur	39
Demandes de rendre des terrains constructibles.....	39
Demande de régulariser la constructibilité d'un terrain anciennement viabilisé à la demande de la mairie	39
Appréciation du commissaire enquêteur	39
Dans une configuration d'extension non possible, demande de requalification en zone constructible d'une petite fraction d'un terrain de 5000 m2 lors de la révision du PLU	40
Appréciation du commissaire enquêteur	41
Demande d'une fraction constructible 26 rue de la Mare	41
Appréciation du commissaire enquêteur	42
Demande de rendre un terrain constructible clos du Moulin.....	43
Appréciation du commissaire enquêteur	43
Autres.....	43
La parcelle 0V0595 est-elle concernée par le projet de modification n°1 du PLU	43
VIII. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES À DES OBSERVATIONS, COMMUNES À LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE et À L'ÉTAT	43
Densités en logements des opérations.....	44
Appréciation du commissaire enquêteur	44
Capacité de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées. Charges hydrauliques et organiques. Évolution de la capacité	44
Appréciation du commissaire enquêteur	45
IX. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES A DES INTERROGATIONS SPÉCIFIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	46
Des légendes du règlement graphique qui sont difficiles à identifier ou absentes.....	46
Légende peu lisible relative aux bâtiments bâtis protégés au titre de la loi paysage	46
Légende absente dans le projet de règlement graphique.....	47
Appréciation du commissaire enquêteur	47
Sécurité du secteur d'intersection de la D201 et D74 à proximité du camping de la Touesse.	47
Appréciation du commissaire enquêteur	49
Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires	49
Appréciation du commissaire enquêteur	49
X. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB.....	50
Avec 2 RÉSERVES.....	60
ET 3 RECOMMANDATIONS :.....	60

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

Éléments INSEE 2021

Rappel des éléments essentiels. Les éléments détaillés (tableaux...) sont développés dans le RAPPORT d'ENQUÊTE..

Démographie

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

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

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

Composition des familles

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

Évolution du nombre de retraités

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

Logements

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

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

Emplois et activités

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

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

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

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

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

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

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

Seulement 17,4 % des actifs résidents dans la commune travaillent dans celle-ci en 2021.

Transports

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

Revenus

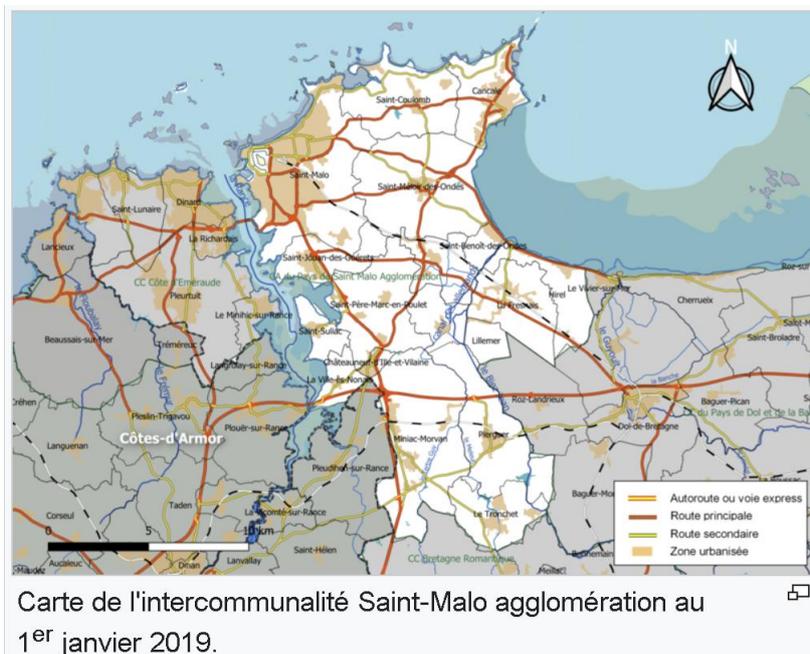
Les revenus moyens du 1^{er} décile (les plus faibles, 16330 € en 2021) et du 9eme décile (les plus élevés, 43490€ en 2021) sont plus élevés sur la commune de Saint-Coulomb (fortement pour le 1^{er} décile) que vis-à-vis de ceux sur Malo agglomération (13710 € et 41140€) .

Tourisme en 2024

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

Communauté d'agglomération du pays de Saint-Malo Agglomération

La communauté d'agglomération du pays de Saint-Malo Agglomération, dite Saint-Malo Agglomération (SMA) a en 2021 une population de 86 105 habitants, avec une variation annuelle de population allant de 0,2 % à 0,8 % suivant les périodes : un peu plus de 0,6 % entre 1968 et 1999, un peu plus de 0,2 % entre 1999 et 2015, 0,8 % entre 2015 et 2021.



Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Saint-Malo Agglomération a approuvé son troisième Programme Local de l'Habitat pour la période 2023 – 2028 au mois de septembre 2023.

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

Le PLH a retenu l'objectif de produire environ 5000 logements sur 6 ans en visant un équilibre dans les profils des ménages accueillis. Il exprime l'objectif de produire au moins 55% de logements abordables

(locatif social, accession sociale à la propriété) en imposant à toute opération privée une part de logements abordables.

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

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

Le SCOT actuel approuvé en décembre 2027 est en cours de révision. Il définit une armature urbaine et des orientations qui s'imposent en termes de compatibilité aux PLU du territoire. Associant 70 communes comprenant de l'ordre de 173 000 habitants, il est composé de Saint-Malo agglomération et de 3 communautés de communes (CC) : CC Dol & Mont Saint-Michel, CC Bretagne Romantique, CC côte d'Émeraude.



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

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

IV. RAPPEL RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-COULOMB

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

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

- Ajouter la mise à jour des cours d'eau issue des données de la préfecture 35 ;
- Intégrer la modification du périmètre de protection des abords historiques de la malouinière de « La Motte Jean » ;
- Corriger les erreurs matérielles repérées dans le Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre à jour le gestionnaire de la retenue de Sainte-Suzanne (Syndicat mixte de production d'eau potable du pays de St Malo au lieu de « Eaux de Beaufort ») ;
- Intégrer la modification simplifiée n°1 du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo relative à l'intégration de certaines dispositions de la Loi ELAN ;
- Modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 « Place du Marché » ;
- Adapter le règlement littéral du PLU (lexique, clôtures, extension, annexes, etc.) ;
- Modifier le règlement graphique du PLU ;
- Intégrer la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2022 ;
- Intégrer les objectifs du Programme Local de l'Habitat défini à l'échelle de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 et, le cas échéant, adapter la programmation définie au règlement littéral ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation au PLU en vigueur.

Liste des modifications

1- Modification des OAP

- Dans le principe général de mixité fonctionnelle et sociale (P. 5): insertion des objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération ; les opérations à partir de 10 logements devront prévoir 18% minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30 % minimum de logements réservés à l'accession sociale.
- OAP n° 2 Sud Bourg concernant l'extension de la zone d'activité, un parking, un cimetière paysager, superficie 2,22 ha : correction d'une erreur matérielle sur le plan (oubli d'une parcelle à l'angle NE)
- OAP n° 4 Guimorais Est espace dédié à l'habitat : réduction du périmètre (de 8 038 m² à 6 798 m²) et mise à jour des parcelles concernées, définition de l'objectif de production de 8 logements minimum : (initialement pas d'objectif de logements, ni de densité), réalisation en une seule opération, prescriptions nouvelles en matière de stationnement (2 places par lot et 4 places visiteurs pour le lotissement). Réduction de la taille des parcelles qui passent de 500 à 900 m² à 400 à 700 m².
- OAP n° 6 place du marché : à proximité du centre, accueil de logements plutôt denses et de commerces & services complétant le linéaire bâti avec un travail paysager d'ouverture sur la zone naturelle à proximité, avec la création d'une nouvelle OAP regroupant 2 secteurs élargis (partie Ouest 4 216 m² et partie Est 4811 m² au lieu de 4 199 m² et 1 077m²) sans extension du périmètre urbanisé. Mise à jour des parcelles concernées. Globalement sur les deux secteurs, le nombre maximum de logements passe

de 34 à 72 sur une surface évoluant de 5276m² à 9027 m² soit une densité de logements passant de 64 à 80 logts/hectare.

Une opération globale par secteur. Habitat collectif en R+1 + combles avec possibilité de commerces, équipements et services en RDC pour le secteur Est.

35 logements minimum en secteur Ouest (précédemment minimum 24, jusqu'à 26) et 37 (précédemment minimum 6, jusqu'à 8) en secteur Est. Application des ratios LLS et accession sociale du PLH.

Densité 83 et 77 logements/ha.

2- Modification du règlement graphique : Modifications de zonage

- Le camping La Touesse : STECAL classé en zone As
intégration d'une bande d'accès au camping (450 m²) avec changement de son zonage de Agricole en As
- Le parking du phare : uniformisation du zonage dont une partie était en zone UE, l'autre en zone A.
7000 m² du parking passe de zone A en zone UE.
- Terrain communal de la ville Bague composé d'un étang d'une prairie et de boisements : actuellement classé UB , passage en zone N
5309 m² passe de zone UB en zone N
- La Place du Marché, OAP n° 6
15 parcelles étaient classées en 1AUB, 8 en UB. Ces 8 parcelles sont reclassées en 1AUB afin d'avoir une opération d'aménagement d'ensemble avec un zonage unique.

3- Modification du règlement écrit

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

- Clôtures : uniformisation de la hauteur maximale : 1,80 m
- Largeur de la desserte pour la constructibilité d'un terrain : largeur de 4 m (au lieu de 3,50m)
- Unités extérieures de chauffage et de climatisation : limitation des nuisances sonores par coffrage adapté
- Pour les zones UA et UB :
 - Abris de jardin¹ : emprise au sol de 15 m², règles d'implantation (à l'arrière des constructions, en retrait d'au moins 1 m par rapport au domaine public) hauteur maximum de 3,50 m
 - Piscines : implantation à 2 m des limites séparatives
 - Clôtures : harmonisation des prescriptions pour la zone UA (page 35), pour la zone UB (page 48) et page 106 pour la zone NL (La Sablière). Ajout relatif à la préservation des murs en pierre de qualité
 - Maintien des bardages à lames verticales sauf pour les abris de jardin.
 - Zones de stationnement : devront être perméables
 - Obligation de stockage des conteneurs de déchets sur chaque propriété
- Pour la zone UA :
 - UA 7.1.2 : hauteur maximale des constructions portée à 6 m (au lieu de 4 m) au-delà de la bande des 15 m (page 30)
 - UA9 : emprise au sol : suppression de la limitation de l'emprise au sol des volumes secondaires (page 31). En UA 11. 2 il est ajouté après « volumes simples et sobres », « en nombre limité » (page 33)
 - UA 12 .2 : pour les logements individuels, 2 places de stationnement sont imposées (au lieu de 1) (page 36)
- Pour la zone UB :
 - UB 1 : commerce d'une surface de vente de 300 m²²(au lieu de 50 m²) (page 40)
 - UB 6 : nouvelle rédaction plus lisible pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions devront s'implanter dans l'alignement des constructions existantes (page 42)
 - UB 7 : nouvelle rédaction pour l'implantation en limite séparative et suppression de la règle des 4 m de hauteur au-delà de la bande des 15 m. La prescription est assortie d'un schéma (pages 43 et 44)
 - UB 9 : emprise au sol - suppression des limitations pour les volumes secondaires (page 44) et maintien du coefficient d'emprise au sol de 60% (page 44). Ajout en UB 11.2 précisant que les constructions devront présenter des volumes « en nombre limité » (page 46)
 - UB 11. 4 : menuiseries. Ajout sur la possibilité d'autres couleurs que le gris

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

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

Pour la zone UZ :

- UZ1 : compléments apportés aux utilisations du sol interdites : cinémas, équipements sportifs, exploitations agricoles et forestières
- Suppression en UZ 4.2.2 de l'interdiction des sous-sols (page 68 du règlement initial)
- Ajout : les charpentes devront être conçues de façon à permettre de recevoir des panneaux photovoltaïques (page 71)
- UZ 9 – Ajout qui impose une emprise au sol minimum de 30% des constructions (page 68)

Pour la zone naturelle N :

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

Pour la zone Agricole A :

- Amélioration rédactionnelle de l'introduction (page 109)
- Précision au paragraphe UA2.1.1 : construction dans la continuité de l'existant urbanisé (page 110)
- Précision au paragraphe UA 2.1.3 quant aux extensions (30 % ou 50 m²) (page 111)
- Ajout d'un paragraphe 2.1.8 relatif aux annexes (page 112), idem pour 2.2.8 (page 115)

4- Mise à jour des annexes

- Nouveau périmètre de protection de la malouinière de la Motte Jean (périmètre modifié par la DRAC)
- Inventaire des cours d'eau validé par le SAGE
- Recensement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) (1 seul secteur : une ancienne décharge au lieu-dit Biots Bois d'une emprise foncière d'environ 2000 m²).
- Modification du gestionnaire de la retenue de Sainte-Suzanne ([Syndicat de production](#) « Eau du Pays de Saint-Malo » EPSM)

NB : Aucun secteur n'a été identifié au SCOT comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU)

Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité des 8 OAP

Avec le projet de modification n°1 du PLU, la liste des opérations de logements et de leur densité des 8 OAP est la suivante :

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

La modification concerne les surfaces et le nombre de logements de l'OAP n° 6 Place du marché. Le secteur de Saint-Colomban II est achevé alors que celui de la ville Bague est en cours de réalisation. Sur ces deux secteurs, 147 logements seront réalisés dont 18 logements sociaux.

Seuls les secteurs destinés à recevoir au moins 10 logements sont concernés par les objectifs de densité de logements aidés du PLH. Il s'agit des secteurs de « Le village de La Guimorais Ouest » et de "La Place du Marché". Sur ces deux secteurs, sont prévus 72 logements dont 35 logements aidés.

Les opérations de logements des 8 OAP représentent 278 logements, dont 61 logements sociaux (22%) sur 10,56 ha avec une densité moyenne globale de 26,3 logements/hectare.

Rappel des effets indiqués sur l'environnement des différentes modifications

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

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

reclassement de 5309 m2 de zone UB en N

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

Le site est occupé par :

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

L'ensemble présente un intérêt très limité, notamment par la présence de zones aménagées à proximité immédiates (habitations au Sud, voiries à l'Est et au Nord). Ces éléments réduisent fortement les échanges entre le site même et l'extérieur.

Parking existant sur le secteur du Phare (erreur matérielle : reclassement de A à UE)

Le site est composé :

- Une aire de stationnement
- D'espaces verts associés à cette aire de stationnement



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

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

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

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

Le site est occupé par :

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



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

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

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

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

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

Le site est occupé par :

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

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



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

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

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

des incidences sur l'environnement

Tableau n°3 -> Tableau de synthèse

Modifications du PLU	Impact sur													N2000	
	La population			Ecologie				Physique				Patrimoine			Interactions
	Santé	Démographie	Biodiversité	Faune	Flore	TVB	Sols	Eaux	Air	Bruits	Climat	Architecture	Archéologie	Paysage	
SIS	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Cours d'eau	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Camping de Touesse (A en As)	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Secteur du phare (A en UE)	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Route de la Guimorais (UB en N)	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Diminution OAP 4 (Guimorais Est)	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Modification OAP 6 (Place du Marché)	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
OAP 4	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
OAP 6	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Code urbanisme	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Définitions	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
PLH	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Hauteur de bâtiment	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Clotures	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Implantation	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Climatisation/pompe à chaleur	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II

Légende

Impact	Couleur
Objectifs ou projet dédié à la protection ou la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes	Vert foncé
Objectifs ou projet non dédié à la protection directe de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	Vert clair
Objectif ou projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives	Orange
Objectifs ou projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés, ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	Rouge
Objectif ou projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	Rouge foncé

Incidences sur l'Homme

Santé.

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

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

Démographie

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

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

Incidence sur la biodiversité

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

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

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

Incidence sur les milieux naturels, Trames vertes et bleues

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

Appréciation du commissaire enquêteur sur les effets environnementaux du projet de modification n° 1 du PLU de Saint-

Plusieurs modifications concernent la régularisation de sites déjà artificialisés (parking existant sur le secteur du phare, modification de l'OAP n° 6 "place du marché").

La modification du zonage route de la Guimorais reclassant un étang bordé par des chênes anciens à l'Ouest, une parcelle enherbée à l'Est en zone N, accroît la rupture verte entre 2 zones urbaines et renforce l'intérêt écologique du secteur. La modification de l'accès du camping de la Touesse concerne un chemin empierré et une fraction d'une prairie de fauche, l'ensemble se trouvant à bonne distance des cours d'eau et des zones humides du secteur. La réduction du périmètre de l'OAP n° 4 «Village de la Guimorais Est» entouré de fonds de jardin est favorable aux espèces (repos, nourrissage).

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la MRAE « La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine »

Rappel des avis conformes de la MRAE et de ses deux recommandations

La MRAE a émis un premier avis conforme en date du 22 mars 2024 requérant une évaluation environnementale en exprimant notamment des considérants sur la capacité de la station d'épuration d'une capacité nominale de 3 500 Equivalent-Habitants (EH), dont la charge maximale a atteint 3 774 EH en 2022.

La commune a déposé un recours gracieux reçu le 23 avril 2024, apportant des éléments d'information complémentaires à l'appui de ce recours. La commune souligne que le projet de modification proposé ne consomme aucun espace supplémentaire par rapport au PLU approuvé en explicitant les modifications de zonage proposées. Sur le respect de la densité demandé par le SCOT, la commune rappelle que celle-ci n'a pas vocation à s'appliquer à chaque opération, mais bien à l'échelle de l'ensemble de la commune. Elle observe qu'une densité élevée a été introduite dans l'OAP n° 6 «place du Marché» qui n'est pas évoquée dans la décision de la MRAE.

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

Le schéma directeur assainissement propose (NDLR : *il a été approuvé en septembre 2024*) une extension de la capacité de la station à 4 700 EH de la STEP de Saint-Coulomb » à l'horizon 2027.

La municipalité précise enfin que « *tout permis de construire ou d'aménager étant soumis au visa des services Assainissement de Saint-Malo agglomération, aucun projet ne devrait voir le jour sans qu'il soit compatible avec la capacité de la station d'épuration* ».

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

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

Assortie de deux recommandations sur la densification et la mise en conformité du système des eaux usées

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

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

Commentaires du commissaire enquêteur

L'État ayant aussi fait des observations sur les deux sujets, ils font l'objet dans le chapitre VIII APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES A DES OBSERVATIONS COMMUNES A LA MRAE et A L'ÉTAT.

- D'un paragraphe "densités en logements des opérations »
- D'un paragraphe "Capacité de la station d'épuration. Charges hydrauliques et organiques. Évolution de la capacité"

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

Le PADD comporte notamment les orientations suivantes :

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

Pour le maître d'ouvrage, cette procédure de modification du PLU s'inscrit en cohérence avec les grandes orientations du PADD de Saint-Coulomb.

Appréciation du commissaire enquêteur

La modification du PLU s'inscrit notamment dans l'objectif du PLU d'aménager le centre-bourg et de renforcer son attractivité et son rôle fédérateur. Globalement, le projet de modification n° 1 du PLU , de l'avis du commissaire enquêteur, est compatible avec le PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

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

La commune fait partie :

- De la communauté d'agglomération : Saint-Malo Agglomération dont un des documents de cadrage est le Plan Local d'Habitat
- du Pays de Saint-Malo dont un document de cadrage est le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

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

Le SCOT, approuvé le 8 décembre 2017, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 6 mars 2020 identifiant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), est en cours de révision pour notamment une mise en conformité avec la loi climat-résilience (août 2021).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Avec le projet de modification n°1 du PLU, la liste actualisée des opérations de logements de 8 OAP et de leur densité indique sur 10,6 ha, 278 logements dont 61 sociaux correspondant à une densité globale de 26,3 logements/ha (cf pour le détail le paragraphe « Liste actualisée des opérations de logements et de leur densité ». L'objectif du SCOT d'une production de logements de densité moyenne de 24 logements/hectare est dépassé.

La mise à jour des inventaires des cours d'eau a été intégrée dans une nouvelle carte regroupant les inventaires des zones humides et des cours d'eau.

Le projet de modifications est, pour le commissaire enquêteur, compatible avec le SCOT

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

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

Parmi les orientations et les objectifs :

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

Le document d'orientation précise P. 19 les objectifs de logements aidés notamment pour les communes littorales touristiques dont fait partie Saint-Coulomb : quotités de logements aidés 50 % dont 19 % en location, 31% en accession

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

Quotité de logements aidés

Interrogé, le maître d'ouvrage explique que le projet PLH, approuvé en conseil municipal le 6 mars 2023, indiquait pour saint coulomb 48% de logements aidés (18% en location, 30% en accession). Le PLH 2023-2028 a été approuvé par Saint-Malo agglomération le 28 septembre 2023. Pour Saint-Coulomb, les objectifs de production de logement (85) dont aidés (32) sont restés inchangés, mais la référence du nombre de logements à résidences principales a été modifiée ; les quotas de logements aidés sont devenus 50% (19% et 31%). Le maître d'ouvrage dans une réponse en date du 11 octobre a exprimé « *La commune ne voit pas d'objection à corriger les chiffres en indiquant 19 et 31 %* ».

Les pourcentages de logements aidés devraient être ainsi modifiés :

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

- 19 % (au lieu de 18 %) minimum de logements locatifs sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.
- 31%(au lieu de 30%) minimum de logements réservés à l'accession aidée de type BRS, PTZ.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les quotas de logements aidés auraient pu être amendés entre l'approbation du PLH le 28 septembre 2023 et l'arrêt du projet de modification du PLU le 18 décembre 2023 par le conseil municipal. Sans préjugé, pas d'objection n'engage pas à réaliser. La réserve suivante matérialisera cette évolution à réaliser : amender dans les documents d'urbanisme les quotas de logements aidés par ceux du Programme Local de l'Habitat 2023 -2028.

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

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

V. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

Qualité du dossier d'enquête publique

La composition du dossier d'enquête est précisée dans le rapport d'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier était globalement bien fait. Les modifications sont clairement indiquées à la fois dans le rapport de présentation qui contenait P. 49 un résumé non technique, dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le règlement écrit modifié avec le texte des modifications en couleur.

Les cartes de zonage ont une présentation différente qui font l'objet d'observations du commissaire enquêteur voir le chapitre IX « APPRÉCIATIONS SUR DES RÉPONSES A DES QUESTIONS SPÉCIFIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »

Aucune remarque n'a été faite sur la lisibilité ou une difficulté relative au dossier, alors que bon nombre de personnes reçues l'avaient consulté via internet.

Déroulement de l'enquête publique

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

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

Le dossier était en ligne sur le site de la mairie (cf le RAPPORT D'ENQUÊTE).

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Les publications et l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation. L'arrêté prescrivant l'enquête a indiqué dans l'article 10 les lieux d'affichage suivant : « la mairie...Complexe sportif, Bibliothèque, cantine, centre socioculturel), le panneau numérique, dans les villages de la commune (La Guimorais, Saint-Vincent et Tannée) et aux abords des plages. »

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

Le nombre de personnes reçues (44) venant de l'agglomération, de différents villages et milieu rural démontre la bonne information faite.

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions, y compris un rendez-vous à la mairie un samedi matin hors permanence. Madame Céline MALOISEL Directrice Générale des Services a été particulièrement accueillante, réactive et efficace.

Bilan de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a reçu et échangé avec 44 personnes.

1^{ere} permanence : échanges avec 17 personnes, 3 observations sur le registre

2nd permanence : échanges avec 14 personnes, 2 observations sur le registre
3^{eme} permanence : échanges avec 11 personnes, 3 observations sur le registre
Hors permanence le samedi 14 septembre réception de 2 personnes suite à leur demande.

Les observations écrites, ayant souvent plusieurs sujets, sont au nombre de 23 :

- Observations sur le registre : 8
- Courriers : 2
- Courriels : 13

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

VI. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

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

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

Densités de logement des Guimorais Ouest et Guimorais Est

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

Néanmoins, il convient de noter que si l'on considère l'ensemble des secteurs de projet sur la commune, la densité moyenne de construction prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est globalement respectée. »

Interrogé sur l'aménagement des deux sites de la Guimorais et la possibilité de les densifier, le maître d'ouvrage indique que La Guimorais Est ne fait l'objet d'aucun projet. La Guimorais ouest est partiellement réalisée avec une densité de logement telle que prévue au PLU 2017. Il ne paraît pas possible d'envisager à ce stade de modifier la densité sur le reste de l'OAP (risque contentieux). En outre, compte tenu de sa localisation, cette densification serait inopportune au regard de la densité de la circulation.

Appréciation du commissaire enquêteur

La visite sur site montre une trame urbaine et surtout des voiries étroites bordant les constructions, peu adéquates à une densification plus élevée.

Quasi saturation de la station d'épuration

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

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Le sujet de la station d'épuration, ayant aussi fait l'objet d'observations de la MRAE, sera développé dans le paragraphe « Capacité de la station d'épuration. Charges hydrauliques et organiques. Évolution de la capacité » dans le chapitre VIII "APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES À DES OBSERVATIONS, COMMUNES À LA MRAE et À L'ÉTAT"

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

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

Avis simple favorable sur la STECAL touristique camping La Touesse

Le projet de modification porte sur l'intégration d'une bande d'accès au camping (450 m²) avec changement du zonage de cette bande en As.

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

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

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

Avis de la Région Bretagne

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

VII. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette servitude est à intégrer dans le PLU.

Ce sujet n'a fait l'objet d'aucune observation

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

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

Interrogé, le maître d'ouvrage observe que l'article R153-21 (et non R153-20 comme mentionné dans l'observation) a trait à l'information relative « à la délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ». En l'occurrence les publicités insérées dans le journal Ouest-France des 25 juillet et 22 août 2024 ne concernent pas cet objet puisqu'il s'agit des mesures de publicité d'une enquête publique. L'article R123-11 trouve alors s'appliquer qui mentionne que l'avis est publié « en caractères apparents ». Il indique que les avis publiés portaient en couleur et en en-tête le blason de la commune, le nom de Saint-Coulomb apparaissant en dessous, en caractère noir, de façon plus ou moins lisible selon les éditions. Le blason de la commune a été officialisé en 1981, il est donc largement connu des personnes susceptibles d'être intéressées par l'enquête publique. Cette observation ne remet pas en cause la validité des mesures de publicité.

Appréciation du commissaire enquêteur

La conclusion juridique n'est pas du ressort du commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes reçues (44) venant de l'agglomération, des villages et du milieu rural témoigne d'une publication et d'affichages efficaces. De nombreuses personnes reçues avaient consulté le dossier sur internet, certes complexe, mais de qualité.

Sécurité de l'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201 et plus globalement du Secteur de la TOUESSE. Observations, pistes d'amélioration

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

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

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

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

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

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

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

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

Il estime que

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

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

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

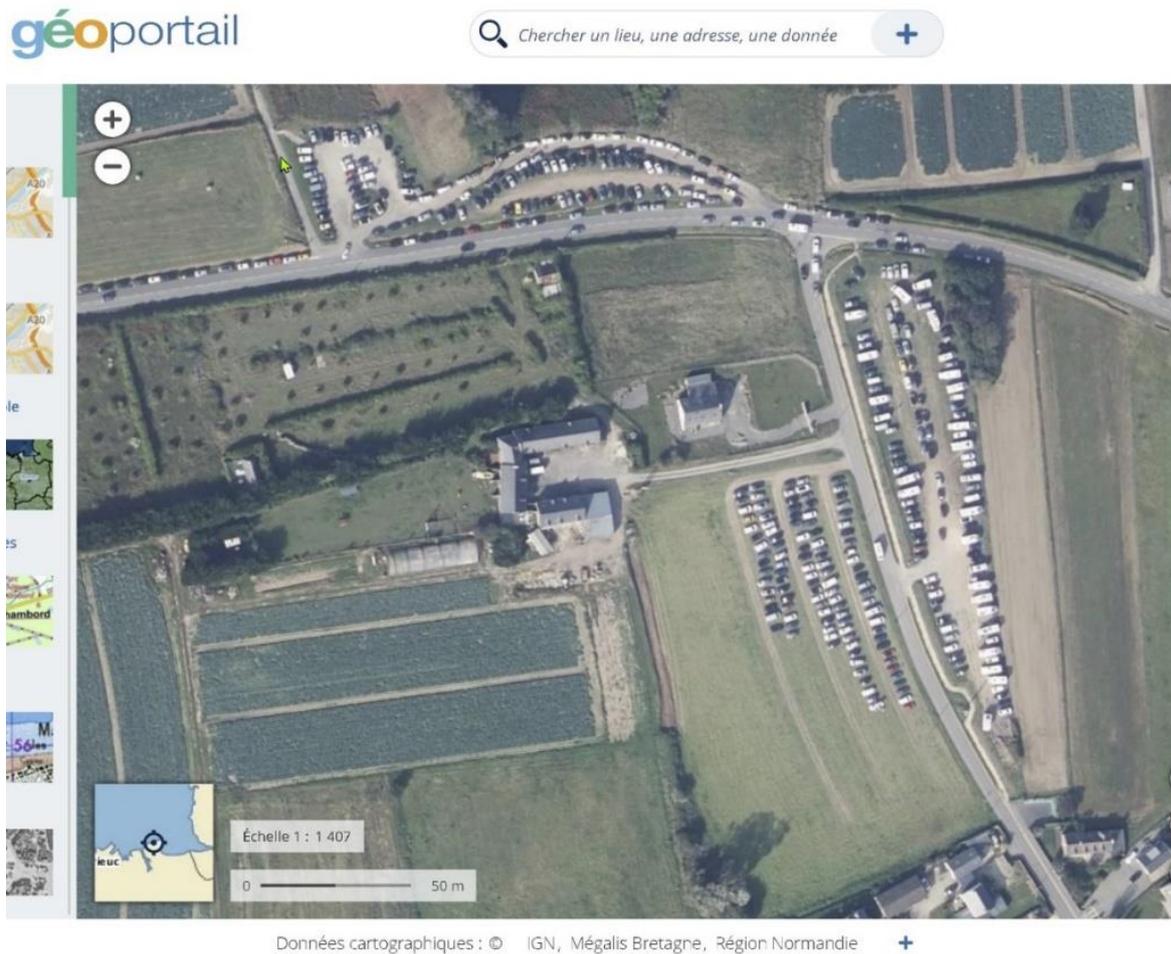
Mme Sylvie DUGORD (observation O8) s'associe aux demandes de sécurisation de l'intersection D201 – D74 (trafic dû notamment à la plage de la Touesse et aux dunes de Roz-Ven)

[Commentaire du commissaire enquêteur](#)

La sécurité de l'intersection RD201 et RD74 et du secteur a fait l'objet de nombreuses observations principalement orales. Ce sujet fait plus loin l'objet de commentaires et de questions du commissaire

enquêteur dans le chapitre IX : APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES À DES QUESTIONS SPÉCIFIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

La photo aérienne de GEOPORTAIL prise le 1^{er} octobre 2023 illustre la fréquentation des 3 parkings

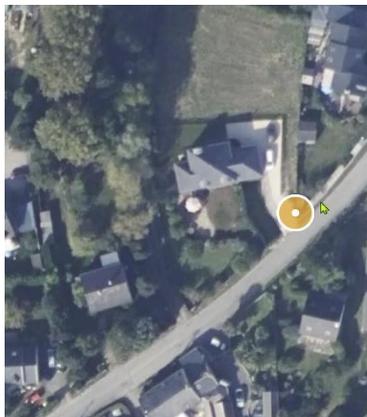


temporaires de part et d'autre de la RD201, les stationnements sur la D201 et le trafic.

Projet de modification du règlement

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

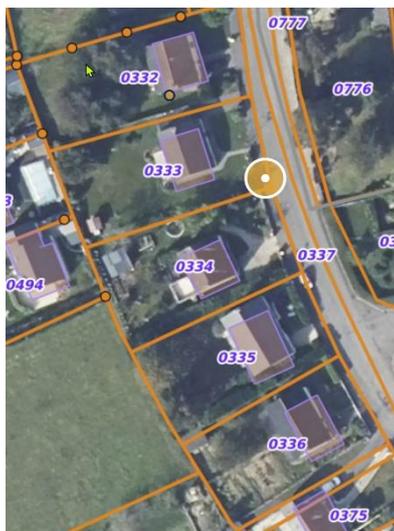
Madame Marie-Christine BERTHO (Observation O2) demande si une parcelle derrière son terrain ayant un accès de 3m50 restera constructible près la modification N° 1 du PLU qui modifie la largeur minimum d'un accès de 3m50 à 4m.



La commune confirme à juste titre qu'à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU modifié, la largeur de 4 m sera imposée pour la constructibilité d'une parcelle.

Difficulté de densification de parcelles pavillonnaire par exemple 700 m2 (secteur rue de Fresnes) avec la règle UB 7.1 du PLU actuel de 2017

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



Appréciation du commissaire enquêteur

Les nouvelles règles d'implantation en zone UB dont la suppression de la règle d'implantation au-delà de 15 m à compter de la limite de la voie sont de nature à faciliter la densification sur le parcellaire pavillonnaire.

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

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

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

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

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

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

La règle est ainsi rédigée :

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

Commentaire du commissaire enquêteur

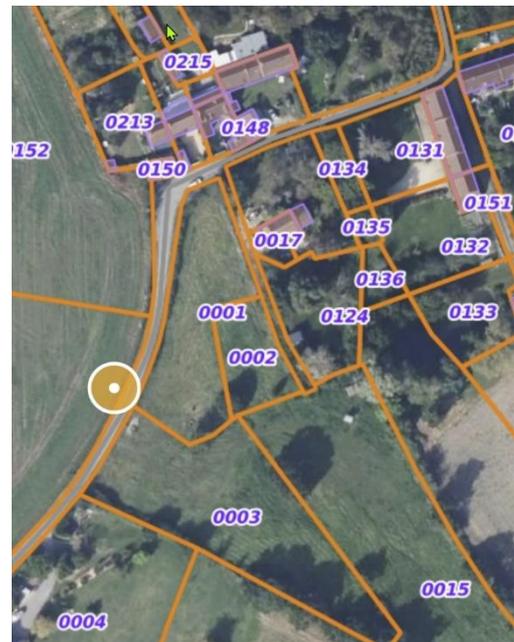
Sur ce dernier point, le règlement n'a pas été modifié. Cela reste 30 % de l'emprise ou 50 m² au total.

Interrogé sur la demande de revenir à la capacité d'extension de 50 m² du PLU de 2017 pour les maisons de faible emprise au sol, le maître d'ouvrage indique d'abord que le seuil de 50 m² maximum d'emprise au sol correspond à la doctrine de la CDPENAF. IL estime qu'il est équitable de retenir le pourcentage de 30% pour tous, sans que l'extension pour les constructions les plus importantes ne puisse dépasser 50 m², d'où le seuil de 160 m². Le règlement rappelle que l'extension de la construction devra préserver le caractère architectural originel. Dans le cas présent (maison de 50 m² d'emprise au sol), cela reviendrait à doubler l'emprise au sol de la surface de la maison d'habitation existante ce qui entre en contradiction avec les dispositions de la loi Littoral ainsi que des lois en vigueur (pas de mitage de l'espace agricole) et ne permet pas de préserver le caractère architectural originel.

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'argument sur l'aspect contradictoire avec la loi Littoral ni sur l'affirmation qu'un doublement de l'emprise au sol ne permet pas de préserver le caractère



architectural original (contre exemple l'extension d'une longère dans le même style); cela dépend du projet architectural. La règle de 30 % conduit pour 50 m² à une possibilité d'extension de 15m², ce qui est faible pour une famille ou pour un logement de plain-pied en cas de mobilité réduite. Certes une modification de ces règles nécessite un nouvel avis de la CDPENAF. Une règle plus modulée pourrait par exemple être une possibilité d'extension de 25 m² pour les maisons de moins de 80 m². Le commissaire fera la recommandation de reconsidérer la possibilité d'extension pour des logements de faible emprise au sol en zone Agricole.

Protection du patrimoine bâti protégé dans le PLU au titre de la loi paysage

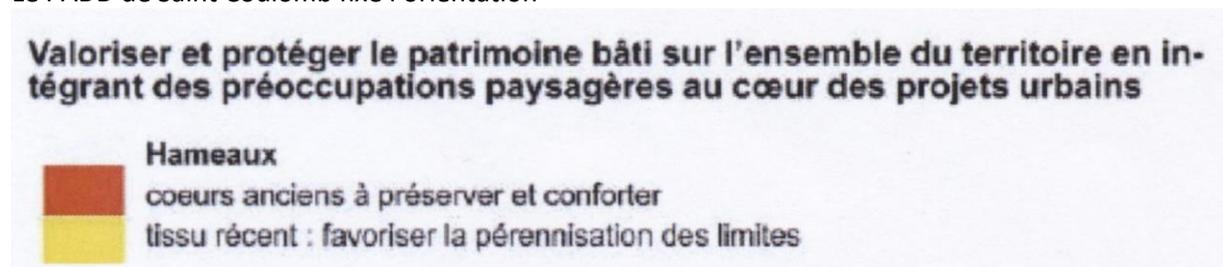
Demande que le règlement du PLU soit en cohérence avec le SCOT et le PADD en réglementant la bâti patrimonial

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

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

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

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



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

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

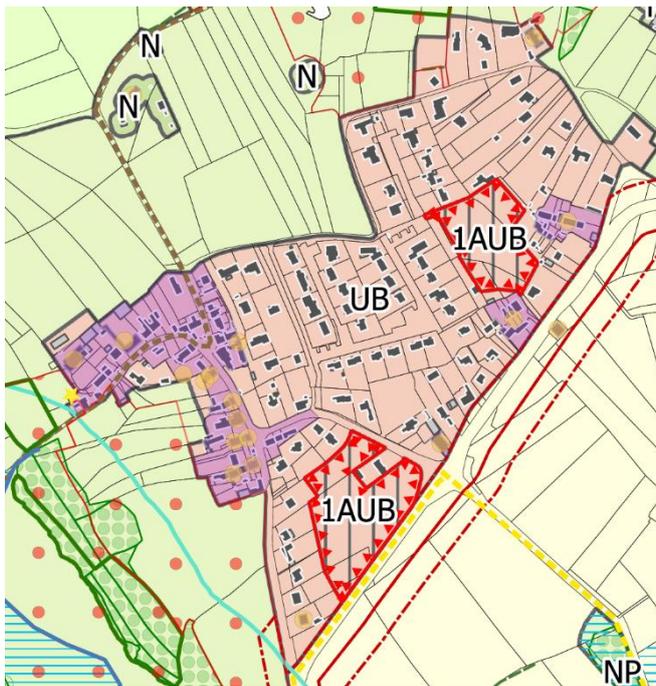
“Conformément aux dispositions du SCOT du Pays de Saint-Malo et du PADD, il serait nécessaire de porter une attention particulière sur le périmètre du Bâti patrimonial et l'intégration de dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant, pour assurer le respect des Bâtis Patrimoniaux dans le village de la Guimorais.

Cela n'est pas prévu dans le futur PLU alors qu'il s'agit de dispositions d'urbanisme indispensables pour protéger ce hameau.

C'est la raison pour laquelle, nous vous demandons de tenir compte de notre demande et de modifier le règlement du PLU afin d'y intégrer une protection particulière pour les travaux de constructions réalisées dans le périmètre Bâti Patrimonial. »

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

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



Patrimoine bâti à protéger au titre de la Loi Paysage

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

Elle observe que la zone identifiée comme "périmètre du bâti patrimonial" (qui est dans le règlement graphique identifié comme patrimoine bâti à protéger au titre de la loi littorale) rassemble un grand nombre de maisons en pierre de granit et témoigne d'une grande homogénéité architecturale (à l'exception de 2 maisons au bout de la rue). Elle estime indispensable de renforcer les contraintes architecturales dans cette petite zone de façon à ce que ce qui est visible de la rue soit en harmonie avec le reste (pierres sur la façade apparente, sinon végétation qui cache le bâti s...) afin de préserver ce cœur historique qui fait la richesse du village.

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

Commentaires du commissaire enquêteur

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

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

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

Et comporte des dispositions pour :

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

Le concept de périmètre de bâti patrimonial n'apparaît pas dans le règlement écrit. Le règlement fait référence dans le titre P. 19 indiqué ci-dessus au concept d'ensembles remarquables sans l'explicitier ni le développer, sauf erreur de ma part.

Le maître d'ouvrage précise en réponse que le titre « ensembles remarquables » est un raccourci désignant les éléments listés dans l'article L 151-19 du code de l'urbanisme susceptibles de règles.

(NDLR Extraits de l'article L 151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier... »)

Interrogé notamment sur les demandes d'intégrer des dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant au voisinage des bâtis patrimoniaux, pour ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble, en particulier renforcer les contraintes architecturales sur ce qui est visible de la rue pour le patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage

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

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

S'agissant des possibilités de construire, la commune rappelle que le règlement du PLU encadre les droits à construire notamment sur ce secteur (règle de hauteur, règle d'emprise au sol maximum, implantation en limite de voirie et en limite séparative, clôture, etc.) ce qui permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions dans l'environnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune a une position d'attente du fait d'un contentieux en cours d'examen, à La Guimorais, par la Cour administrative d'appel de Rennes sur les points évoqués.

Une fois le contentieux tranché, les sujets évoqués feront probablement partie des thèmes de la prochaine révision du PLU.

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

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



Ils observent que le lotissement n'a pas de trottoirs et présente des angles droits au niveau des lots 2 et 5, ce qui pose des problèmes de visibilité. Des enfants circulent en

vélo sans faire attention. La route principale se termine par un STOP avec un problème de visibilité pour percevoir les voitures arrivant à droite à cause de la haie du lot 1.

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

Sur cette proposition, le maître d'ouvrage indique qu'une orientation d'aménagement et de programmation a bien été définie sur le secteur de Tannée (OAP n°3). Néanmoins la question de la mise en place d'un sens de circulation n'a pas été traitée dans cette OAP. En effet, en fonction du projet proposé par le porteur de projet (non connu à ce jour), la commune se réserve le droit de mettre en œuvre un sens de circulation sur le secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Plusieurs personnes ont évoqué les difficultés de circulation dans le secteur de Tannée. De façon plus générale, la commune de Saint-Coulomb à plusieurs secteurs dont le secteur de la Touesse, la traversée du centre, la Guimorais ou la circulation s'avère difficile (rues étroites, stationnements, interface avec des campings principalement lors des périodes touristiques. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de réaliser une analyse de la circulation et de ses aspects sécurité des différents modes sur les secteurs de déplacements difficiles notamment lors des périodes touristiques et les actions en résultant.

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

Mme Françoise WEIDMANN (courriel M13) considère que :

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

Le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes

Concernant l'artificialisation, sur le secteur de Tannée qui est en zone UB, Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble des constructions (volume principal, volume secondaire et annexe) ne pourra excéder 60% de l'ensemble de l'unité foncière. L'emprise au sol globale et définitive, existant compris, des annexes, n'excédera pas 40m² en UB. L'emprise au sol maximum des abris de jardin est limitée à 15 m².

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU a été modifié à l'article 4 pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales au niveau de la parcelle. Une étude de perméabilité des sols doit désormais être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses sur les deux premiers alinéas. Sur le troisième relatif au partage de la rue et à la sécurité, le commissaire fera la recommandation de réaliser une analyse de la circulation et de ses aspects sécurité des différents modes sur les secteurs de déplacements difficiles notamment lors des périodes touristiques et les actions en résultant.

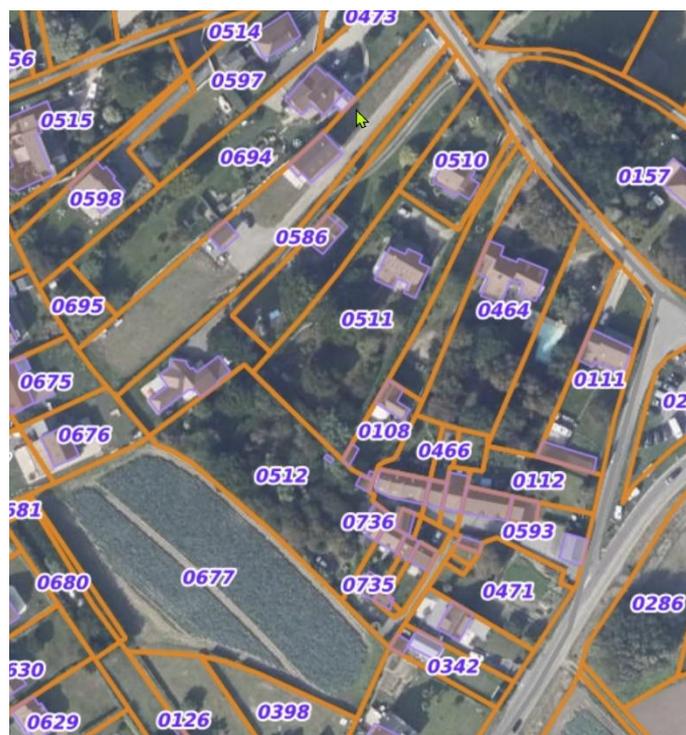
Le quatrième alinéa relève du contrôle de la conformité de la réalisation par rapport à l'autorisation d'urbanisme. Ce contrôle est réalisé par le service instructeur de Saint-Malo agglomération qui se déplacent pour contrôler la conformité des travaux. Le maire signe après l'acte correspondant.

Demandes relatives à l'OAP n° 4 GUIMORAIS EST

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

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

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



Le maître d'ouvrage reconnaissant l'inadéquation de la limite actuelle de l'OAP n° 4 estime justifiée et accepte la proposition de reporter la limite sur la limite cadastrale V511/V512. La superficie de l'OAP sera modifiée en conséquence. Il constate que l'accès au bâti de la parcelle V 512 se fait actuellement par l'Est via des parcelles privées (servitude de cour commune), cheminement relativement incommode. La possibilité d'un désenclavement de logements de ce bâti via un accès à la voirie de l'OAP et la réservation d'un accès sont envisageable
L'orientation d'aménagement et de programmation sera donc modifiée en conséquence.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage résout le problème de limites. La sujétion est de prévoir dans l'OAP un accès à la parcelle restante 512.

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

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

Commentaire du commissaire enquêteur

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

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

Dans un but d'assurer la cohérence de l'opération sur un site très contraint, la commune maintient son orientation d'une opération unique.

Appréciation du commissaire enquêteur

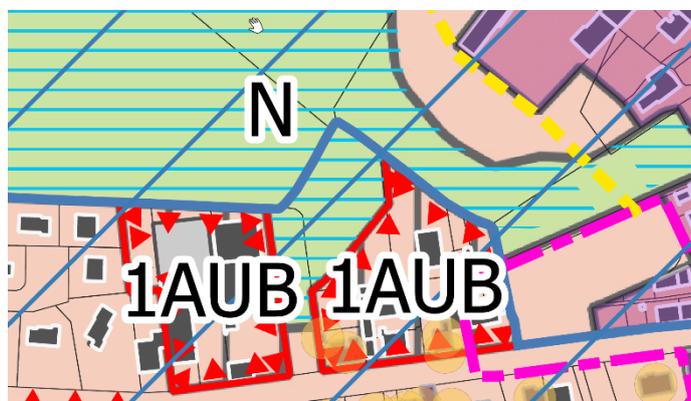
Prend acte du choix argumenté du maître d'ouvrage.

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

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

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

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



Interrogé, le maître d'ouvrage précise que pour cette OAP la commune ne dispose pas, à l'exception de la place du marché, de la maîtrise foncière des parcelles comprises dans son périmètre.

Cette OAP vise à encadrer l'aménagement du secteur, dans l'hypothèse d'une vente des parcelles privées pour un projet de constructions nouvelles.

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

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



Appréciation du commissaire enquêteur

Présentement, La commune n'est pas dans une logique de préempter les parcelles à vendre concernant l'OAP. La réalisation paraît du ressort d'un aménageur s'assurant de la maîtrise foncière. Effectivement pas d'échéance de réalisation qui peut être lointaine.

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

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

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

Ils demandent :

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

de la zone qui ne pourra donc pas être aménagée comme un parc de loisirs urbains (protection de la faune et de la flore associée à ces milieux). Les nuisances sonores évoquées dans le courriel de M. et Mme RAIMBAULT seront donc moindres. Par ailleurs ces nuisances sont à relativiser avec la présence de la route de Saint-Malo qui génère des flux et des nuisances sonores autrement plus importantes qu'un éventuel futur espace-vert.

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes pour un horizon probablement lointain, le commissaire enquêteur fera la recommandation de contractualiser avec l'aménageur de chaque secteur de l'OAP n° 6 « place du marché » la réalisation d'une véritable concertation préalable notamment avec les riverains, avec l'accompagnement de la municipalité en tant qu'acteur majeur du cadre de vie. Ceci sera bénéfique pour chaque concerné. Pour le choix des implantations, l'ensoleillement est un critère particulièrement important de localisation.

Demandes de rendre des terrains constructibles

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

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

Interrogée, la commune précise les éléments suivants. Une convention de passage de canalisation publique d'évacuation des eaux usées et pluviales entre le propriétaire de la parcelle C95 au lieu-dit la ville Guerin et la commune de Saint-Coulomb, dotée à cette date de la compétence assainissement a été établie le 23 avril 1998. Cette compétence et la gestion des installations ont été transférées à Saint-Malo agglomération. Ce passage de canalisation ne constitue pas une viabilisation des terrains.

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

- Parcelle C 495 d'une contenance de 592 m² située en zone UB sur laquelle une maison d'habitation vient d'être construite
- Parcelle C 494 d'une contenance de 3 366 m². Une maison est construite sur la partie classée en zone UB (936 m²). Le reste de la parcelle soit 2430 m² est classée en zone agricole donc inconstructible pour une maison d'habitation. La demande vise à reclasser tout ou partie de cette zone agricole en zone UB.

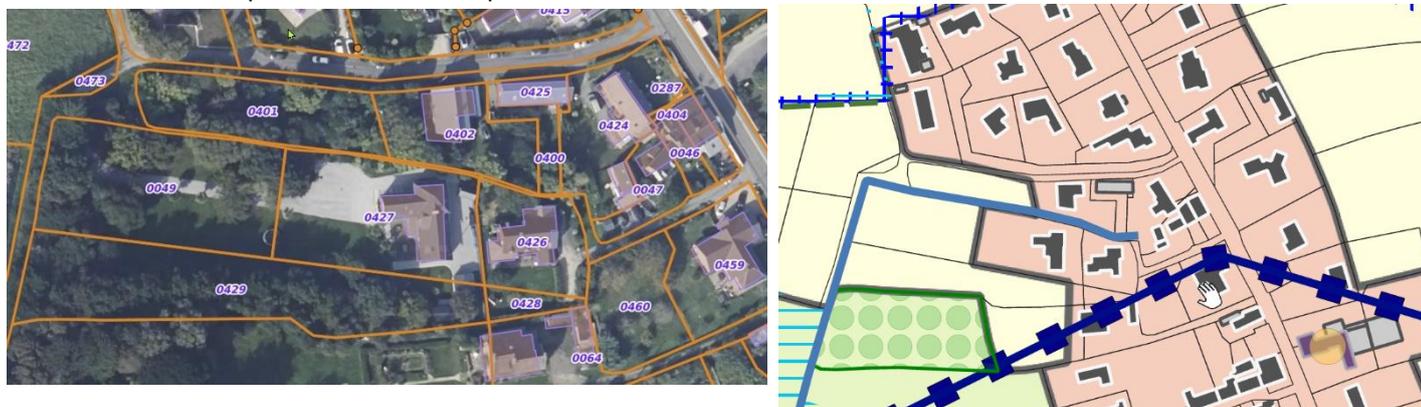
Cette demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. En effet cette demande nécessite de procéder à la révision du PLU de la commune (passage de zone agricole en zone urbaine). Par ailleurs, dans le cas où la commune procéderait au reclassement de la parcelle en zone urbaine dans le prochain PLU (révision en 2027), la densité de logement demandée par Mme AUVRAY ne s'inscrit pas dans une logique de sobriété foncière puisqu'avec le cadrage de densité du SCOT de 24 logements par hectare, la parcelle de 3366 m² aurait vocation à accueillir 8 logements minimum.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le passage d'une canalisation n'est effectivement pas une viabilisation du terrain, laquelle consiste à mettre en place l'accès, éventuellement un parcellaire, les raccordements aux différents types de réseaux... L'on n'est pas dans le cas d'une régularisation. La procédure de modification de droit commun ne permet pas, dans un tel contexte, de modifier le zonage agricole en zonage urbain.

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

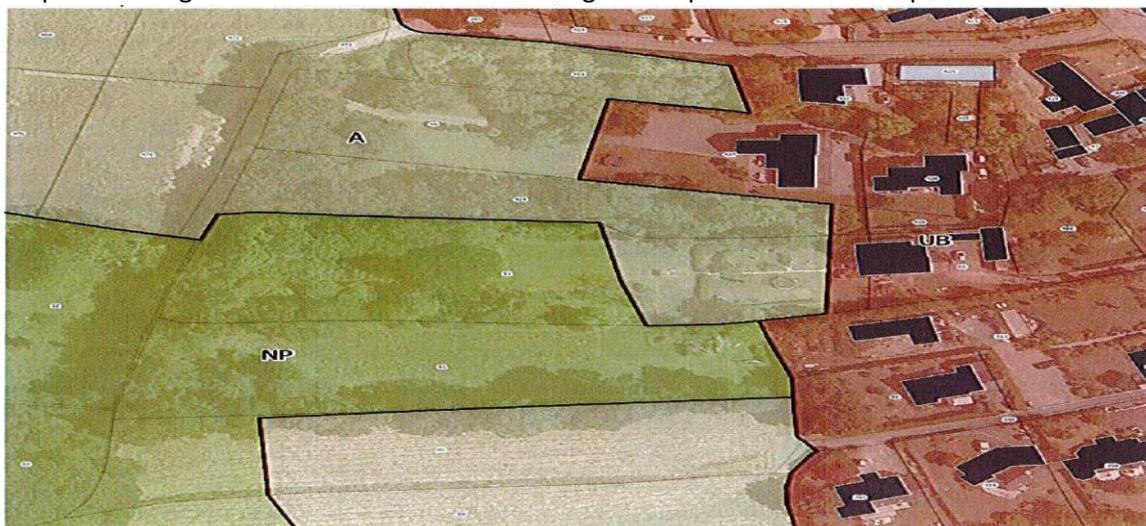
M. Olivier DE FEYDAU (courriel M6), adresse 36bis rue de la Mare, indique qu'il a une maison sur un terrain de 5000 m² avec un espace constructible de 500 m² dont une limite rase la maison empêchant son extension sur les côtés Sud et Ouest. Il demande qu'une fraction qui pourrait être de l'ordre de 400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



Interrogé, le maître d'ouvrage indique que la demande concerne l'extension de la maison d'habitation. La parcelle cadastrée C 427 est classée en zone UB au PLU en vigueur. La maison d'habitation se situe à :

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

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



Cette demande concerne également les riverains au Nord et au Sud. En effet, la parcelle C 429 est actuellement classée en zone agricole au même titre que les parcelles cadastrées C 49 C 51 - C 61 et C 401 qui sont soit classées en zone agricole ou en zone naturelle. L'ensemble représente un potentiel foncier d'un peu moins de 13 000 m².

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

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

Le reclassement d'une parcelle en agricole en zone urbaine doit faire l'objet d'une procédure de révision du Plan Local d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le sujet concerne les parcelles C0427 en zone UB de 1483 m², C0049 en zone A de 1797 m², C429 de 2024 m² dont 1955 m² sont en zone A et 69 m² en zone UB.



La parcelle a une largeur d'environ 28 m et sa limite ouest se situe à 26m de la maison.. L'espace côté Ouest entre l'habitation et la limite de la parcelle C0427 a une surface de l'ordre de 720 m² constructible.

Par ailleurs, la procédure de modification de droit commun ne permet de façon générale et encore plus dans ce contexte de transformer de la zone agricole en zone constructible.

Demande d'une fraction constructible 26 rue de la Mare

M et Mme SAFAREH (courriel M12) , propriété familiale 26 rue de la Mare à St Coulomb, parcelles section C, numéros 51,61 et 64

- observe que des espaces classés EBC n'étant pas des boisements ne devraient pas l'être :
 - o La partie l'ouest de la parcelle C51 est « boisé », (en réalité il s'agit d'un jardin arboré) et le reste a toujours été de la pelouse, espace de jeux (portique) et des parterres fleuris.
 - o La moitié partie ouest de la parcelle C61 (ancienne peupleraie) est maintenant un verger, 16 arbres fruitiers y ont été plantés en 2021. La moitié Est n'a jamais été plantée d'aucun arbre, elle a été pendant de longues années un potager, et accueille maintenant un poulailler.

Parcelle C51 avec de la pelouse et le terrain de jeux, NON BOISEE



Parcelle C61 avec le potager à droite, le poulailler au milieu et les 16 fruitiers plantés en 2021 au fond à gauche, NON BOISEE



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

Interrogé, le maître d'ouvrage précise que la parcelle C 51 est partiellement boisée comme le montre l'orthophotographie aérienne ci-dessous.

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

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

À ce sujet et comme évoqué précédemment, cette demande concerne également les riverains au Nord qui ont fait la même demande (parcelles cadastrées C 49 C 51 - C 61- C 401 et C 429) qui sont soit classées en zone agricole ou en zone naturelle. L'ensemble représente un potentiel foncier d'un peu moins de 13 000 m².

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



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

Appréciation du commissaire enquêteur

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

De même, comme l'indique le maître d'ouvrage l'évolution d'un zonage Agricole en zonage constructible est du ressort d'une révision du PLU.

Demande de rendre un terrain constructible clos du Moulin

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont S 157 et S279 à S286

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

Les parcelles S279 à S286 sont en zone agricole.

Ces parcelles sont proches du rivage, éloignées d'un village. De plus, dans la procédure actuelle de modification de droit commun, ce changement de zonage n'est pas possible.



Autres

La parcelle 0V0595 est-elle concernée par le projet de modification n°1 du PLU

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

Réponse du commissaire enquêteur confirmée par le Maître d'ouvrage

La parcelle 0V0595 située à la Guimorais n'est pas concernée par le projet de modification n° 1 du PLU.

VIII. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES À DES OBSERVATIONS, COMMUNES À LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET À L'ÉTAT

Densités en logements des opérations

La première recommandation de la MRAE est de « faire porter l'effort de densification sur l'ensemble des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) »

L'État dans son avis du 14 juin convient « de noter que si l'on considère l'ensemble des secteurs de projet sur la commune, la densité moyenne de construction prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est globalement respectée ». Néanmoins elle observe que « les OAP de la « Guimorais Est » (N° 4) et de la « Guimorais Ouest » (N° 5) programment des densités très faibles respectivement 10 logements/ha et 14 logements/ha » et regrette que le projet de modification N°1 ne prévoient pas d'augmentation de logements dans ces deux secteurs. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage rappelle que les orientations du SCOT relatives à la densité ont vocation à s'appliquer à l'échelle de la commune et non pas à chaque opération. Il souligne que l'OAP n° 6 présente des densités très importantes (NDLR Globalement 80 logts/ha). Il n'envisage pas d'accroître la densité de l'OAP n°4 à La Guimorais pour deux raisons : d'une part située en espace proche du rivage, il convient d'assurer l'intégration des constructions dans le tissu urbain et dans un cadre paysager préservé, d'autre part il convient de prévenir l'engorgement des circulations dans ce secteur déjà très largement encombré notamment en période estivale.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que les opérations en cours et projetées dans les 8 OAP lors de ce PLU représentent 278 logements sur 10,6 ha soit une densité globale moyenne de 26,3 logements/ha supérieure à la densité fixée par le SCOT pour Saint-Colomb de 24 logement/ha. Il estime fondées les raisons de ne pas augmenter les densités des OAP de la Guimorais.

Capacité de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées. Charges hydrauliques et organiques. Évolution de la capacité

La commune de Saint Coulomb est équipée d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées ayant une capacité nominale de 3500 Equivalent-Habitants (EH), une capacité hydraulique de 1000m³/jour et une capacité organique de 210 kg DBO₅/jour.

La MRAE observe que la charge maximale a atteint 3 774 EH en 2022

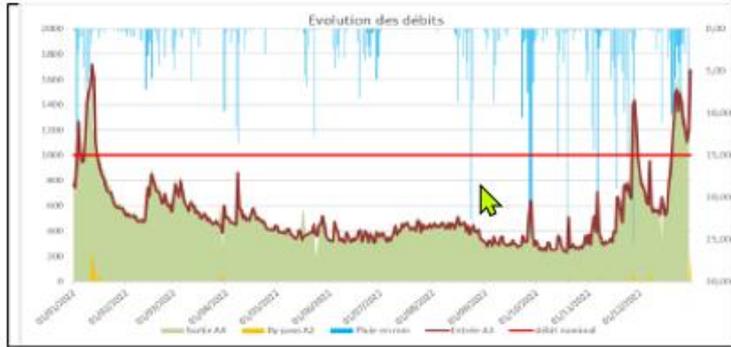
L'État dans son avis rappelle le dépassement de charge en 2022 et observe que si des travaux ont été effectués en 2021, la station est toujours sujette à des débordements. Les effluents sont rejetés vers le ruisseau des Douets affluent du ruisseau de Sainte-Suzanne, situé au sein du site Natura 2000 de la côte de Cancale. Ces problématiques illustrent la nécessité de travaux de mise en conformité et de renforcement des capacités de la station d'épuration.

La seconde recommandation de la MRAE est de « Réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du système de collecte des eaux usées préalablement au raccordement de nouvelles habitations. ». L'État aura une vigilance particulière sur les aspects urbanisation tant que la charge maximale entrante sera supérieure à la capacité nominale de la station.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a joint la synthèse annuelle 2023 établie par Saint-Malo agglomération du fonctionnement de la station d'épuration.

Pour la charge hydraulique, le volume moyen mensuel est de 623m³/j. Le percentile 95 est 1423 m³/j, signifiant que 5% des charges entrantes sont supérieures à 1423 m³/j. Les dépassements de capacité se situent en décembre-janvier.

3.1. Aspects hydrauliques.



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

Percentile 95 = 1508 m³/j

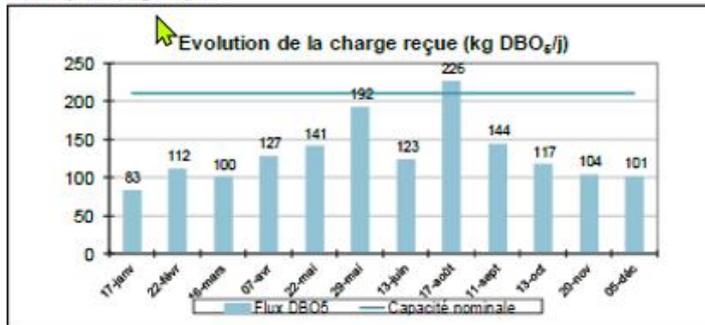
Volume moyen mensuel : 526,5 m³/j

Autorisation de rejet (étiage)	1000 m ³ /j
Autorisation de rejet (hors étiage)	1000 m ³ /j

La synthèse indique une sensibilité du réseau de collecte aux eaux parasites lors de la période hivernale en lien avec le niveau de la nappe et la pluviométrie.

La charge organique approche la capacité nominale pendant la période estivale. Elle a dépassé de peu la charge organique nominale (210 kg DBO₅/j) en mai, juillet et août.

3.2. Aspects organiques.



La capacité nominale de la station approche la capacité nominale en période estivale. La capacité de la station a été dépassée en août.

	Charge moyenne mesurée	Charge de pollution brute*
en kg DBO ₅ /j	130,9	226
en EH	2182	3774

* Données fournies par la DOTM

La charge moyenne s'établit à 139 kg DBO₅/J (2312 EH) et la charge maximum observée 219 kg DBO₅/j (3650 EH), chiffres de la DDTM.

4.1. Performance du système d'assainissement

Normes de rejet (mg/l) du 1/1 au 31/12
Moyenne des analyses sur le rejet (mg/l)
Rendements épuratoires moyens en flux
Evaluation sur la base des rendements (ou des analyses en l'absence de rendements)
Les analyses en laboratoire sont réalisées par VEOLIA

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

* analyses sur échantillon filtré pour les lectures

Le schéma directeur d'assainissement 2025 – 2034 de Saint-Malo agglomération, approuvé lors du conseil communautaire du 20 juin 2024, prévoit notamment l'extension ou la construction complète de 5 stations dont l'extension de la station de Saint-Coulomb avec un passage de 3500 à 4700 EH. Cette extension est planifiée pour 2017 avec un montant de 2,07 millions d'euros.

La commune dans son recours gracieux de juin 2024 auprès de la MRAE précise : « En tout état de cause, tout permis de construire ou d'aménager étant soumis au visa des services d'assainissement de Saint-Malo agglomération, aucun projet ne devrait voir le jour sans qu'il soit compatible avec la capacité de la station d'épuration. »

Appréciation du commissaire enquêteur

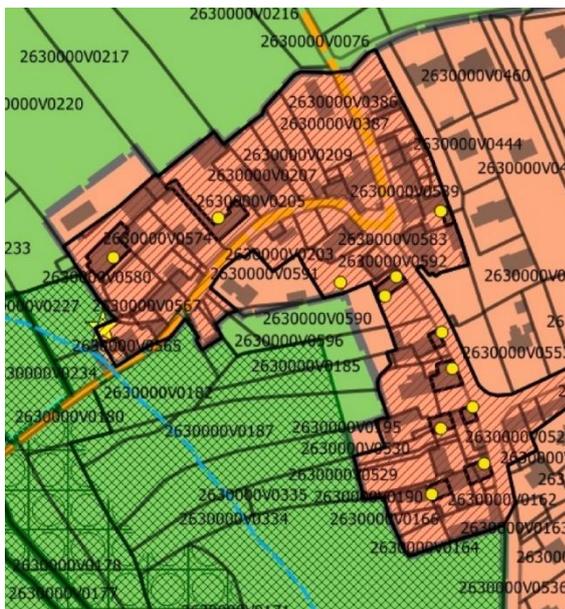
Le fonctionnement de la station d'épuration et ses limites sont clairement identifiés. Les possibilités de nouveaux raccordements sont sous contrôle notamment avec le visa du service d'assainissement de Saint-Malo agglomération maître d'ouvrage de la station. L'extension de la station d'épuration de 3500 EH à 4700 EH est planifiée pour 2027 avec un budget de 2,07 M€ dans le schéma d'assainissement

approuvé en septembre 2024. L'adéquation bon fonctionnement & capacité de la station d'épuration, ses évolutions de capacité programmée et de l'accroissement des raccordements dont les nouveaux logements paraissent clairement maîtrisés.

IX. APPRÉCIATIONS SUR LES RÉPONSES A DES INTERROGATIONS SPÉCIFIQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

Légende peu lisible relative aux bâtiments bâtis protégés au titre de la loi paysage
PLU 2017



projet de modification N° 1



 Patrimoine bâti à protéger au titre de la Loi Paysage

 Patrimoine bâti à protéger

Le maître d'ouvrage indique qu'il s'agit en effet de la limite de la zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles.

Légende absente dans le projet de règlement graphique



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

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

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la légende sera modifiée avant l'approbation de la procédure de modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les réponses sont claires et satisfaisantes.

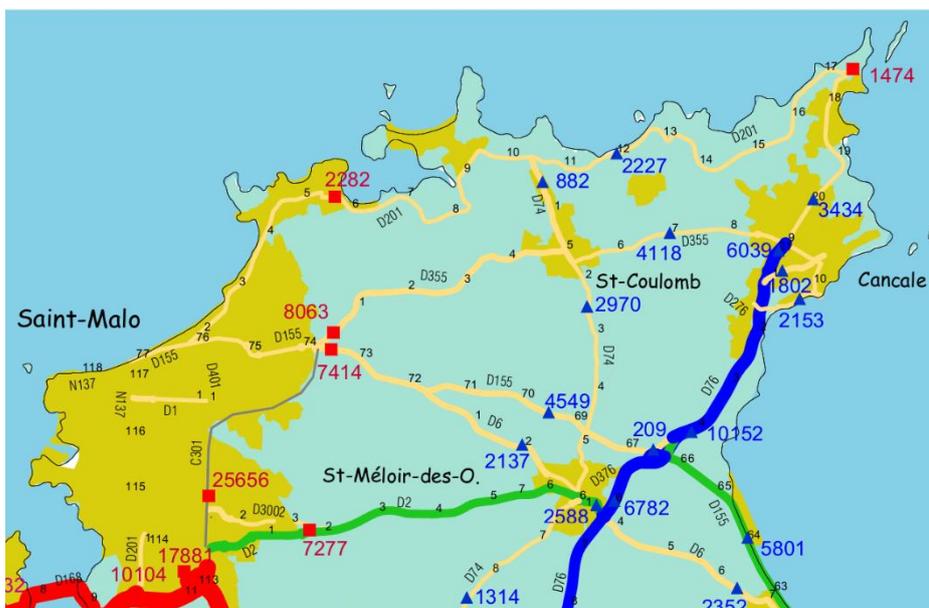
Sécurité du secteur d'intersection de la D201 et D74 à proximité du camping de la Touesse.

Le rapport du dossier indique P. 38 :

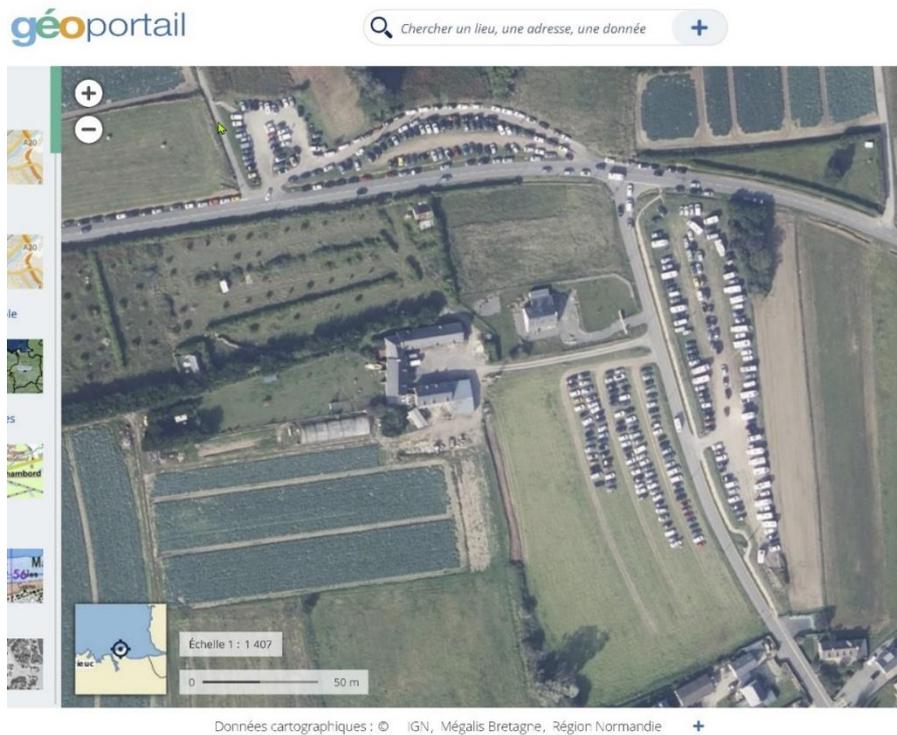
“L'accès historique du camping se faisait depuis cette voirie départementale. Néanmoins, le département a souhaité modifier l'accès du camping pour des raisons de sécurité. Il convient donc de modifier le zonage du PLU pour intégrer cette demande. »

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

D'après la carte des trafics 2022 établie par le département, le Trafic Moyen Journalier (TMJA) s'élève dans le secteur sur la D201 à 2227 et sur la D74 à 882.



Ces données ne font pas ressortir l'ampleur de la fréquentation lors de certaines périodes de vacances avec un beau temps. D'après la municipalité, des riverains, des utilisateurs, il serait du niveau du double, soit au-delà de 4000 véhicules jours, en période estivale.



Le trafic est probablement au moins le double soit au-delà de 4000 véhicules jours.

La photo aérienne de GÉOPORTAIL prise le 1^{er} octobre 2023 illustre la fréquentation des 3 parkings temporaires de part et d'autre de la RD201, les stationnements sur la RD201 et une image instantanée du trafic à l'intersection RD201 - RD74.

La visibilité est à droite faible due à la



proximité d'un virage dans une pente et à gauche limitée du fait d'une courbe avec végétation.

visibilité à gauche

visibilité à droite

Interrogée, la commune indique qu'elle ne dispose pas, s'agissant de deux routes départementales, d'éléments chiffrés concernant le trafic sur ce secteur en période estivale.

La municipalité, dans sa réponse, partage l'avis des administrés concernant le risque de dangerosité sur le secteur.

La commune tient à préciser qu'une demande d'aménagement d'une traversée piétonne sécurisée de la RD 201 a été faite auprès du département au cours du mandat précédent. En septembre 2021, cette demande a été à nouveau formulée et renouvelée à plusieurs reprises. La réalisation, qui nécessite des

acquisitions foncières, est envisagée par le département en 2025, sous réserve que les contraintes budgétaires que celui-ci connaît actuellement le lui permettent.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de problèmes de voirie. Néanmoins la commune indique que la réalisation devrait nécessiter des acquisitions foncières. Cela est de nature à impliquer des emplacements réservés dans le PLU. La modification du PLU est une opportunité de le faire et ainsi de mettre en place des dispositions pour concourir à la diminution de la dangerosité du secteur. Le commissaire enquêteur émettra la réserve suivante :

La commune s'assurera auprès du conseil départemental s'il y a lieu ou pas d'inscrire au PLU, un ou des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement des voiries et de leurs emprises afin de sécuriser l'intersection D201 – D74 et éventuellement à proximité permettant d'autres dispositions sécuritaires.

Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires

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

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse précise les effectifs pour les 3 dernières années :

ANNEE	Ecole publique				Ecole privée			
	Nb classe				Nb classe			
2021/2022 2	5	maternelle	44	129	4	maternelle	41	78
		élémentaire	85			élémentaire	37	
2022/2023 3	5	maternelle	44	117	4	maternelle	37	81
		élémentaire	73			élémentaire	44	
2023/2024 4	5	maternelle	45	113	4	maternelle	39	84
		élémentaire	68			élémentaire	45	

Les effectifs sont en légère baisse passant de 207 à la rentrée 2021 à 197 à la rentrée 2023. Le nombre d'enfants accueillis entre 2021 et 2024 est en augmentation pour ce qui concerne les effectifs de l'école privée (+ 6 enfants). À l'inverse, le nombre d'enfants accueillis dans l'école publique est en diminution sur la même période (-16 enfants accueillis).

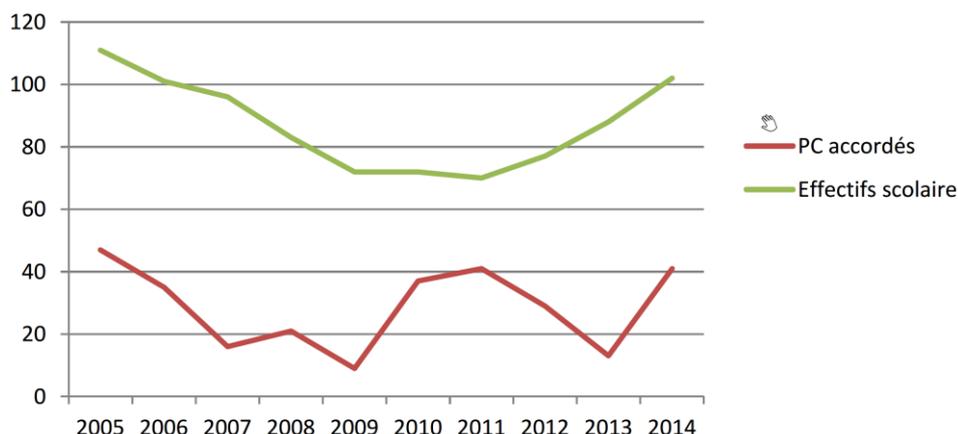
À la rentrée 2023, les effectifs s'établissaient au total à 197 élèves, dont 113 à l'école publique répartis dans 5 classes et 84 à l'école privée répartis dans 4 classes.

La commune tient à préciser que les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération intégrés dans le projet de modification du PLU devraient permettre d'avoir une plus grande mixité dans les futures opérations de logements et ainsi concourir à maintenir les effectifs scolaires à terme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation du PLU 2017 contient les courbes intéressantes entre 2005 et 2014 des effectifs scolaires et des permis accordés suivantes :

Effectifs scolaire et Permis de Construire accordés



Le rapport du PLU conclue à partir de ces éléments d'un besoin d'au moins 20 logements par an pour maintenir les effectifs scolaires.

À Saint-Coulomb entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales est passé de 1034 à 1321 soit + 287 logements correspondant à un rythme d'augmentation annuelle de l'ordre de 26 logements par an. (cf le paragraphe Démographie) et + 278 logements sont prévus qui devraient au moins maintenir ce rythme. En 2021 les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %. Ce pourcentage certes interroge sur la pertinence de 20 logements par an pour maintenir les effectifs scolaires. Par contre les objectifs de 50 % de logements aidés intégré dans le PLU par la modification sont de nature à au moins maintenir les effectifs scolaires en écoles primaires. Ces écoles ont d'autre part la capacité d'évolution pour accueillir plus d'élèves.

X. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-COULOMB

Cet avis motivé est pris après avoir pris connaissance et analysé le dossier mis à la disposition du public, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les observations du public, les visites de sites, des échanges avec notamment le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme.

Le procès-verbal intégrant les avis de la MRAe, des PPA, les questions induites par l'étude du dossier, les observations et les questions du commissaire enquêteur, ont été envoyés par internet le 25 septembre au maître d'ouvrage et commentés le 27 septembre 2024 au Maire, à l'Adjoint à l'urbanisme, au représentant du bureau d'étude. Le mémoire en réponse a été reçu le 8 octobre.

Les éléments apportés dans le mémoire en réponse ont été analysés, une réponse a été apportée à chaque observation, une appréciation détaillée a été exprimée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions.

L'avis motivé sur le projet de modification N° 1 du PLU est le résultat global de la synthèse de l'ensemble des appréciations sur le processus, sur les sujets de la modification, sur des éléments de leurs effets.

La qualité du dossier

Le dossier était globalement bien fait avec les modifications clairement indiquées dans le rapport de présentation, le règlement graphique amendé (4 modifications de zonage), le règlement écrit modifié (textes des modifications en couleur) et le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) amendé (principe de mixité, modifications de 3 OAP) . Sur la demande du commissaire enquêteur, la liste de l'ensemble des modifications a été rajoutée au dossier avant le début de l'enquête. Sur les 44 personnes reçues, un bon nombre avaient consulté le dossier sur internet. Plusieurs ont eu quelques difficultés avec son contenu. Aucune observation écrite n'a été formulée sur la qualité du dossier.

L'enquête publique. Une interrogation sur la conformité de la publication de l'avis d'enquête publique dans Ouest-France

L'organisation de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation. Une observation indique que le nom de la commune était remplacé par les armoiries de celle-ci dans l'Ouest-France du 22 août 2024 (NDLR : 2nd avis) et ne paraît pas ainsi respecter la réglementation. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage précise que les avis publiés portaient en couleur et en en-tête le blason de la commune, le nom de Saint-Coulomb apparaissant en dessous, en caractère noir, de façon plus ou moins lisible selon les éditions. Le blason de la commune a été officialisé en 1981, il est donc largement connu des personnes susceptibles d'être intéressées par l'enquête publique. Il estime que cette observation ne remet pas en cause la validité des mesures de publicité. La conclusion juridique n'est pas du ressort du commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes reçues (44) par le commissaire enquêteur venant de l'agglomération, des villages et du milieu rural témoigne d'une publication et d'affichages efficaces. De nombreuses personnes reçues avaient consulté le dossier sur internet.

Le commissaire enquêteur a reçu et échangé avec 44 personnes, 23 observations écrites ont été formulées souvent avec plusieurs sujets (8 sur le registre, 2 par courrier, 13 par courriel).

Le contexte urbain lié au projet de modification N° 1 du PLU

La commune de Saint-Coulomb, 2920 habitants en 2021 (qui serait de l'ordre de 3000 en 2024), a depuis 1968 une croissance moyenne annuelle continue de l'ordre de 1,3 %. La population a presque doublé en 53 ans. La variation annuelle moyenne pour le département de l'Ille-et-Vilaine se situe autour de 1 %.

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

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

Les opérations de logements en cours et projetés, au nombre de 8, intégrant les effets du projet de modification n° 1 du PLU, représentent 278 logements dont 61 logements aidés sur 10,6 ha avec une densité moyenne globale de 26,3 logements par hectare.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération dont un des documents de cadrage est le Plan Local d'Habitat et du Pays de Saint-Malo dont un document de cadrage est le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Des modifications globalement pertinentes

Celles-ci consistent pour les OAP à intégrer la règle de mixité sociale du PLH, modifier 3 OAP, corriger une erreur pour l'une, réduire pour une autre un périmètre et imposer une réalisation en une seule opération. Pour la troisième OAP n°6 « place du marché » proche du centre de l'agglomération comportant deux secteurs, globalement la surface évolue de 5276m² à 9027 m² avec un nombre maximum de logements passant de 34 à 72 soit une densité de logements passant de 64 à 80

logts/hectare. 4 zonages sont modifiés dans le règlement graphique passant pour un parking de A à UE, pour un ensemble étang & prairie & boisements de UB en N, et pour les 2 secteurs urbains de l'OAP « Place du marché » de 1AUB en B.

De nombreuses modifications ont été faites sur le règlement écrit dont la règle de mixité sociale proche de l'objectif fixé par le PLH, le recueil des eaux pluviales au niveau de la parcelle, la distinction annexe & volume secondaire, des dispositions sur certaines zones relatives aux hauteurs, implantations, emprises au sol, volumes secondaires, largeur d'accès, clôtures, abris de jardin ...

Plusieurs personnes ont constaté que les modifications annulaient des causes de refus de permis de construire (par exemple liés à des volumes secondaires).

Les nouvelles règles d'implantation en zone UB dont la suppression de la règle d'implantation au-delà de 15m à compter de la limite de la voie sont de nature à faciliter la densification sur le parcellaire pavillonnaire.

Les compatibilités du projet de modifications avec le PADD du PLU et le SCOT

La modification du PLU s'inscrit notamment dans l'objectif du PLU d'aménager le centre-bourg et de renforcer son attractivité, son rôle fédérateur. Globalement, le projet de modification n° 1 du PLU, de l'avis du commissaire enquêteur, est compatible avec le PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

La liste actualisée des opérations de logements des 8 OAP indique sur 10,6 ha, 278 logements dont 61 sociaux correspondant à une densité globale de 26,3 logements/ha. L'objectif d'une production de logements de densité moyenne de 24 logements/hectare fixée par le SCOT est dépassé. Ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération.

La mise à jour des inventaires des cours d'eau est intégrée dans une nouvelle carte inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Le projet de modifications est, pour le commissaire enquêteur, compatible avec le SCOT.

Quotité de logements aidés du projet de modification et objectifs du Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération 2023-2028, adopté le 28 septembre 2023 et devenu exécutoire le 28 novembre 2023 fixe parmi les orientations et les objectifs de produire 50 % de logements abordables. Le document d'orientation précise P. 19 les objectifs de logements aidés qui pour Saint-Coulomb s'établissent à 19 % de logements locatifs aidés et 31% de logements aidés en accession soit globalement 50 %. Le projet de modification prévoit pour les opérations de plus de 10 logements 18 % de logements aidés, 30 % de logements en accession aidés, soit globalement 48 %. Interrogé, le maître d'ouvrage explique que le projet de PLH, approuvé en conseil municipal le 6 mars 2023, indiquait pour Saint-Coulomb les pourcentages de logements aidés loués de 18 % et en accession de 30%. Dans le PLH approuvé, les objectifs de production de logements (85) dont aidés (32) sont restés inchangés, mais la référence du nombre de logements résidences principales a été modifiée, cause des quotas 50% dont 19% et 31%. Le maître d'ouvrage dans une réponse en date du 11 octobre a exprimé « *La commune ne voit pas d'objection à corriger les chiffres en indiquant 19 et 31 %* ». Cela aurait pu être amendé entre l'approbation du PLH le 28 septembre 2023 et l'arrêt du projet de modification du PLU le 18 décembre 2023 par le conseil municipal. Sans préjugé, pas d'objection n'engage pas à réaliser. La réserve suivante matérialisera cette évolution à réaliser : amender dans les documents d'urbanisme les quotas de logements aidés par ceux du programme local de l'Habitat 2023 -2028.

L'évaluation environnementale

Plusieurs modifications concernent la régularisation de sites déjà artificialisés (parking existant sur le secteur du phare, modification de l'OAP n° 6 "place du marché").

La modification du zonage route de la Guimorais reclassant un étang bordé par des chênes anciens à l'Ouest, une parcelle enherbée à l'Est en zone N, accroît la rupture verte entre 2 zones urbaines et renforce l'intérêt écologique du secteur. La modification de l'accès du camping de la Touesse concerne un chemin empierré et une fraction d'une prairie de fauche, l'ensemble se trouvant à bonne distance des cours d'eau et des zones humides du secteur. La réduction du périmètre de l'OAP n° 4 «Village de la Guimorais Est» entouré de fonds de jardin est favorable aux espèces (repos, nourrissage). Le commissaire enquêteur partage l'avis de la MRAE « La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine »

densités de logements dans les 8 OAP

La première recommandation de la MRAE est de « faire porter l'effort de densification sur l'ensemble des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) »

L'État dans son avis du 14 juin convient qu'en considérant *l'ensemble des secteurs de projet sur la commune, la densité moyenne de construction prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est globalement respectée* ». En effet, les opérations en cours et projetées des 8 OAP ont une densité globale moyenne de 26,3 logements/ha supérieure à la densité fixée par le SCOT pour Saint-Colomb de 24 logements/ha comme le précise un paragraphe précédent. L'État observe que « *les OAP de la « Guimorais Est » (N° 4) et de la « Guimorais Ouest » (N° 5) programment ont des densités très faibles respectivement 10 logements/ha et 14 logements/ha* » et regrette que le projet de modification N°1 ne prévoient pas d'augmentation de logements dans ces deux secteurs. Le maître d'ouvrage, en réponse, n'envisage pas d'accroître la densité ces OAP situées en espace proche du rivage pour des raisons d'une part d'intégration des constructions dans le tissu urbain et dans un cadre paysager préservé, d'autre part d'impact sur une circulation locale déjà difficile. Le commissaire enquêteur constate une densité globale de logements pour les opérations en cours et projetées des 8 OAP supérieure à la densité fixée par le SCOT et estime fondées les raisons de ne pas augmenter les densités des OAP de la Guimorais.

Modification du tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral au lieu-dit "Le Havre du Lupin"

La modification du tracé de cette servitude a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 6 mars 2023 et a fait l'objet d'une approbation préfectorale (arrêté du 17 mai 2023). Les documents associés ont été joints le premier jour de l'enquête au dossier d'enquête. Ce sujet n'a fait l'objet d'aucune observation. Cette servitude est à intégrer dans le PLU.

Sécurité de l'intersection entre la rue de la Mare D74 et la D201 et plus globalement du Secteur de la TOUESSE

Lors des 3 permanences et des échanges avec 44 personnes, la dangerosité de cette intersection dans une courbe, proche d'un haut de côte, avec une faible visibilité des deux côtés, et du secteur à proximité de la TOUESSE a été de nombreuses fois soulignée que ce soit pour les véhicules, les piétons, les deux roues. La photo du secteur P. 47, prise le 10 octobre 2023, montre des parkings saturés, des voitures stationnées sur la RD201, des véhicules à l'intersection. Familles & enfants vont et viennent de la plage aux stationnements, traversent la RD sans aucun passage protégé, avec une faible visibilité à l'intersection, sans aucun dispositif d'avertissement et de ralentissement pour les véhicules circulant. Dans son mémoire en réponse, la municipalité partage l'avis des administrés concernant le risque de dangerosité sur le secteur.

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

Il s'agit de problèmes de voirie. Néanmoins la commune indique que la réalisation devrait nécessiter des acquisitions foncières. Cela est de nature à impliquer des emplacements réservés dans le PLU. La

modification en cours du PLU est une opportunité de le faire et ainsi de mettre en place des dispositions pour concourir à la diminution de la dangerosité du secteur. Le commissaire enquêteur émettra la réserve suivante :

La commune s'assurera auprès du conseil départemental s'il y a lieu ou pas d'inscrire au PLU, un ou des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement des voiries et de leurs emprises afin de sécuriser l'intersection D201 – D74 et éventuellement à proximité permettant d'autres dispositions sécuritaires.

Possibilité d'extension pour les logements de faible emprise au sol en zone Agricole

Une habitante propriétaire d'une petite maison agricole, ancienne de 50m² en zone A, souhaite l'étendre d'environ 25m² en invoquant notamment une dimension de plain-pied en cas de perte de mobilité. Elle observe que la nouvelle rédaction pénalise les petites habitations, en leur retirant la possibilité d'aller jusqu'à 50m² d'extension ». Le maître d'ouvrage indique que le seuil de 50 m² maximum d'emprise au sol correspond à la doctrine de la CDPENAF. IL estime qu'il est équitable de retenir le pourcentage de 30% pour tous, sans que l'extension pour les constructions les plus importantes ne puisse dépasser 50 m², d'où le seuil de 160 m². Le commissaire enquêteur ne partage pas pour le cas de figure considéré, l'argument du maître d'ouvrage sur l'aspect contradictoire avec la loi Littoral ni sur l'affirmation qu'un doublement de l'emprise au sol ne permet pas de préserver le caractère architectural originel (contre exemple extension d'une longère dans le même style) ; cela dépend du projet architectural. La règle de 30 % conduit pour 50 m² à une possibilité d'extension de 15m², ce qui est faible pour une famille ou pour un logement de plain-pied en cas de mobilité réduite. Certes une modification de ces règles nécessite un nouvel avis de la CDPENAF. Une règle plus modulée pourrait par exemple être une possibilité d'extension de 25 m² pour les maisons de moins de 80 m². Le commissaire fera la recommandation de reconsidérer la possibilité d'extension pour des logements de faible emprise au sol en zone A.

Demandes de renforcer la protection du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage village de la "Guimorais "

Le maître d'ouvrage a été interrogé sur deux demandes concernant le secteur de la Guimorais d'intégrer notamment des dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant au voisinage des bâtis patrimoniaux, pour ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble , en particulier renforcer les contraintes architecturales sur ce qui est visible de la rue pour le patrimoine bâti à protéger au titre de la loi paysage.

La commune rappelle d'une part que le sujet de la protection des bâtis remarquables concerne l'ensemble de la commune c'est pourquoi le règlement écrit du PLU introduit des dispositions concernant la protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du bâti et des ensembles remarquables figurant au plan de zonage, d'autre part pour les autres constructions le règlement du PLU encadre les droits à construire notamment sur ce secteur (règle de hauteur, règle d'emprise au sol maximum, implantation en limite de voirie et en limite séparative, clôture, etc.) ce qui permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions dans l'environnement.

La commune a une position d'attente du fait d'un contentieux en cours d'examen, à La Guimorais, par la Cour administrative d'appel de Rennes sur les points évoqués.

Une fois le contentieux tranché, les sujets évoqués feront probablement partie des thèmes de la prochaine révision du PLU.

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

Le maître d'ouvrage reconnaissant l'inadéquation de la limite actuelle de l'OAP n° 4 estime justifiée et accepte la proposition de reporter la limite sur la limite cadastrale V511/V512. Il constate que l'accès au bâti de la parcelle V 512 via des parcelles privées (servitude de cour commune) est un cheminement relativement incommode. La possibilité d'un désenclavement de logements de ce bâti via un accès à la voirie de l'OAP et la réservation d'un accès sont envisageable. L'orientation d'aménagement et de

programmation sera donc modifiée en conséquence. Cette réponse résout le problème de limites et le commissaire enquêteur propose de prévoir dans l'OAP un accès à la parcelle restante 512.

OAP n° 4 Demande de remplacer une seule opération unique par une opération d'ensemble

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

Dans un but d'assurer la cohérence de l'opération sur un site très contraint, la commune maintient son orientation d'une opération unique. Dont acte.

OAP n° 6 place du marché, problème d'aménagement lié à une vente de terrain à une entreprise. Incertitudes pénalisantes pour des riverains en l'absence de clarification sur le projet de l'entreprise

Des riverains observent que l'aménagement indiqué dans l'OAP place du centre ne correspond pas à ce qui est possible de faire, car une partie a été vendue à une entreprise. Le projet non défini de l'entreprise met dans le flou et bloque la situation pour les propriétaires actuels, les futurs acquéreurs ou futurs locataires. Le maître d'ouvrage précise que pour cette OAP la commune ne dispose pas, à l'exception de la place du marché, de la maîtrise foncière des parcelles comprises dans son périmètre. Cette OAP vise à encadrer l'aménagement du secteur. Dans l'attente de ces ventes et d'un porteur de projet unique par secteur, l'existence de l'OAP n'empêche ni la location ni le changement de propriétaire entre particuliers des bâtis existants. La vente à une entreprise de parcelles est sans incidence sur l'OAP elle-même, pour laquelle aucune échéance de réalisation n'est précisée. Et pour cause, cela implique un aménageur s'assurant de la maîtrise foncière.

OAP n° 6 secteur Ouest Implantation des bâtiments. Demande de concertation

Un couple voisin direct (parcelle 601) estime que le choix de faire des immeubles au lieu du scénario avec des maisons individuelles l'inquiète fortement du fait d'avoir en vis-à-vis des balcons plutôt que des pignons avec pour conséquences une perte de tranquillité et d'intimité, une dévalorisation de leur bien. Ils demandent d'être consultés avant le projet définitif d'implantation du futur promoteur, de privilégier des implantations évitant les vues directes et dans le cas où l'espace notamment zone humide contiguë serait aménagé en parc, d'y associer une réglementation limitant les nuisances en résultant. Le maître d'ouvrage observe qu'une habitation en centre bourg est naturellement exposée à un risque de trouble de voisinage en raison de la densité des constructions. La municipalité tient à rappeler que des études ainsi que des réunions publiques ont été organisées pour présenter le projet au public. Dans le cadre de la réalisation de l'aménagement de ce secteur, il appartient au promoteur de se rapprocher des riverains afin de leur présenter le projet pour tenir compte de leur avis, démarche de nature à éviter les recours. La commune de Saint-Coulomb peut accompagner dans une démarche de concertation publique.

Concernant le grand espace vert largement zone humide au centre de l'agglomération, la réalisation d'un parc n'est pas, à ce jour, étudiée par la commune. La présence d'une zone humide limitera les aménagements dont les éventuelles faibles nuisances seront sans comparaison avec celles de la circulation rue de Saint-Malo.

Certes pour un horizon probablement lointain, le commissaire enquêteur fera la recommandation de contractualiser avec l'aménageur de chaque secteur de l'OAP n° 6 « place du marché » la réalisation d'une véritable concertation préalable notamment avec les riverains, avec l'accompagnement de la municipalité en tant qu'acteur majeur du cadre de vie. Ceci sera bénéfique pour chaque concerné. Pour le choix des implantations, l'ensoleillement est un critère particulièrement important de localisation.

Demandes de rendre constructibles des terrains

4 demandes ont été formulées pour rendre des fractions de terrains constructibles. À part une demande présentée initialement comme la régularisation d'un terrain viabilisé alors que ce n'est pas le cas, les autres concernent des fractions de terrains d'une ampleur limitée pour l'installation de familles à l'année. La procédure de modification de droit commun utilisée ne permet pas, de façon

générale, de changer des zonages A ou N en zone constructible. Ces changements seront à ré-étudier lors de la révision du PLU qui aura des contraintes liées notamment à la trajectoire vers le zéro artificialisation nette.

Circulation difficile à la Tannée, la Guimorais, Saint-Coulomb... notamment lors des périodes touristiques

Plusieurs personnes ont évoqué les difficultés de circulation dans le secteur de Tannée. De façon plus générale, la commune de Saint-Coulomb a plusieurs secteurs dont le secteur de la Touesse, la traversée du centre, la Guimorais ou la circulation s'avère difficile (rues étroites, stationnements, interface avec des campings principalement lors des périodes touristiques. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de réaliser une analyse de la circulation et de ses aspects sécurité des différents modes sur les secteurs de déplacements difficiles notamment lors des périodes touristiques et les actions en résultant.

Capacité de la station d'épuration;charges hydraulique et organique. Évolution de sa capacité

La commune de Saint Coulomb est équipée d'une station d'épuration ayant une capacité nominale de 3500 Equivalent-Habitants (EH), une capacité hydraulique de 1000m³/J et une capacité organique de 210 kg DBO₅/j. La MRAE observe que la charge maximale a atteint 3 774 EH en 2022 L'État dans son avis rappelle le dépassement de charge en 2022 et observe que si des travaux ont été effectués en 2021, la station est toujours sujette à des débordements. Une des deux recommandations de la MRAE est de "Réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du système de collecte des eaux usées préalablement au raccordement de nouvelles habitations. ». L'État aura une vigilance particulière sur les aspects urbanisation tant que la charge maximale entrante sera supérieure à la capacité nominale de la station. La synthèse annuelle de 2023 établie par Saint-Malo agglomération, communiquée par la commune, indique que pour la charge hydraulique, le volume moyen mensuel est de 623m³/j. Le percentile 95 est 1423 m³/j, signifiant que 5% des charges entrantes sont supérieures à 1423 m³/J. Les dépassements de capacité se situent en décembre-janvier. La synthèse indique une sensibilité du réseau de collecte aux eaux parasites lors de la période hivernale en lien avec le niveau de la nappe et la pluviométrie. La charge organique approche la capacité nominale pendant la période estivale. Elle a dépassé de peu la charge organique nominale (210 kg DBO₅/j) en mai, juillet et août. La charge moyenne s'établit à 139 kg DBO₅/J (correspondant à 2312 EH) et la charge maximum observée 219 (3650 EH), chiffres de la DDTM. Le schéma directeur d'assainissement 2025 – 2034 de Saint-Malo agglomération, approuvé lors du conseil communautaire du 20 juin 2024, prévoit notamment **l'extension de la station de Saint-Coulomb avec un passage de 3500 à 4700 EH. Cette extension est planifiée pour 2017 avec un montant de 2,07 millions d'euros.**

La commune dans son recours gracieux de juin 2024 auprès de la MRAE précise : « En tout état de cause, tout permis de construire ou d'aménager étant soumis au visa des services d'assainissement de Saint-Malo agglomération, aucun projet ne devrait voir le jour sans qu'il soit compatible avec la capacité de la station d'épuration. »

Le fonctionnement de la station d'épuration et ses limites sont clairement identifiés. Les possibilités de nouveaux raccordements sont sous contrôle. L'extension de la station d'épuration de 3500 EH à 4700 EH est planifiée pour 2027. L'adéquation bon fonctionnement & capacité de la station d'épuration, ses évolutions de capacité programmée et de l'accroissement des raccordements dont les nouveaux logements paraissent clairement maîtrisés.

Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires

La commune dispose de deux écoles primaires, chacune avec maternelle et élémentaire. Les effectifs sont en légère baisse passant de 207 à la rentrée 2021 à 197 à la rentrée 2023. Le rapport de présentation du PLU 2017 indiquait en comparant les courbes d'effectifs scolaires et de permis accordés qu'il fallait au moins 20 logements par an pour maintenir les effectifs scolaires. À Saint-Coulomb entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales est passé de 1034 à 1321 soit + 287 logements correspondant à un rythme d'augmentation annuelle de l'ordre de 26 logements par an.

(cf le paragraphe Démographie) et + 278 logements sont prévus qui devraient au moins maintenir ce rythme. En 2021 les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %. Ce pourcentage certes interroge sur la pertinence de 20 logements par an pour maintenir les effectifs scolaires. Par contre les objectifs de 50 % de logements aidés intégré dans le PLU par la modification sont de nature à au moins maintenir les effectifs scolaires en écoles primaires. Ces écoles ont d'autre part la capacité d'évolution pour accueillir plus d'élèves.

Globalement, l'enquête s'est bien déroulée. Une observation indique que le nom de la commune était remplacé par les armoiries de celle-ci dans l'Ouest-France du 22 août 2024 (NDLR : 2nd avis) et ne paraît pas ainsi respecter la réglementation. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage précise que les avis publiés portaient en couleur et en en-tête le blason de la commune, le nom de Saint-Coulomb apparaissant en dessous, en caractère noir, de façon plus ou moins lisible selon les éditions. Le blason de la commune a été officialisé en 1981, il est donc largement connu des personnes susceptibles d'être intéressées par l'enquête publique. Il estime que cette observation ne remet pas en cause la validité des mesures de publicité. La conclusion juridique n'est pas du ressort du commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes reçues (44) par le commissaire enquêteur venant de l'agglomération, des villages et du milieu rural témoigne d'une publication et d'affichages efficaces. De nombreuses personnes reçues avaient consulté le dossier sur internet, certes complexe, mais de bonne qualité.

Le commissaire enquêteur a reçu et échangé avec 44 personnes, 23 observations écrites ont été formulées souvent avec plusieurs sujets (8 sur le registre, 2 par courrier, 13 par courriel).

les apports principaux du projet de modification N° 1 du PLU de la commune de Saint-Coulomb sont d'une part des mises en conformité (vis-à-vis du SCOT avec une densité moyenne sur les opérations des 8 OAP du PLU de 26,3 logements/h supérieure à la densité fixée par le SCOT pour Saint-Coulomb (24 logts/ha), avec le SAGE en intégrant l'inventaire des cours d'eau, d'autre part des évolutions réglementaires graphiques et principalement écrites dont celles en zone Agricole après accord de la CDPENAF.

La quotité de logements aidés intégrée dans la règle de mixité sociale du projet de modification a été établie sur le projet de PLH. Le PLH 2023-2028 approuvé en septembre 2023 n'a pas changé l'objectif du nombre de logements aidés, mais la référence de logements à résidences principales. Le PLH fait référence pour la commune de Saint-Coulomb à 50 % de logements aidés (19 % en location et 31 % en accession). Le projet de modification affiche 48% (18% en location, 30% en accession). Cela aurait pu être amendé entre l'approbation du PLH le 28 septembre 2023 et l'arrêt du projet de modification du PLU le 18 décembre 2023 par le conseil municipal. Le maître d'ouvrage dans une réponse en date du 11 octobre a exprimé « La commune ne voit pas d'objection à corriger les chiffres en indiquant 19 et 31 % ». Sans préjugé, pas d'objection n'engage pas à réaliser. Une réserve matérialisera cette évolution à réaliser.

Le projet des modifications est compatible, pour le commissaire enquêteur, avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Des modifications concernent la régularisation de sites déjà artificialisés (parking existant sur le secteur du phare, un zonage plus adéquat à la réalité (AU en UB pour l'OAP n° 6 "place du marché") avec une augmentation des surfaces, du nombre de logements et de leur densité.

La modification du zonage route de la Guimorais reclasse un étang bordé par des chênes anciens à l'Ouest, une parcelle enherbée à l'Est en zone N accroît la rupture verte entre 2 zones urbaines et renforce l'intérêt écologique du secteur. La modification de l'accès du camping de la Touesse concerne un chemin empierré et une fraction d'une prairie de fauche, l'ensemble se trouvant se trouve à bonne distance des cours d'eau et des zones humides du secteur. La réduction du périmètre de l'OAP n° 4 «Village de la Guimorais Est" entouré de fonds de jardin est favorable aux espèces (repos, nourrissage).

Le commissaire enquêteur partage l'avis conforme de la MRAE « La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Coulomb (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine »

L'État regrette que le projet ne prévoise pas une augmentation du nombre de logements des 2 OAP de la Guimorais, ayant initialement une densité de logements jugée très faible (10 et 14 logements/ha) vis-à-vis de l'objectif du SCOT de 24 logts/ha. Le SCOT précise que l'objectif de densité est à considérer sur l'ensemble des opérations. Comme souligné précédemment, la densité moyenne sur les opérations des 8 OAP du PLU de 26,3 logements/h est supérieure à la densité fixée par le SCOT pour Saint -Coulomb (24 logts/ha). Le maître d'ouvrage estime que le contexte urbain ne s'y prête pas. La visite sur site montre une trame urbaine et surtout des voiries étroites bordant les constructions, peu adéquates à une densification plus élevée. Le commissaire enquêteur estime fondées les raisons de ne pas augmenter les densités des OAP de la Guimorais.

Deux demandes concernent un accroissement de la protection du patrimoine protégé au titre de la loi paysage du secteur de la Guimorais dans le PLU avec la requête d'intégrer notamment des dispositions particulières pour toutes constructions nouvelles, extensions ou rénovations de l'existant au voisinage des bâtis patrimoniaux, pour ne pas dénaturer le caractère de l'ensemble. La commune rappelle d'une part que le règlement écrit du PLU introduit des dispositions concernant la protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du bâti et des ensembles remarquables figurant au plan de zonage, d'autre part pour les autres constructions, le règlement du PLU encadre les droits à construire notamment sur ce secteur ce qui permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions dans l'environnement.

La commune a une position d'attente du fait d'un contentieux en cours d'examen, à La Guimorais, par la Cour administrative d'appel de Rennes sur les points évoqués.

Une fois le contentieux tranché, les sujets évoqués feront probablement partie des thèmes de la prochaine révision du PLU.

Un couple mitoyen de l'OAP n° 6, mais cela concerne l'ensemble des riverains, demande une concertation sur l'implantation des bâtiments sur le secteur Ouest de l'OAP "place du marché" pour des raisons d'intimité, d'impact sur la valeur de leur bien. Ce sujet concerne aussi le secteur Est et l'ensemble des riverains. Le maître d'ouvrage indique que dans le cadre de la réalisation de l'aménagement de ce secteur, il appartient au promoteur de se rapprocher des riverains afin de leur présenter le projet pour tenir compte de leur avis, démarche de nature à éviter les recours. La commune de Saint-Coulomb pourra accompagner dans une démarche de concertation publique.

Certes pour un horizon probablement lointain, le commissaire enquêteur fera la recommandation de contractualiser avec l'aménageur de chaque secteur de l'OAP n° 6 « place du marché » la réalisation d'une véritable concertation préalable notamment avec les riverains, avec l'accompagnement de la municipalité en tant qu'acteur majeur du cadre de vie.

Sur le sujet des implantations, l'ensoleillement est un critère particulièrement important de localisation.

Concernant le grand espace vert largement zone humide au centre de l'agglomération, la réalisation d'un parc n'est pas, à ce jour, étudiée par la commune.

La station d'épuration a des surcharges hydrauliques pendant la période hivernale dues notamment à des eaux parasites et des dépassements de faible ampleur de la charge organique pendant la période estivale. Le fonctionnement de la station d'épuration et ses limites sont clairement identifiés. Les possibilités de nouveaux raccordements sont sous contrôle notamment avec le visa du service d'assainissement de Saint-Malo agglomération maître d'ouvrage de la station. L'extension de la station d'épuration de 3500 EH à 4700 EH est planifiée pour 2027 avec un budget de 2,07 M€ dans le schéma d'assainissement approuvé en septembre 2024. L'adéquation bon fonctionnement & capacité de la

station d'épuration, ses évolutions de capacité programmée et de l'accroissement des raccordements dont les nouveaux logements paraissent clairement maîtrisés.

Lors des 3 permanences et des échanges avec 44 personnes, la dangerosité du secteur de la Touesse et en particulier de l'intersection RD201 – RD 74 a été fréquemment et fortement évoquée que ce soit pour les véhicules, les piétons, les deux roues avec des propositions. Les photos dans le corps du document illustrent la fréquentation et des éléments de dangerosité. Familles & enfants vont et viennent de la plage aux stationnements, traversent la RD sans aucun passage protégé, avec une faible visibilité à l'intersection, sans aucun dispositif d'avertissement et de ralentissement pour les véhicules circulant. Dans son mémoire en réponse, la municipalité partage l'avis des administrés concernant le risque de dangerosité sur le secteur.

La commune précise qu'une demande d'aménagement d'une traversée piétonne sécurisée de la RD 201 a été faite auprès du département au cours du mandat précédent. En septembre 2021, cette demande a été à nouveau formulée et renouvelée à plusieurs reprises. La réalisation, qui nécessite des acquisitions foncières, est envisagée par le département en 2025, sous réserve que les contraintes budgétaires que celui-ci connaît actuellement le lui permettent. Il s'agit de problèmes de voirie, mais nécessitant des acquisitions foncières. Cela est de nature à intégrer des emplacements réservés dans le PLU. La modification du PLU est une opportunité de le faire et ainsi de mettre en place des dispositions pour concourir à la diminution de la dangerosité du secteur. Le commissaire enquêteur émettra la réserve suivante :

La commune s'assurera auprès du conseil départemental s'il y a lieu ou pas d'inscrire au PLU, un ou des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement des voiries et de leurs emprises afin de sécuriser l'intersection D201 – D74 et éventuellement à proximité permettant d'autres dispositions sécuritaires.

Une habitante propriétaire d'une petite maison agricole, ancienne de 50 m² en zone A, souhaite l'étendre d'environ 25m² en invoquant notamment une dimension de plain-pied en cas de perte de mobilité. Le commissaire enquêteur ne partage pas l'argument du maître d'ouvrage sur l'aspect contradictoire avec la loi Littoral ni sur l'affirmation qu'un doublement de l'emprise au sol ne permet pas de préserver le caractère architectural originel (à titre de contre-exemple l'extension d'une longère dans le même style) ; cela dépend du projet architectural. La règle de 30 % conduit pour 50 m² à une possibilité d'extension de 15m², ce qui est faible pour une famille ou pour un logement de plain-pied en cas de mobilité réduite. Certes une modification de ces règles nécessite un nouvel avis de la CDPENAF. Une règle plus modulée pourrait par exemple être une possibilité d'extension de 25 m² pour les maisons de moins de 80 m². Le commissaire fera la recommandation de reconsidérer la possibilité d'extension pour des logements de faible emprise au sol en zone A.

La commune dispose de deux écoles primaires, chacune avec maternelle et cours élémentaire. Les effectifs sont en légère baisse passant de 207 à la rentrée 2021 à 197 à la rentrée 2023. Entre 2010 et 2021, le rythme d'augmentation annuelle moyen des résidences principales a été de l'ordre de 26 logements par an et + 278 logements sont prévus qui devraient au moins maintenir ce rythme. En 2021 les couples sans enfants dans la commune de Saint-Coulomb représentent 54 % des ménages alors que sur le département d'Ille-et-Vilaine ce pourcentage est de 42,3 %. Ce pourcentage certes interroge sur la pertinence de 20 logements par an indiqué dans le rapport de présentation du PLU en 2017 pour maintenir les effectifs scolaires. Par contre les objectifs de 50 % logements aidés intégré dans le PLU par la modification sont de nature à au moins maintenir les effectifs scolaires en écoles primaires. Ces écoles ont d'autre part la capacité d'évolution pour accueillir plus d'élèves.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Coulomb

Avec 2 RÉSERVES

RÉSERVE N° 1 : Amender dans les documents d'urbanisme les quotas de logement aidés par ceux du programme local de l'Habitat 2023 -2028

RÉSERVE N° 2 : La commune s'assurera auprès du conseil départemental s'il y a lieu ou pas d'inscrire au PLU, un ou des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement des voiries et de leurs emprises afin de sécuriser l'intersection D201 – D74 et éventuellement à proximité permettant d'autres dispositions sécuritaires.

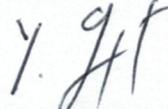
ET 3 RECOMMANDATIONS :

RECOMMANDATION N° 1 : Reconsidérer la possibilité d'extension pour les logements de faible emprise au sol en zone A

RECOMMANDATION N° 2 : Réaliser une analyse de la circulation et de ses aspects sécurité des différents modes sur les secteurs de déplacements difficiles notamment lors des périodes touristiques et les actions en résultant.

RECOMMANDATION N° 3 : Contractualiser avec l'aménageur de chaque secteur de l'OAP n° 6 « place du marché » la réalisation d'une véritable concertation préalable notamment avec les riverains, avec l'accompagnement de la municipalité en tant qu'acteur majeur du cadre de vie.

Le 17 octobre 2024



Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur