

Saint Coulomb

Plan local d'urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PADD

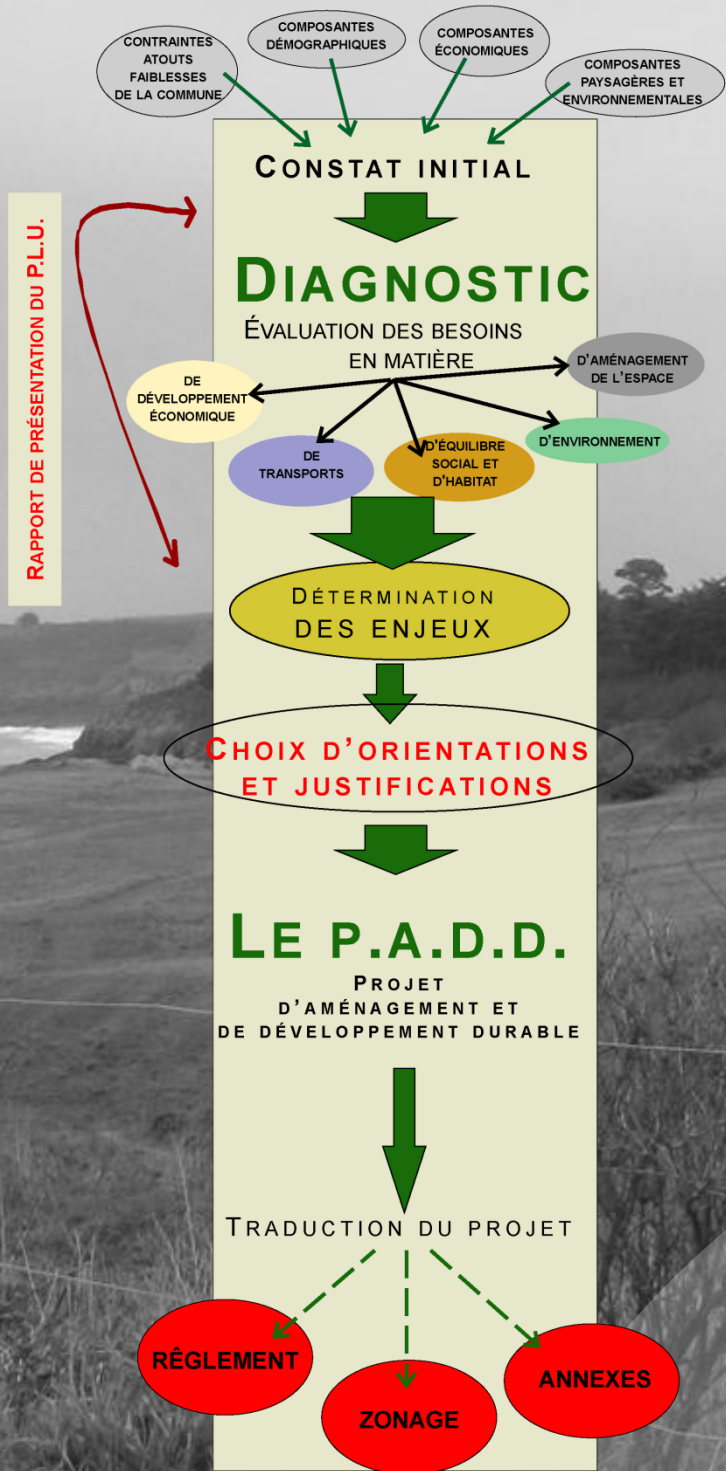
Dossier prescrit le :
08/12/2014

Dossier arrêté le :
16/11/2016

Mis à l'enquête publique :
24/04/2017 au 31/05/2017

Dossier approuvé le :
20/11/2017

Bien que non opposable aux permis d'aménager, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.



Préambule



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales du projet de développement communal. Le PADD est l'expression du Projet Politique des élus en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

1.1 Le cadre juridique du PADD

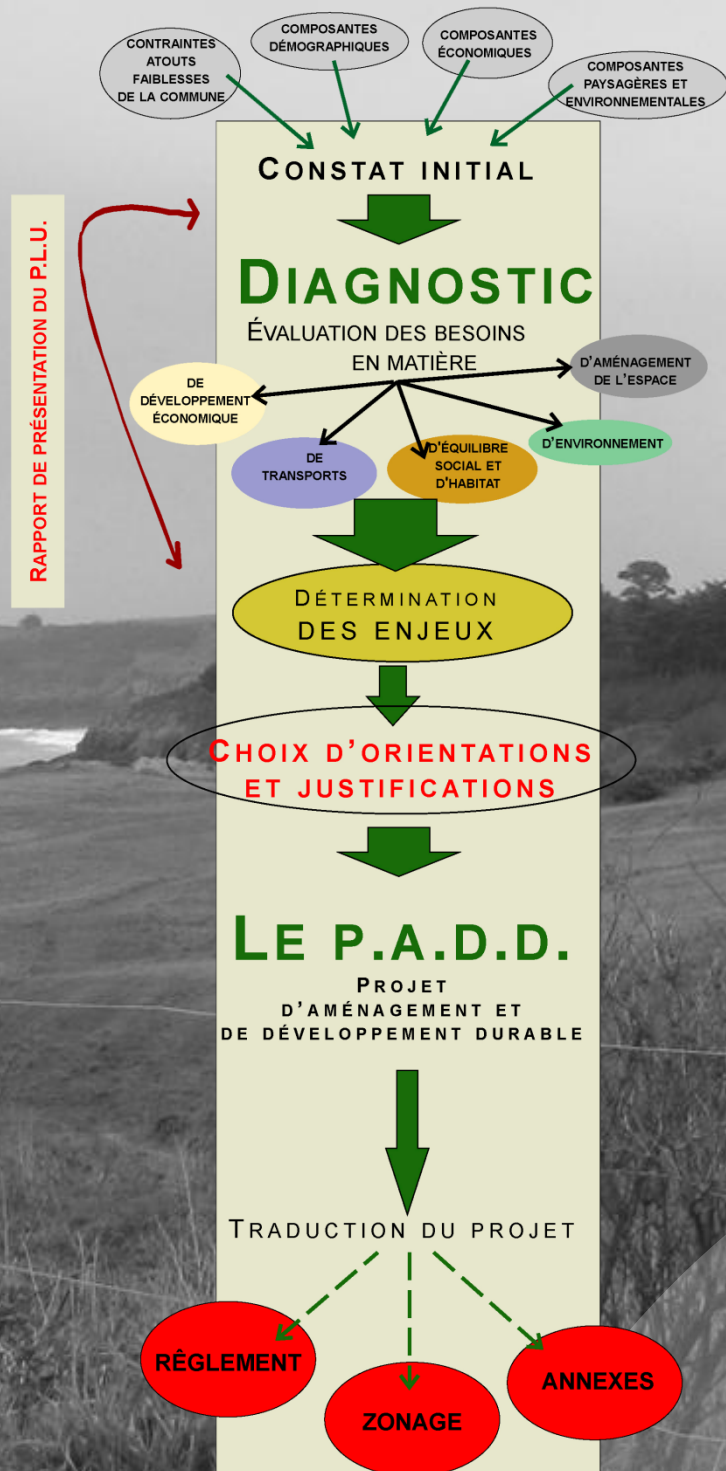
Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L151-4 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le **projet d'aménagement et de développement durables**, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Bien que non opposable aux permis d'aménager, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.



Projet d'aménagement et de développement durable

Préambule



Article L.153-12 du Code de l'urbanisme

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'urbanisme

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L. 132-9. (...)

6 Orientations Stratégiques

- **Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidants à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.**
- **Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires.**
- **Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur**
- **Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains**
- **Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.**
- **Développer l'intermodalité des moyens de déplacements économes et moins polluants**

Introduction



Le PADD a été élaboré après la phase de diagnostics qui a permis d'établir le profil détaillé de la commune, analysée dans le contexte territorial qui la concerne. A l'issue de cette phase de diagnostics, il a été mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Cette réflexion sur les enjeux a fondé le travail préalable de rédaction du PADD.

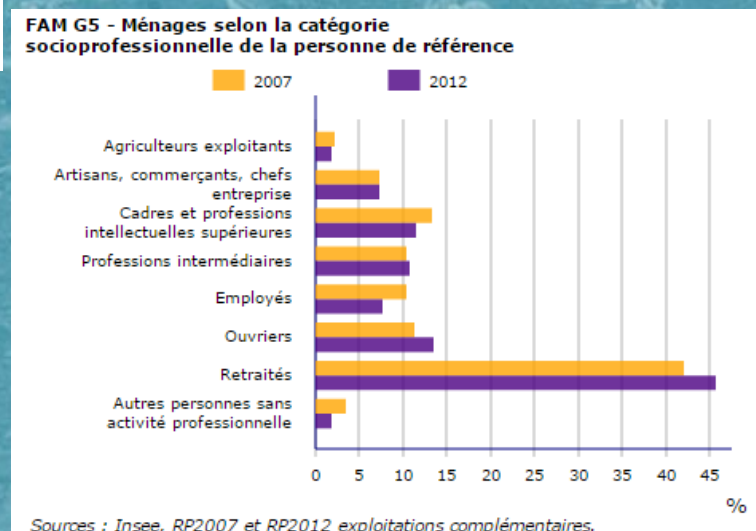
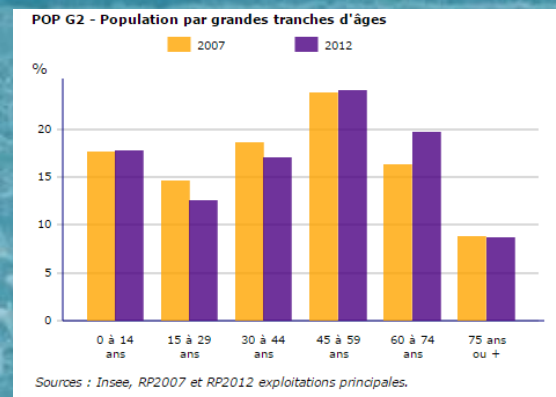
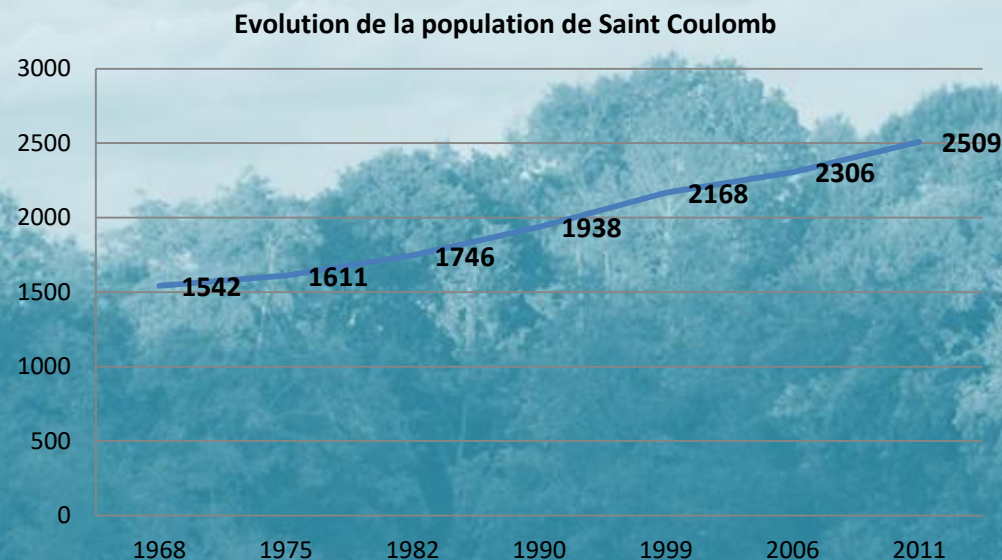
La collectivité souhaite porter un projet de territoire porteur de développement durable, conciliant les différents intérêts des acteurs et assurant un développement raisonné et rationnel.

Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et plusieurs échelles :

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

Ces orientations se traduisent par un projet de développement qui s'articule autour de 6 axes stratégiques.

Orientation 1 : Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidants à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.



Projet d'aménagement et de développement durable

Projet démographique

Une ville centre avec une démographie dynamique et équilibrée

•Une localisation dans le territoire, vecteur de dynamisme

1 - Eléments de cadrage

Saint Coulomb connaît une attractivité résidentielle depuis de nombreuses années qui conduit à une évolution positive constante de sa population, avec un taux de croissance moyen de 1.7% sur la dernière période 2006 à 2011. Cet accroissement est principalement dû à un solde migratoire en augmentation (0.9 points d'augmentation sur cette même période). Le solde naturel est resté, lui, constant.

Le vieillissement de la population de Saint-Coulomb est un phénomène observé depuis 2006 : augmentation des personnes âgées de plus de 60 ans. Cette tranche d'âge correspond aux personnes en âge d'être à la retraite.

La qualité du cadre de vie, l'offre de services et d'équipements, la proximité de Saint Malo sont des leviers de croissance qui motivent le choix d'une politique démographique raisonnablement ambitieuse.

Objectifs :

Le PLH affirme l'ambition d'une croissance démographique répartie entre la ville centre et les communes du territoire. Le PLU retient ainsi un taux de croissance important traduisant cet objectif commun.

Il importe de mettre l'accent sur des cibles démographiques jeunes, actives, pour équilibrer les classes d'âges, alimenter le fonctionnement des équipements scolaires et sportifs.

La cible des résidants à l'année est une priorité sociodémographique permettant, dans le prolongement d'une politique de commerces et d'équipements, d'animer la connaissance et de rentabiliser les investissements



Orientation 1 : Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidents à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.

Projet logement

Un parc de logements renouvelé, adapté à un parcours résidentiel élargi

• Une offre complémentaire diversifiée de logements

1 - Eléments de cadrage

Le logement est la matière première du tissu aggloméré de Saint Coulomb. Une part importante du renouvellement de la population se fait dans le parc existant. Le parc neuf complète l'offre, le modernise, l'adapte aux évolutions des attentes.

Le parc de logement de Saint-Coulomb est assez peu diversifié, malgré une tendance à la mixité à la fois des typologies et du statut d'occupation (propriétaire/locataire et logements sociaux) depuis quelques années. La part des maisons individuelles, souvent de grande taille, est en effet toujours très important (92.1% en 2011) malgré une hausse du nombre d'appartement. De même, le parc locatif reste faible sur la commune et la part du parc social insuffisant au regard des objectifs du PLH (2.9% pour un objectif de 5%). Le vieillissement de la population s'est accompagné d'une baisse des résidences secondaires. Ces effets concomitant sont en partie le résultat d'une population en âge d'être à la retraite ayant transformée sa résidence secondaire en résidence principale.

Objectifs :

Une part notable des nouveaux logements capitalisera le potentiel de renouvellement du tissu actuel en réhabilitant les logements, densifiant le parcellaire ou en opérant un protocole de démolition-reconstruction. Le bourg, ses quartiers plus anciens seront les supports privilégiés de ces opérations

Les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle s'inscriront dans la continuité des dynamiques urbaines existantes. Plus denses, maillées au tissu existant, elles s'attacheront à mettre en œuvre le projet urbain global et notamment la qualification paysagère des rives, la gestion des enchaînements réussis entre tissu aggloméré et espaces agro-naturels.

La politique de l'habitat, tant en secteur d'extension qu'en mutation du tissu existant doit permettre de poursuivre la diversification des produits habitat pour répondre aux besoins d'un parcours résidentiel élargi à tous les âges de la vie et à tous les niveaux de ressource.

Orientation 1 : Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidants à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.

2– Les enjeux

Un développement démographique soutenu et raisonné

- Fidéliser les populations en places

- Accueillir une population nouvelle en faisant des résidants à l'année et des jeunes actifs des priorités socio-démographique

Promouvoir la mixité sociale

- Soutenir le développement d'une offre de logements abordables en location et en accession à la propriété

Projet démographique Une ville centre avec une démographie dynamique et équilibrée

3– Les objectifs du PADD

- Proposer un large panel de logements diversifiés en typologie et en mode d'occupation, permettant de répondre aux attentes tant des jeunes couples avec enfants, que des jeunes actifs, des familles sans enfants

- Plus de diversité de logements permettant la mise en œuvre d'un parcours résidentiel,
- Des logements accompagnant le desserrement familial,
- Des règles permettant d'adapter le logement aux évolutions de la structure familiale,
- Des logements spécifiques adaptés aux seniors souhaitant demeurer en centre bourg,

- Poursuivre le développement de logement social et le renouvellement du parc dans un objectif de mixité selon une répartition adaptée par quartier
- Faciliter la requalification du parc existant
- Promouvoir une accession abordable en particulier pour les jeunes ménages avec enfants

Données clefs de définition des objectifs :

- une population de **3200 habitants en 2027**
- une mixité sociale à promouvoir
- **24 logements par an**
- une part significative de logements en **mutation du tissu existant**
- un habitat porteur de **mixité sociale et générationnelle**
- une mixité urbaine mettant l'accent sur un **habitat diversifié**
- une **densité moyenne de 22lgts/ha compatible avec le PLH**

Orientation 1 : Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidents à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.

2- Les enjeux

Contenir la ville et favoriser le renouvellement urbain

- Favoriser la production de logement en renouvellement urbain

- Une extension mesurée du tissu urbanisé

- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité, plus denses

Projet logement

Un parc de logements renouvelé, adapté à un parcours résidentiel élargi

3- Les objectifs du PADD

- Favoriser la requalification urbaine et architecturale notamment des quartiers les plus anciens du bourg
- Accompagner la dynamique de comblement des dents creuses et des fonds de parcelles

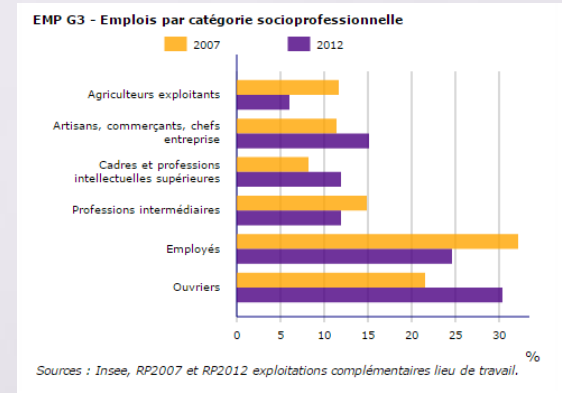
- Localiser les futures zones à urbaniser en continuité du tissu urbain existant en privilégiant les espaces les moins dommageables pour l'activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels
- Inscrire un réel projet urbain en centre bourg pour renforcer son attractivité et réaffirmer sa centralité
- Des zones d'urbanisation futures faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Instaurer une densité minimale conforme aux préconisations du PLH dans les futures zones à urbaniser
- Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée moins consommatrice d'espace

Données clefs de définition des objectifs :

- une population de **3200 habitants en 2027**
- une mixité sociale à promouvoir
- **24 logements par an**
- une part significative de logements en **mutation du tissu existant**
- un habitat porteur de **mixité sociale et générationnelle**
- une mixité urbaine mettant l'accent sur un **habitat diversifié**
- une **densité moyenne de 22lgts/ha compatible avec le PLH**

Orientation 2 : Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l’augmentation des ressources financières communautaires.



Projet économique : l’industrie et l’artisanat
Le commerce, l’artisanat, l’agriculture, les services,
des leviers de croissance à renforcer

- *Donner envie d’entreprendre*
- *Créer les conditions d’une augmentation du gisement d’emplois*

1 - Eléments de cadrage

Le Clos Poulet dispose de filières agricoles performantes qui dynamisent un gisement important d’emplois. Localement, outre l’agriculture et le tourisme, le positionnement économique de Saint Coulomb s’appuie sur un maillage de petites entreprises, d’artisans comme moteur de développement.

Le dynamisme économique est assez important : le nombre de créations d’entreprises a presque doublé entre 2012 et 2013. Elle fait partie des plus dynamiques de son aire urbaine. De plus, Saint Coulomb propose une diversité d’emplois relevant tout à la fois des activités de production, de distribution.

La commune dispose d’une zone économique principale, en limite sud d’agglomération. Cette zone est constituée d’une partie récente (à l’ouest) et d’une plus ancienne (partie est).

Objectifs :
La zone d’activité Bel Even est à conforter et relier aux grands pôles du territoire. Toutefois, les capacités d’accueil et de densification ne nécessite qu’une mobilisation modérée de foncier à vocation économique.

La mise en réseau de Saint Coulomb avec les grands pôles va de paire avec son raccordement aux grandes infrastructures de réseaux mobiles et de très haut débit garants tout à la fois d’un service performant pour la population et d’efficacité économique pour les entreprises.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014		
	Nombre	%
Ensemble	122	100,0
Industrie	11	9,0
Construction	13	10,7
Commerce, transports, services divers	87	71,3
dont commerce et réparation automobile	36	29,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	11	9,0
Champ : activités marchandes hors agriculture.		
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).		

EMP T5 - Emploi et activité		
	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	320	322
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 076	924
Indicateur de concentration d'emploi	29,7	34,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,9	51,8
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.		
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.		

Projet d’aménagement et de développement durable

Orientation 2 : Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires.

Projet économique : l'agriculture

L'industrie, le commerce, l'artisanat, l'agriculture, les services, la formation, des leviers de croissance à renforcer

- Une agriculture très présente
- un foncier agricole spécifique à préserver

1 - Éléments de cadrage

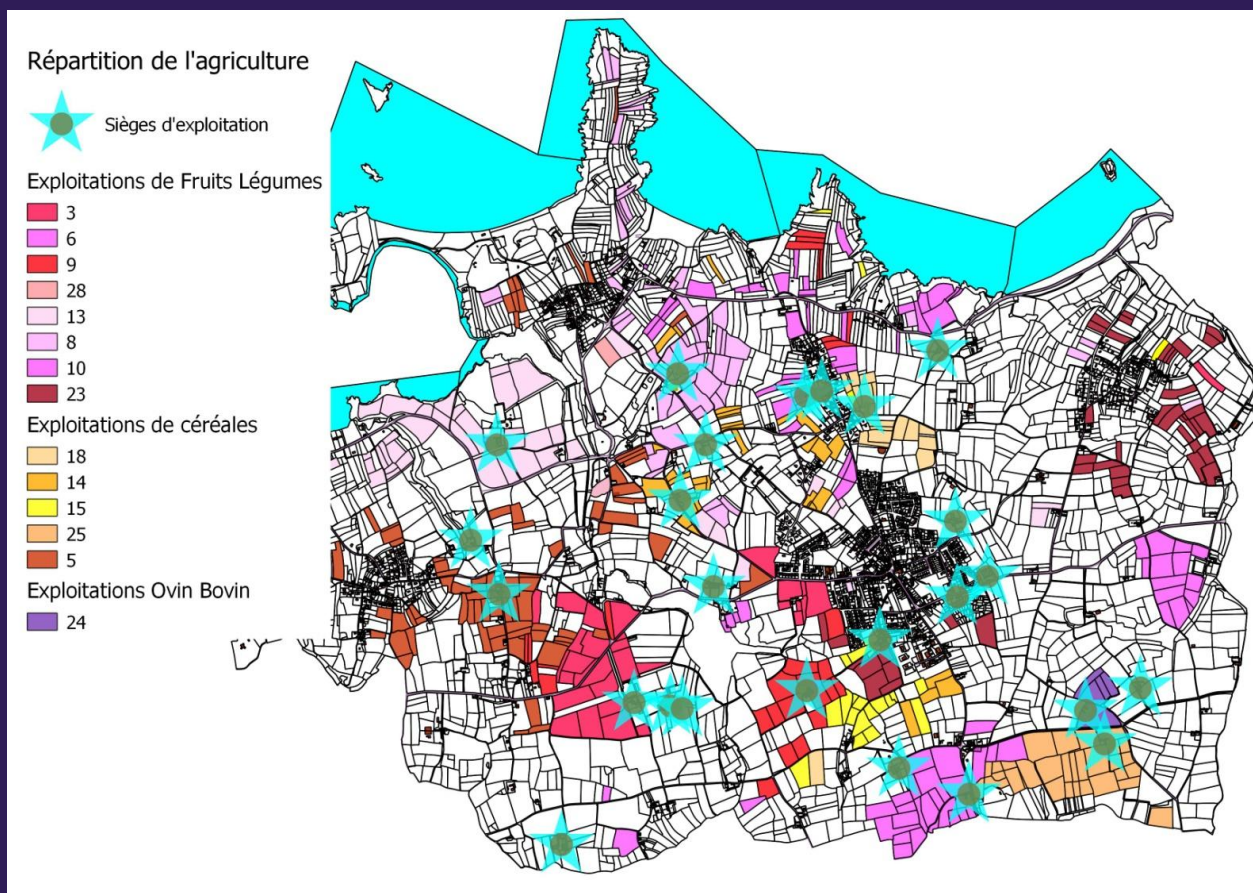
L'identité de Saint Coulomb puise ses racines dans son foncier agricole. La production légumière prolonge cette forte identité agricole. L'agriculture est donc un socle identitaire et un levier de développement économique, un partenaire essentiel du projet de territoire. Il y a 35 exploitants agricoles recensés sur la commune de Saint Coulomb. Au total cela représente 25 sièges d'exploitations agricoles et 10 exploitations dont le siège est situé dans une autre commune. Parmi les sièges d'exploitations, 8 sont proches des espaces urbanisés du bourg.

La filière agricole évolue, en nombre d'exploitants mais aussi en pratiques culturelles. En effet, on observe une augmentation de la diversification des exploitations. De plus, Saint Coulomb n'échappe pas au phénomène d'augmentation de la taille des exploitations, visible depuis plusieurs années (SAU moyenne de 50 ha).

La filière légumière assure le maintien d'un paysage identitaire, ouvert, alterné. Les pratiques culturelles participent ainsi à la qualité des paysages locaux et à leur intérêt environnemental.

Objectifs :

Le PLU a pour objectifs de limiter la pression urbaine sur certains secteurs et de créer les conditions d'une pérennisation des exploitations..



Orientation 2 : Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires.



Projet économique : le tourisme

Un potentiel touristique à valoriser, un accompagnement à mettre en œuvre

• *Un levier économique à dynamiser*

1 - Éléments de cadrage

La route touristique qui va du Mont-Saint-Michel (via Cancale) à Saint-Malo passe par Saint Coulomb. Elle est très fréquentée par les touristes qui ne peuvent manquer de s'arrêter à St Coulomb pour son littoral : **c'est une commune inscrite dans un territoire qui propose une large palette de sites et manifestations. Saint Coulomb est à la fois un sujet d'intérêt touristique et culturel,**

Le secteur littoral offre un large catalogue de sites et d'événements culturels et touristiques. Par elle-même, Saint Coulomb propose des ensembles patrimoniaux, architecturaux et paysagers de grand intérêt.

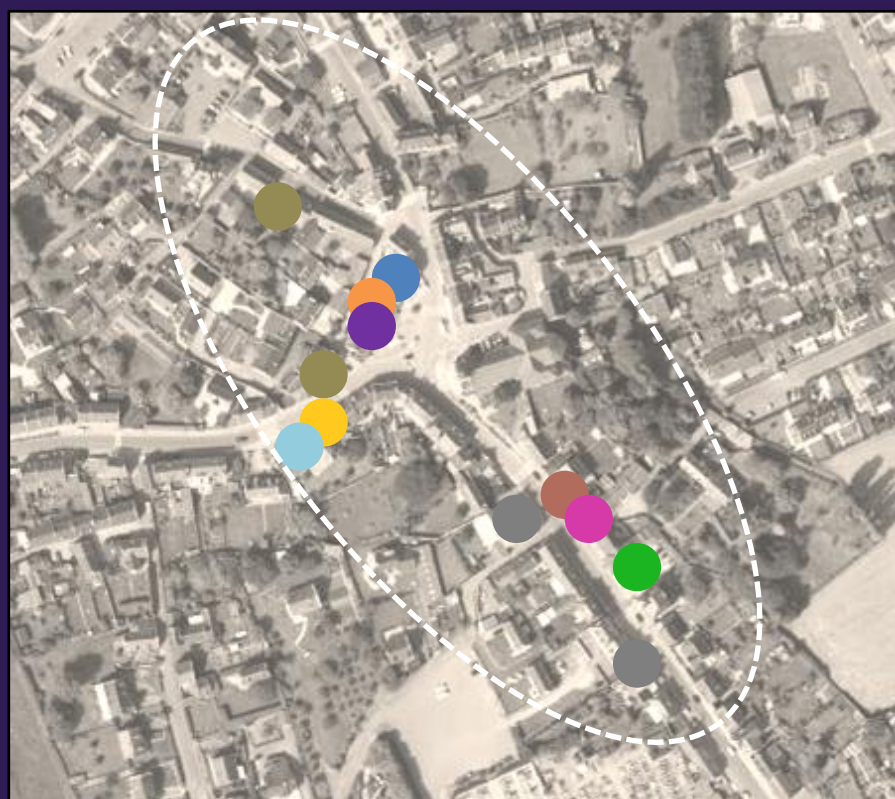
L'ensemble de ces gisements prend valeur de levier de développement économique au travers de l'organisation d'une filière touristique diversifiée répondant ainsi à la diversité des attentes du public (balade dominicale, courts séjours, animations culturelles...).

Cette filière touristique s'appuie sur des équipements diversifiés et performants comme la nouvelle salle polyvalente, la nouvelle voie verte.

Objectifs :

En appui de Saint Malo, il s'agit de développer une offre complémentaire pour renforcer les structures d'hébergement notamment.

Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur



- Superette
- Bar
- Fleuriste
- Boulangeries
- Presse
- Boucheries
- Artisan caramel
- Salon de coiffure
- Pharmacie
- Pizzeria



Projet économique : commerce

L'industrie, le commerce, l'artisanat, l'agriculture, les services, la formation, des leviers de croissance à renforcer

• **Le centre bourg, pilier commercial à conforter**

1 - Eléments de cadrage

La commune compte 223 établissements en 2012 et plus de la moitié dans le secteur du commerce, transport et services divers (55,6%). C'est le premier secteur d'activités du territoire.

Les commerces se concentrent majoritairement aux abords de l'Eglise. Aussi, la commune possède, en quantité et en qualité, une offre de services commerçants permettant de répondre aux attentes de la population. Associée au centre bourg patrimonial, l'offre commerciale participe à l'affirmation d'une identité locale forte et singulière. Cette activité commerciale est essentielle à l'attractivité résidentielle. Support de lien social, son impact sur la vie des quartier est important.

Aujourd'hui, certains commerces ne disposent pas de conditions satisfaisantes de stationnement. En période estivale notamment, la question de leur accessibilité est un enjeux particulièrement important.

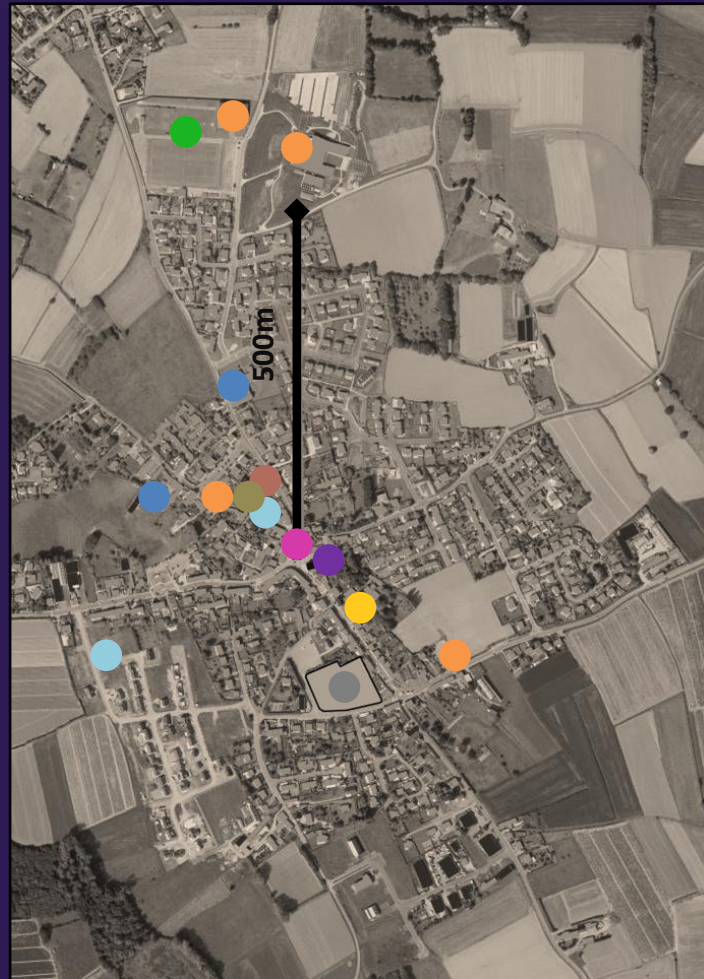
Objectifs :

Parallèlement au développement des pôles commerciaux en périphérie de Saint Malo, le PLU affirmera la priorité donnée au commerce du bourg. Ce commerce spécifique par sa diversité, l'animation du centre patrimonial qu'il permet, constitue un gisement économique et un lien social à conforter.

L'augmentation de la population dans l'aire de chalandise locale et élargie, le renouvellement urbain en centre bourg sera l'occasion d'accroître la part des résidents.

L'offre de stationnements actuelle sur la place du marché sera optimisée pour permettre l'accueil, en périphérie de cet espace public, d'un pôle pouvant regrouper plusieurs cellules commerciales et des logements dans le cadre d'un périmètre de renouvellement urbain.

Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur



- Équipements scolaires
- Équipements de loisirs
- Équipements sportifs
- Mairie
- Église
- Poste
- Office du tourisme
- Cimetière
- Cabinet médical
- Bibliothèque



Projet d'aménagement et de développement durable

Projet économique : les équipements

Compléter le parc d'équipements existant

- Une offre adaptée aux besoins actuels
- Des compléments ponctuels

1 - Éléments de cadrage

Le parc d'équipement a été profondément renouvelé et complété ces dix dernières années. Ce parc répond aux besoins de la population.

Cependant, la majorité des équipements sont concentrés dans un rayon de 500m autour du bourg. Seuls les équipements sportifs et de loisirs sont situés à un peu plus de 500m au nord du bourg. Cette répartition est quelque peu inégale, et rend l'offre éloignée des quartiers d'habitation sud.

Objectifs :

Le projet de PLU entend renforcer/développer les centralités de proximité, dans un souci d'équilibre de répartition, avec un enjeu de lien social et d'amélioration de la qualité de vie.

L'amélioration des conditions d'accès aux équipements sera un enjeu du PLU.

Orientation 2 : Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires

Projet économique

2- Les enjeux

Adapter, développer les capacités d'accueil

- Conforter les pôles économiques existants
- Permettre le développement des activités et entreprises en place

Préserver l'activité agricole

- Maintenir et préserver l'activité agricole
- Permettre l'évolution/diversification de l'activité agricole

3- Les objectifs du PADD

- Prévoir du foncier pour l'implantation des établissements.
- Permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales existantes dans les hameaux et l'espace rural
- Développer l'économie locale, tant artisanale qu'industrielle ou résidentielle, par le maillage haut débit (fibre optique)
- Préserver l'agriculture dans les espaces en limite d'aire agglomérée et littoraux les plus menacés
- Limiter la pression urbaine et maintenir une activité agricole participant aussi à la gestion et à la qualité des paysages et des espaces naturels
- Favoriser la diversification des activités des exploitants (chambre d'hôte, camping à la ferme, ...) essentielle sur cette commune littorale.
- Valoriser les produits locaux
- Créer les conditions d'une évolution des filières de production

Données clefs de définition des objectifs

- Développer la **fibre optique**
- **Ne pas impacter** les zones agricoles
- L'affirmation d'une **agriculture « qualitative »**
- Une réglementation qui permet la mise en œuvre de **circuits courts**, et la valorisation des **produits locaux**

Orientation 2 : Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires

2- Les enjeux

Valoriser les atouts de la ville

- Mettre en valeur les atouts touristiques de la ville
- Valoriser et diversifier l'offre touristique et culturelle

Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur

Organiser l'offre commerciale, d'équipements et de services

- Renforcer l'attractivité économique du centre bourg
- Renforcer la proximité des services, équipements et commerces

Projet économique

3- Les objectifs du PADD

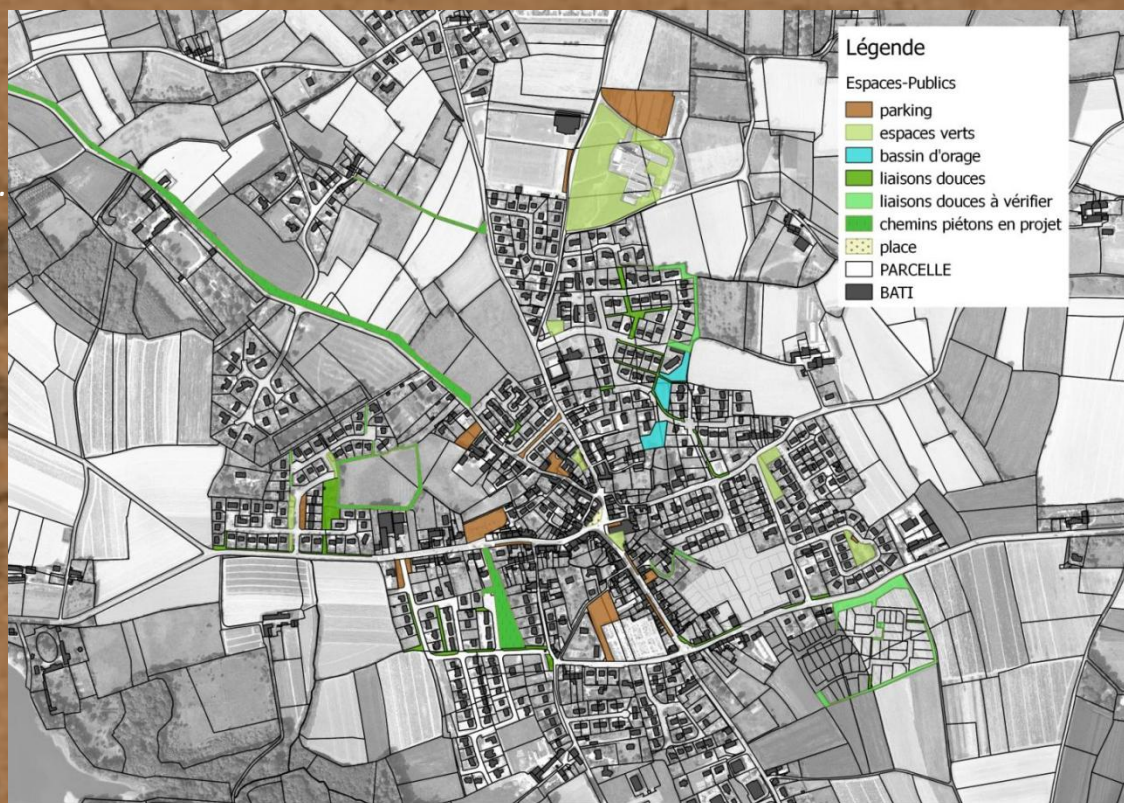
- Conserver sa particularité de commune touristique du littoral « entre terre et mer » accueillant un tourisme naturel et résidentiel.
- Amélioration des aires de stationnement en arrière des plages
- Intégrer le bourg dans le dispositif de valorisation touristique
- Compléter l'offre actuelle par un pôle en entrée de centre bourg, bien desservi en stationnement, proches des commerces actuels et de l'école
- Favoriser le nombre de résidants en centre bourg
- Centrer le développement commercial sur une offre de proximité en donnant un caractère qualitatif au centre-bourg
- Maintenir une offre adaptée en équipements publics
- Repenser l'espace public comme lien social

Données clefs de définition des objectifs

- Création d'une **aire de camping-cars** supplémentaire
- Mise en place de **circuits de découverte** bourg-plage
- Optimisation de **l'offre de stationnement** sur la place du marché
- Favoriser l'installation d'une **population active**

Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur

Orientation 4 : Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains



Projet d'aménagement et de développement durable

Projet urbain

Une agglomération qui se densifie autour de grands axes d'aération

- *Un projet urbain qui s'appuie sur les caractères paysagers de l'agglomération*

1 - Eléments de cadrage

La commune de Saint-Coulomb dispose d'un cadre de vie naturel et urbain de grande qualité. Cependant, l'offre actuelle d'équipements et d'espaces publics semble insuffisante aux vues des évolutions démographiques futures. En effet, le cœur de bourg concentre la majeure partie des commerces et équipements, assez éloignés des nouveaux quartiers d'habitats. De plus, globalement, la commune manque de véritables espaces publics ou lieux de vie (sous dimensionnés ou trop peu aménagés).

Pour une commune touristique comme Saint Coulomb, il est aussi important de maîtriser l'aménagement des lieux de vie du bourg que ceux du littoral. L'afflux touristique estival doit être pris en compte pour la valorisation et l'accessibilité de ces espaces. Des aménagements dans ce sens ont dores et déjà été entrepris par la collectivité.

Objectifs :

Plus compacte, plus dense, l'agglomération s'attachera à valoriser son implantation dans un site paysager d'intérêt marqué notamment par la vallée de Sainte Suzanne. Saint Coulomb se développera ainsi, économiquement et démographiquement ces dix prochaines années en minimisant l'impact sur les espaces agro-naturels.

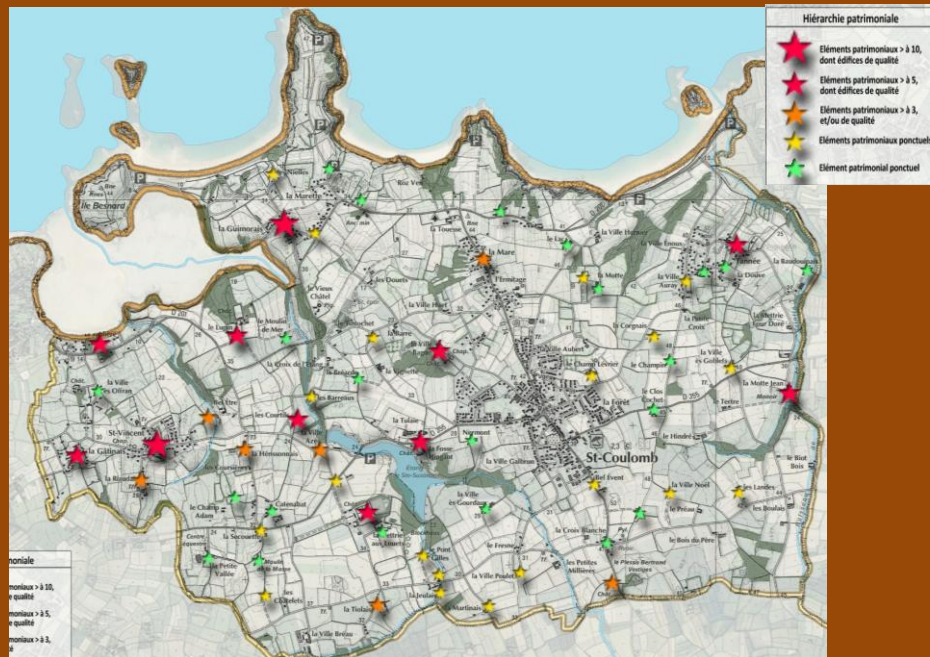
La capitalisation du foncier urbanisé, mobilisable à moyen terme dans le cadre du renouvellement du bourg sur lui-même, a été le point de départ de la politique urbaine du PLU.

La densification de l'existant, qu'il s'agisse de l'habitat ou des secteurs d'activités, sera complétée par des surfaces en extension, plus limitées que dans le POS à réviser. Leur localisation permettra de formaliser un projet urbain et paysager tirant profit de la situation de la ville sur le flanc de coteau.

La densification du tissu doit s'accompagner d'une offre accrue d'espaces paysagers structurants.

Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur

Orientation 4 : Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains



Projet d'aménagement et de développement durable

Projet patrimoine

Une valorisation de l'ensemble des patrimoines

•L'affirmation d'une identité

1 - Éléments de cadrage

Saint Coulomb est une commune avec un patrimoine local important. Son patrimoine, tout à la fois architectural et naturel, est à valoriser. Si la reconnaissance du caractère patrimonial des architectures est acquise, celle des éléments de nature plus modestes mais très nombreuses est à compléter. L'Aff, le Canut, patrimoines naturels sont à affirmer comme tel.

L'histoire de Saint Coulomb se lit au travers d'un riche catalogue d'architectures, de structures urbaines concentrées tant en hameaux que sur le centre bourg.

Son implantation sur des contextes géographiques variés, donnent à voir une palette élargie de patrimoines naturels.

Associés à des contextes environnementaux de qualités, le patrimoine architectural et paysager peut aussi s'associer à une démarche de préservation environnementale et renforcer ainsi son potentiel d'intérêt.

Le patrimoine est un héritage c'est aussi le résultat d'une démarche permanente de production de qualité. C'est ainsi que le patrimoine communal s'enrichit depuis d'architectures contemporaines de qualité (le Phare...). Cette exigence de qualité architecturale va se poursuivre.

Objectifs :

Il s'agit d'affirmer l'identité de la commune dans un souci de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager. Cet objectif revêt des enjeux variés selon que le patrimoine est diffus ou au sein de l'aire agglomérée.

Légende

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

- Centre bourg : renforcement de la qualité patrimoniale; centre de vie sociale
- Agglomération
- Secteur d'aménagement associant habitat et commerce
- Qualification paysagère de la limite urbaine
- Cimetière paysager

Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidents à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.

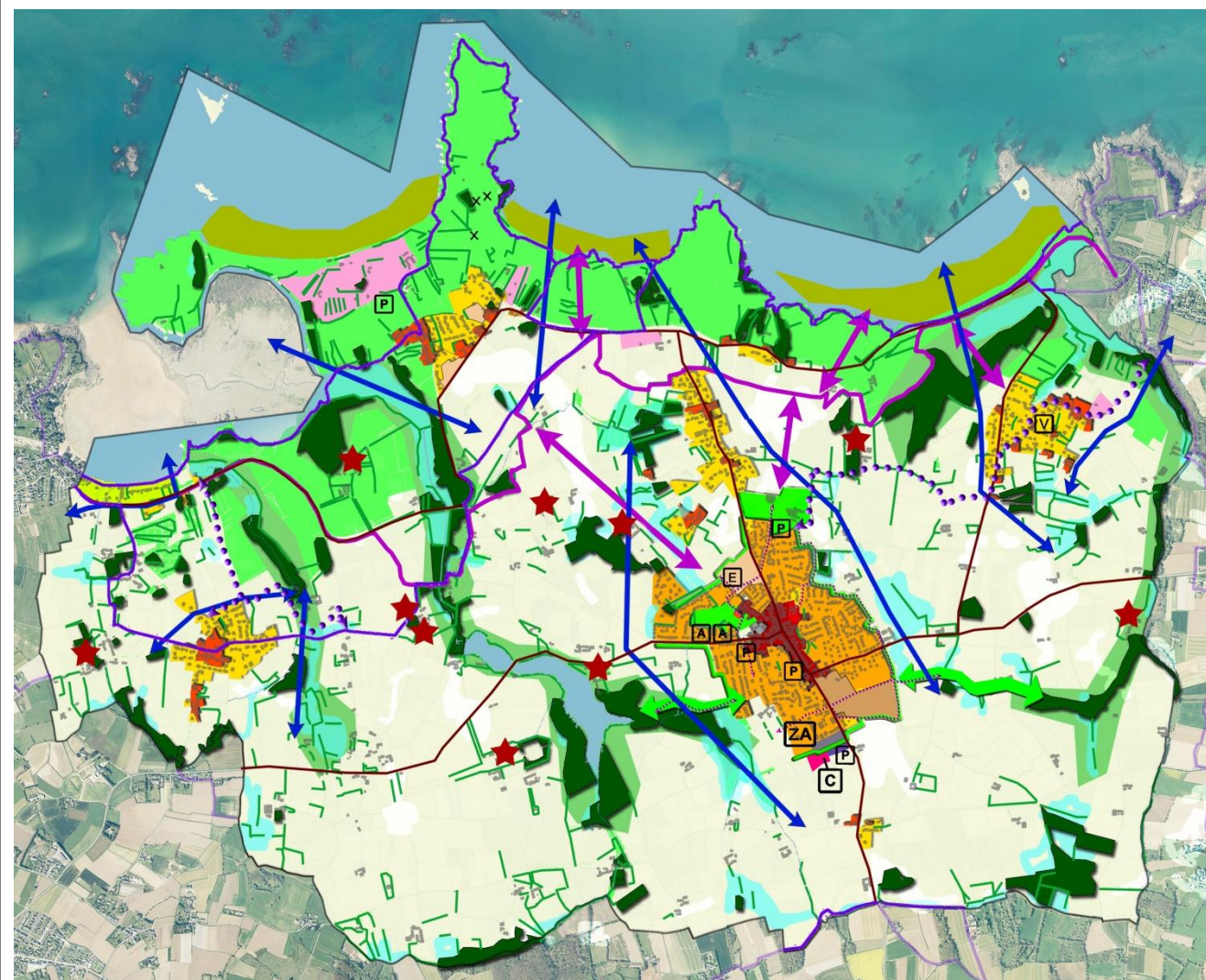
- Zone d'extension de l'habitat
- Zone d'extension de l'habitat avec projet en cours

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

- Hameaux
cœurs anciens à préserver et conforter
- Village : favoriser la pérennisation des limites
- Village à conforter
- Malouinières à préserver

Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires

- Zone d'Activités à renforcer
- Equipement «Maison soleil»
- Espaces agricoles à protéger
- Campings

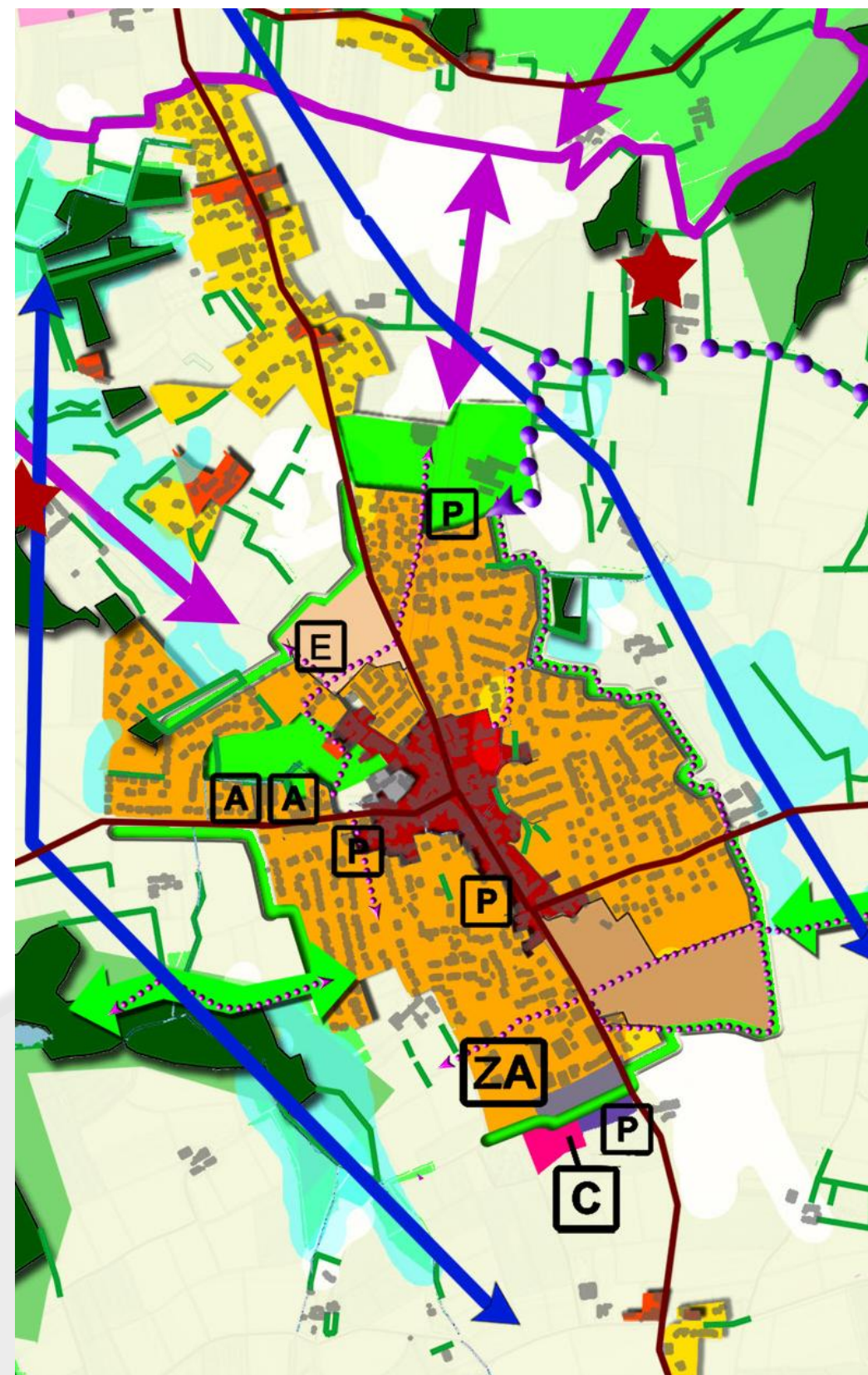


Projet d'aménagement et de développement durable

Projet urbain

**Une agglomération qui se densifie
autour de grands axes d'aération**

- Un projet urbain qui s'appuie sur les caractères paysagers de l'agglomération
- L'affirmation d'une identité



Orientation 3 : Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité résidentielle et commerciale et son rôle fédérateur

Orientation 4 : Valoriser et protéger le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en intégrant des préoccupations paysagères au cœur des projets urbains

2– Les enjeux

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain sur le territoire rural
- Allier préservation du patrimoine et renouvellement urbain

Améliorer le cadre de vie

- Construire les bords de ville dans un souci de qualité paysagère
- Renforcer le caractère paysager du bourg par l'embellissement de son patrimoine architectural et de ses espaces publics

Saint Coulomb
Une valorisation de l'ensemble des patrimoines

3– Les objectifs du PADD

- Identifier le bâti patrimonial pour favoriser sa préservation et sa valorisation
- Renforcer l'identité des villages et hameaux

- Favoriser la création architecturale contemporaine traité en continuité des perspectives urbaines et à l'échelle des paysages bâtis
- Renforcer le caractère convivial et central du bourg

- Renforcer le caractère paysager et naturel des bords de ville
- Construire les bords de ville au travers des zones d'urbanisation future

- Faire du centre bourg un exemple d'habitat mixte qualitatif
- Faire du bourg un point d'appui d'une dorsale paysagère entre le Havre du Lupin et l'anse Du Guesclin

Données clefs de définition des objectifs

- Un pôle de renouvellement qui permettra d'améliorer l'offre de services commerçants
- Une offre limitée de logements dans les villages pour renforcer leur identité

Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

- Développer des secteurs d'habitat dans le cadre du renouvellement urbain du tissu existant : produire 30 à 40 logements en renouvellement urbain
- Utilisé environ 7 ha pour la construction de logements nouveaux dans le bourg soit 165 logements environ
- une densité moyenne de 22lgts/ha compatible avec le PLH

Orientation 5 : Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.

Projet environnement Une trame verte et bleue adossée à un projet de territoire

- *Un patrimoine biologique à préserver*
- *L'adhésion à une dynamique territoriale*

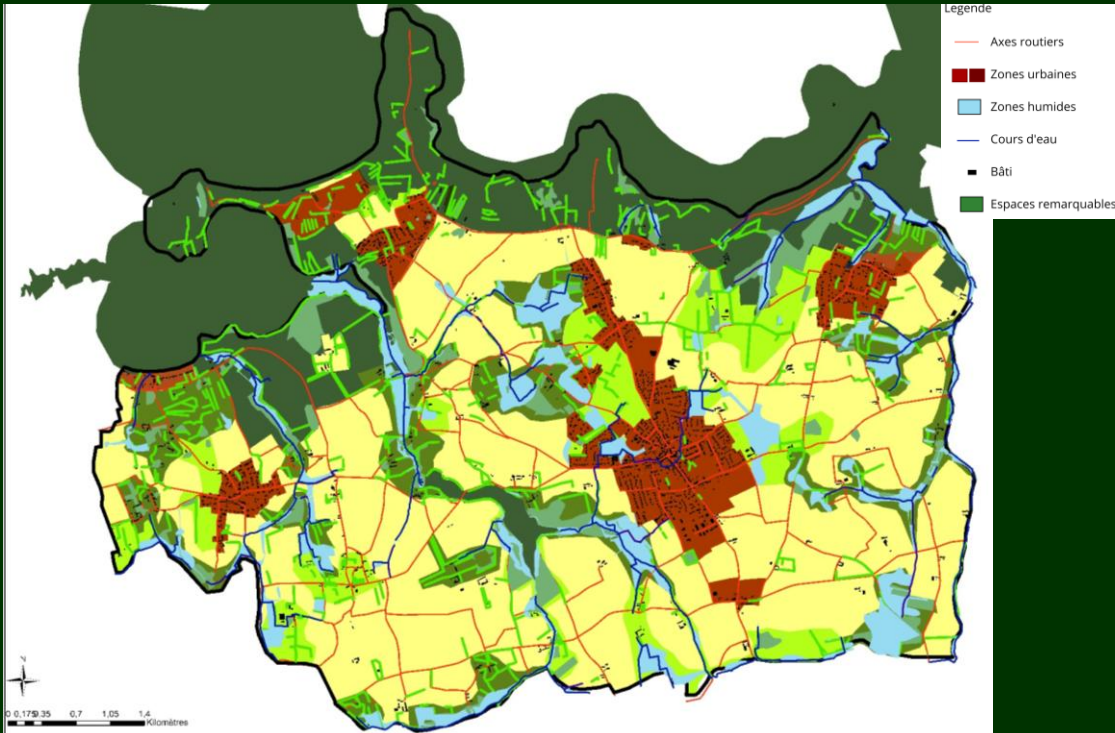
1 - Eléments de cadrage

Outre le fait que la commune dispose d'un réseau hydrographique et d'un maillage bocager propres à fonder des connexions biologiques d'intérêt, la commune est implantée à l'interface de grands réservoirs écologiques. Les connexions locales s'inscrivent ainsi dans une stratégie de renforcement des grands corridors qui irriguent le territoire élargi.

Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) a identifié, à l'échelle du grand territoire, des tracés potentiels de connexions biologiques que les constats paysagers et environnementaux locaux ont confirmé. La présence de maillages bocagers, de prairies humides, de prairies permanentes sont en effet des vecteurs de biodiversité à préserver.

Objectifs :

Des connexions biologiques à compléter, renforcer sur la commune permettant de prolonger, sur le territoire de Saint Coulomb, les grands corridors régionaux.



Orientation 5 : Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.

Projet environnement Une trame verte et bleue adossée à un projet de territoire

2– Les enjeux

Renforcer la qualité paysagère de la ville

- Mettre en place des exigences environnementales appliquées aux espaces agglomérés existants ou futurs

Renforcer et protéger la trame verte et bleue en lien avec les espaces de nature en ville

- Protéger la trame verte et bleue

- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

3– Les objectifs du PADD

- Mettre en place une politique de la haie qui vise la régulation des eaux pluviales, l'organisation des déplacements des piétons et des véhicules, la gestion des effets « brise-vent » et la préservation de connexions biologiques
- Préserver les bois existants
- Assurer le traitement paysager des entrées de bourg et des bords de ville

- Identifier, préserver et renforcer les secteurs d'intérêt écologiques existants dans une logique de continuité
- Maitriser l'expansion urbaine en privilégiant une offre d'habitat diversifiée, moins consommatrice d'espace

- Préserver la qualité de l'eau et des milieux en inscrivant des Orientations d'Aménagement intégrant au cœur des projets la problématique de gestion des eaux pluviales
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments par l'utilisation d'énergies renouvelables et l'orientation des constructions.

Données clefs de définition des objectifs

- identification et préservation des **connexions biologiques**
- protection de petits **réservoirs locaux de biodiversité.**
- encourager les **déplacements doux**

Orientation 6 : Développer l'intermodalité des moyens de déplacements économes et moins polluants

Projet déplacements
Un maillage piétons-cycles renforcé, à vocation ludique ou d'usage quotidien

- Faciliter les relations de proximité
- Sécuriser les déplacements doux

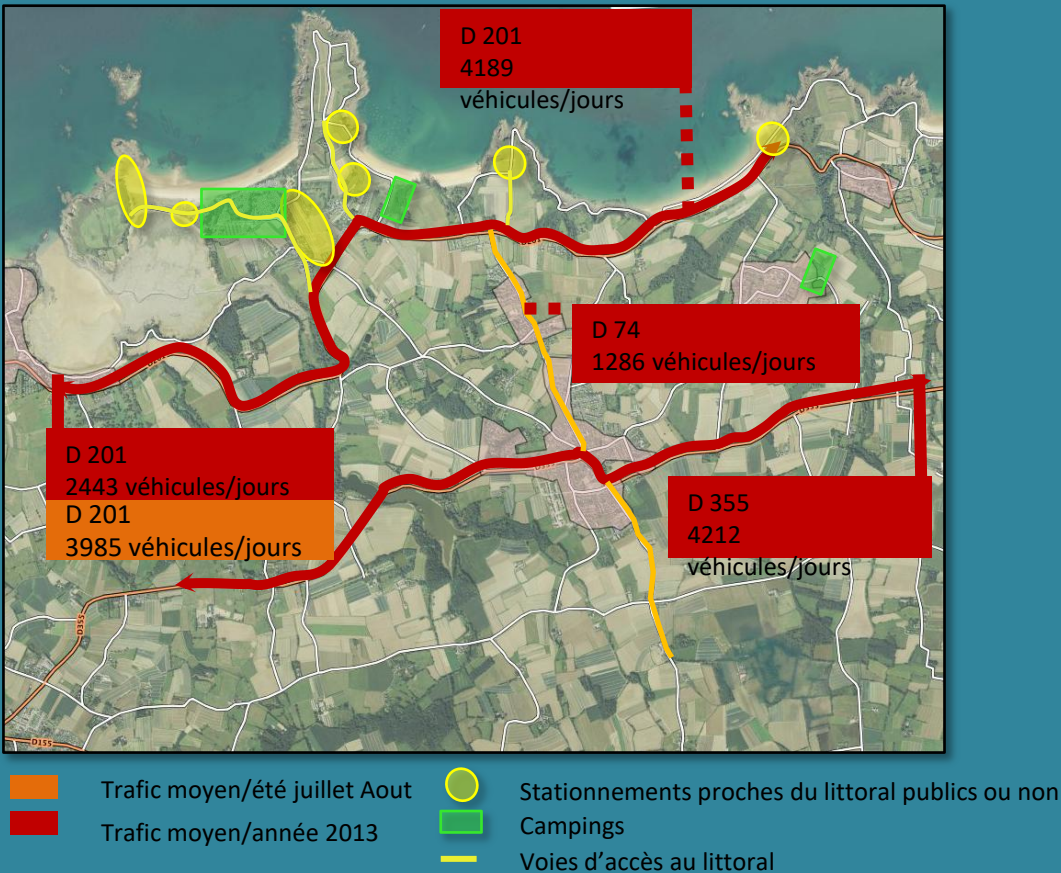
1 - Eléments de cadrage

Saint Coulomb est un bourg de la proximité. Proximité entre l'habitat, l'emploi, les services et équipements, proximité entre l'aire urbaine et les espaces naturels. Le maillage piétons-cycles doit permettre d'associer à cette proximité, le sentiment de sécurité et de plaisir d'usage.

Le développement urbain du bourg s'est accompagné d'un renforcement du maillage piétonnier. Les aménagements d'espaces publics dans le centre bourg ont amélioré le confort et la sécurité des piétons.

Objectifs :
Ce maillage et la qualité d'usage des supports de déplacement doux seront prolongés. Ils serviront l'objectif de relation de proximité entre les équipements et l'habitat.

Par ailleurs Saint Coulomb dispose d'un environnement naturel de qualité tant à l'intérieur de sa trame urbaine qu'en périphérie. La création de liaisons douces, s'appuyant sur le réseau de chemins, assurera la gestion des enchaînements à la fois fonctionnels et paysagers entre le tissu urbanisé et les espaces naturels.



Circuit de randonnée autour de Saint Coulomb



Orientation 6 : Développer l'intermodalité des moyens de déplacements économes et moins polluants

Projet déplacements Un maillage piétons-cycles renforcé, à vocation ludique ou d'usage quotidien

2- Les enjeux

Structurer le réseau routier

Améliorer le réseau structurant vers et au niveau du centre bourg

Renforcer l'usage des modes de transports alternatifs au véhicule personnel par le développement de points de connexion des différents modes de transports

Améliorer le cadre de vie

- Construire les bords de ville dans un souci de qualité paysagère

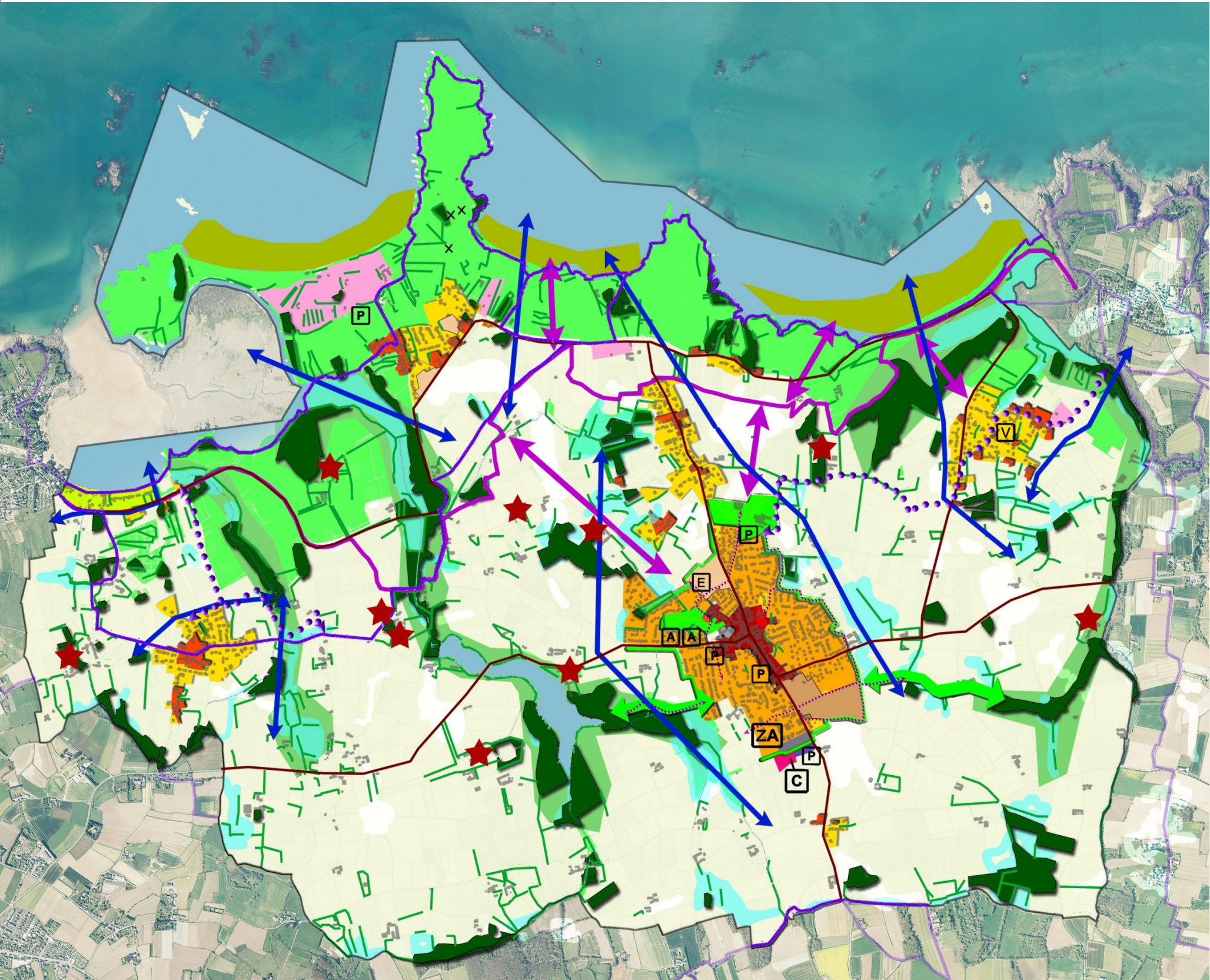
3- Les objectifs du PADD

- Renforcer le maillage piétons-cycles existant entre les zones d'habitat et les espaces commerciaux, scolaires, culturels, sportifs et d'activités
- Privilégier le partage modal des voiries et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Tenir compte de la problématique du transit et sécuriser les traversées des voies principales
- Gérer les nouveaux flux en prenant en compte les zones d'aménagement futur à vocation d'habitat et à vocation d'activités
- Promouvoir le covoiturage
- Favoriser la gestion mutualisée des espaces de stationnement
- Aménager un circuit du tour du bourg et des espaces naturels et patrimoniaux à proximité

Données clefs de définition des objectifs

- un maillage piétons-cycles entre les secteurs d'habitat et les équipements
- organiser des circuits de découverte
- le traitement paysager des bords de ville

Schéma global



Légende

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

- Centre bourg** : renforcement de la qualité patrimoniale; centre de vie sociale
- Bourg**
- A** Secteur d'aménagement associant habitat et commerce
- Qualification paysagère de la limite urbaine
- C** Cimetière paysager

Accueillir une population nouvelle avec pour cible principale des résidents à l'année dans un objectif de cohésion sociale et de mixité intergénérationnelle.

- Zone d'extension de l'habitat
- Zone d'extension de l'habitat avec projet en cours

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

- Hameaux**
 - coeurs anciens à préserver et conforter
 - tissu récent : favoriser la pérennisation des limites
- V** Village à conforter
- Malouinières à préserver

Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires

- ZA** Zone d'Activités à renforcer
- E** Equipement «Maison soleil»
- Espaces agricoles à protéger
- Campings

Développer l'intermodalité des moyens de déplacements économes et moins polluants

- Voies structurantes principales
- Chemins piétons cycle existants
- Chemin piéton cycle à renforcer ou à créer (tracé indicatif)
- Voie verte
- Diffuser les flux cyclistes de la voie verte vers les plages, le bourg, les villages
- P** Espace de stationnement à renforcer ou à créer
- PC** Espaces de stationnement existants supprimés

Protéger le paysage naturel dans un dessin collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.

- Réseau hydrographique à préserver
- Zones humides à préserver
- Plages
- Boisements
- Haies bocagères
- Vallées
- ENS et Espaces Remarquables
- Tissu bâti diffus sur le littoral : Limiter l'urbanisation
- Renforcement de la trame verte et bleue
- Coupures d'urbanisation à préserver