

COMMUNE DE SAINT-COULOMB

LISTE ET PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET DE MODIFICATION N° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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'accès 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 et 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 4 811 m² au lieu de 4 199 m² et 1 077m²) sans extension du périmètre urbanisé. Mise à jour des parcelles concernées.

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

35 logements minimum en secteur Ouest (précédemment 22) et 37 (précédemment 8) en secteur Est. Application des ratios LLS et accès 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 environ) avec changement de son zonage de A en As

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

3. Modification du règlement écrit

- Dispositions générales : mise à jour des dispositions de la « loi littoral » 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 (page 10). 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 (page 22) 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 Sociaux et 30% pour l'accession sociale (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 jardin ¹: 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 m² ²(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

- Pour la zone UZ :

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

- 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 :
- 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 :
- 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 Biot 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)