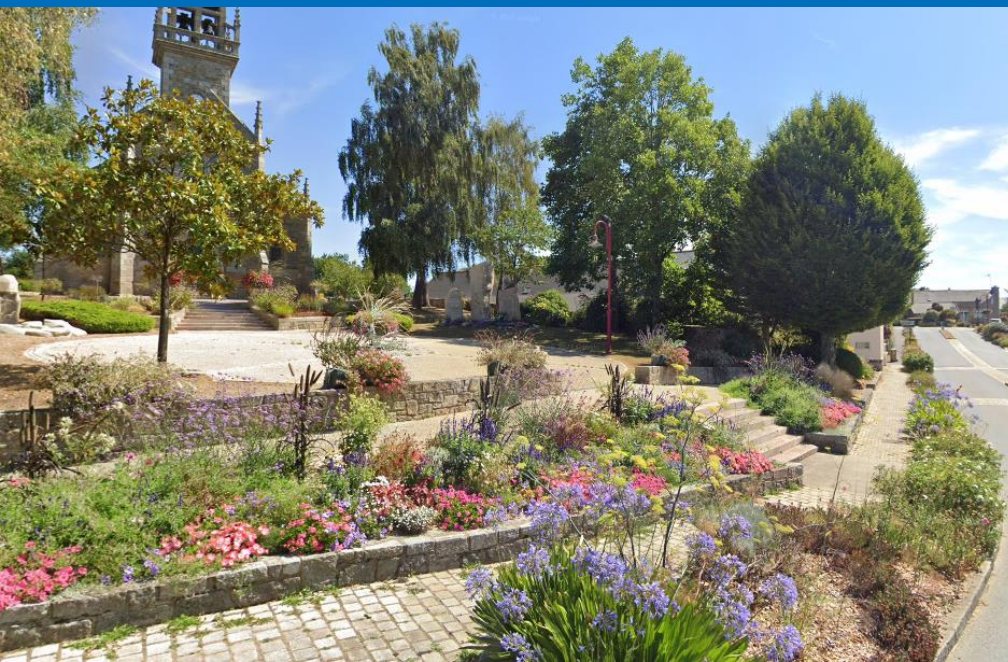
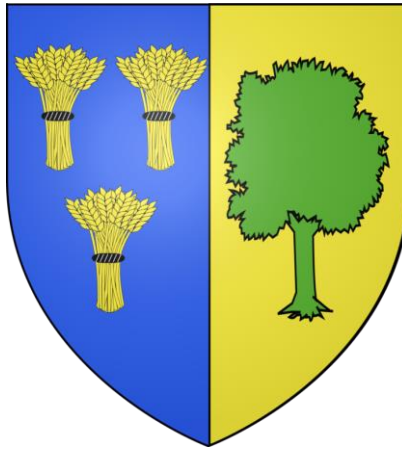


Révision du PLU Commune de Coëtmioux

Réunion Publique n°1





INTRODUCTION

LA REVISION D'UN PLU



LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



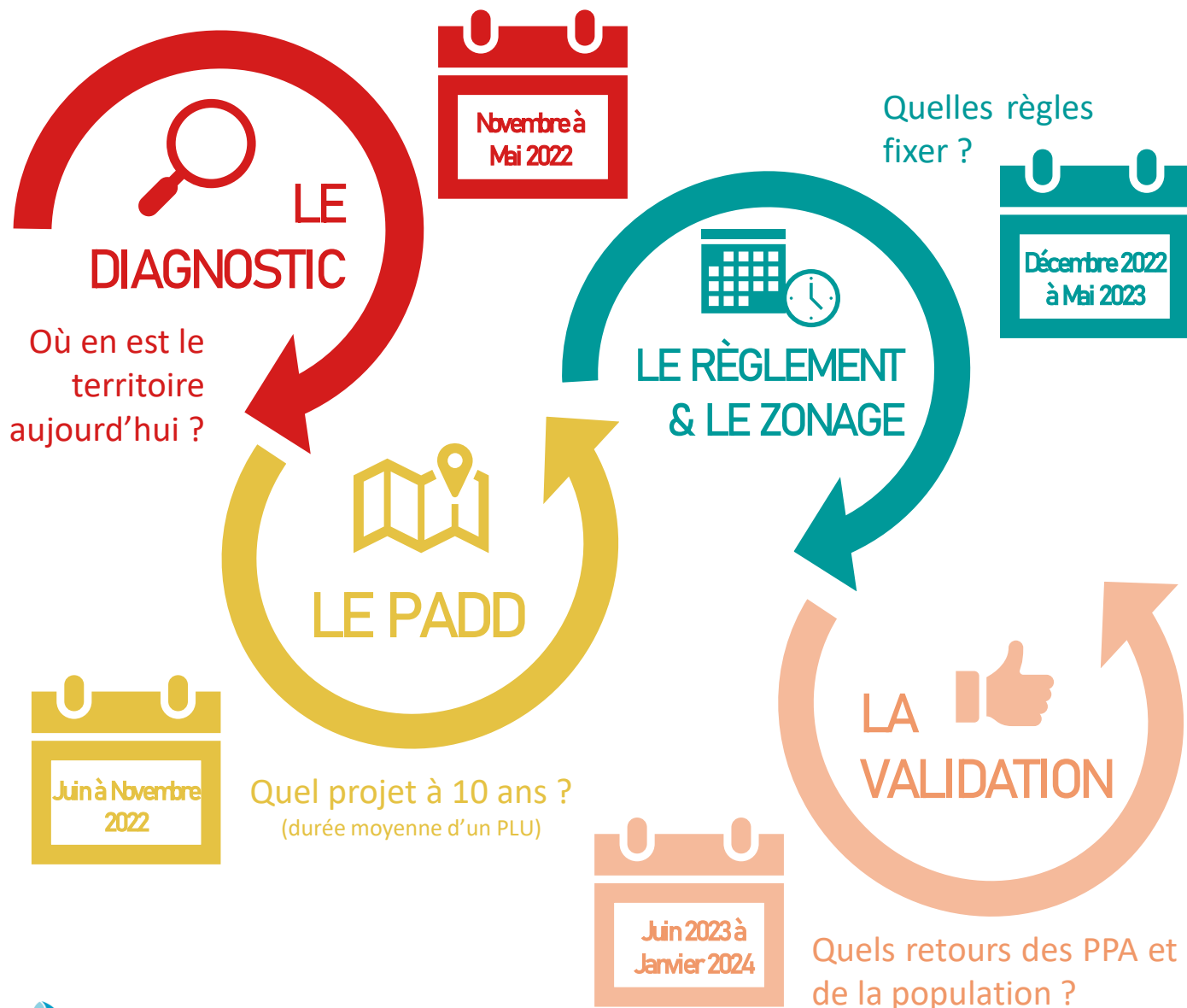
LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



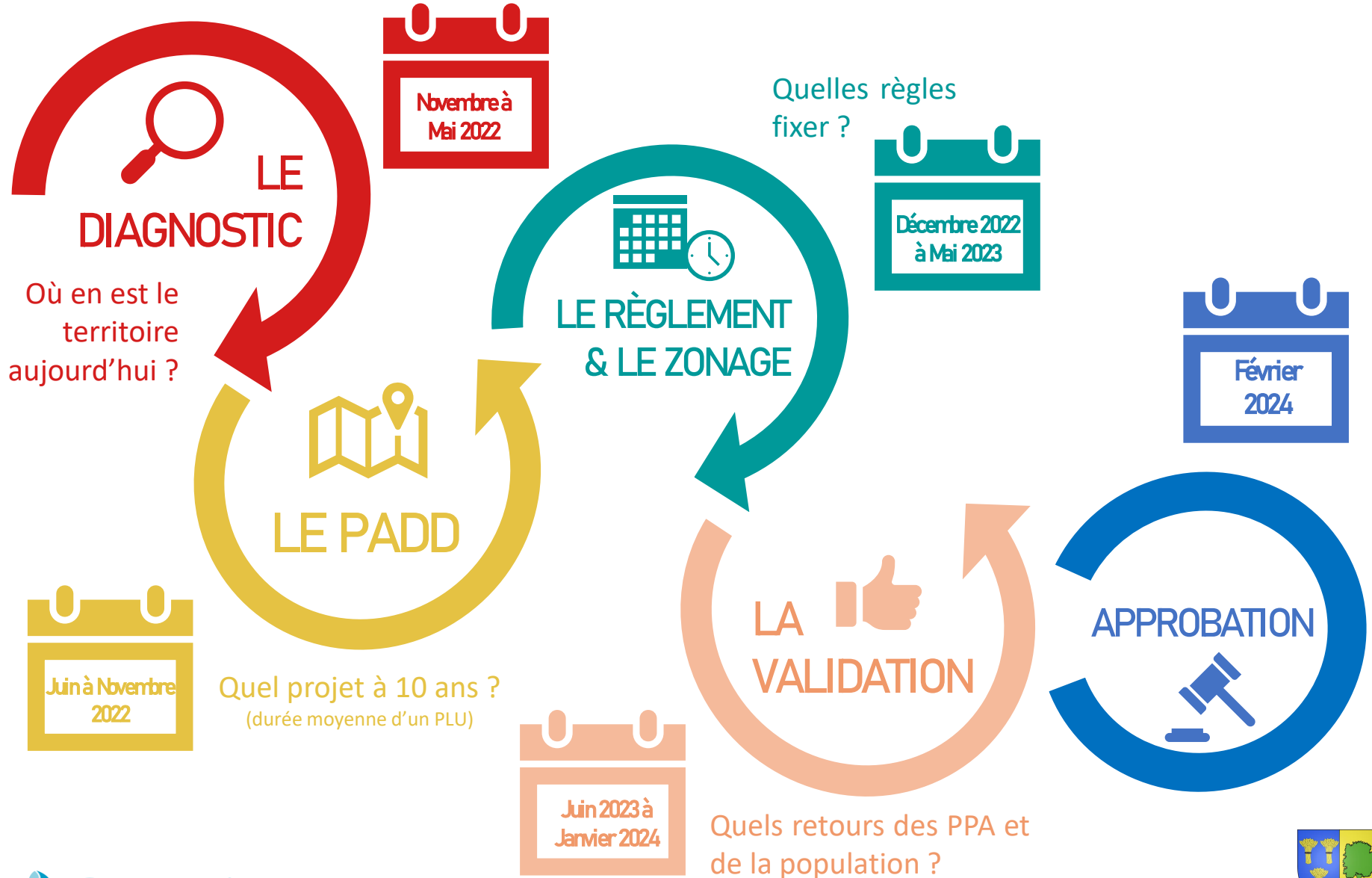
LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



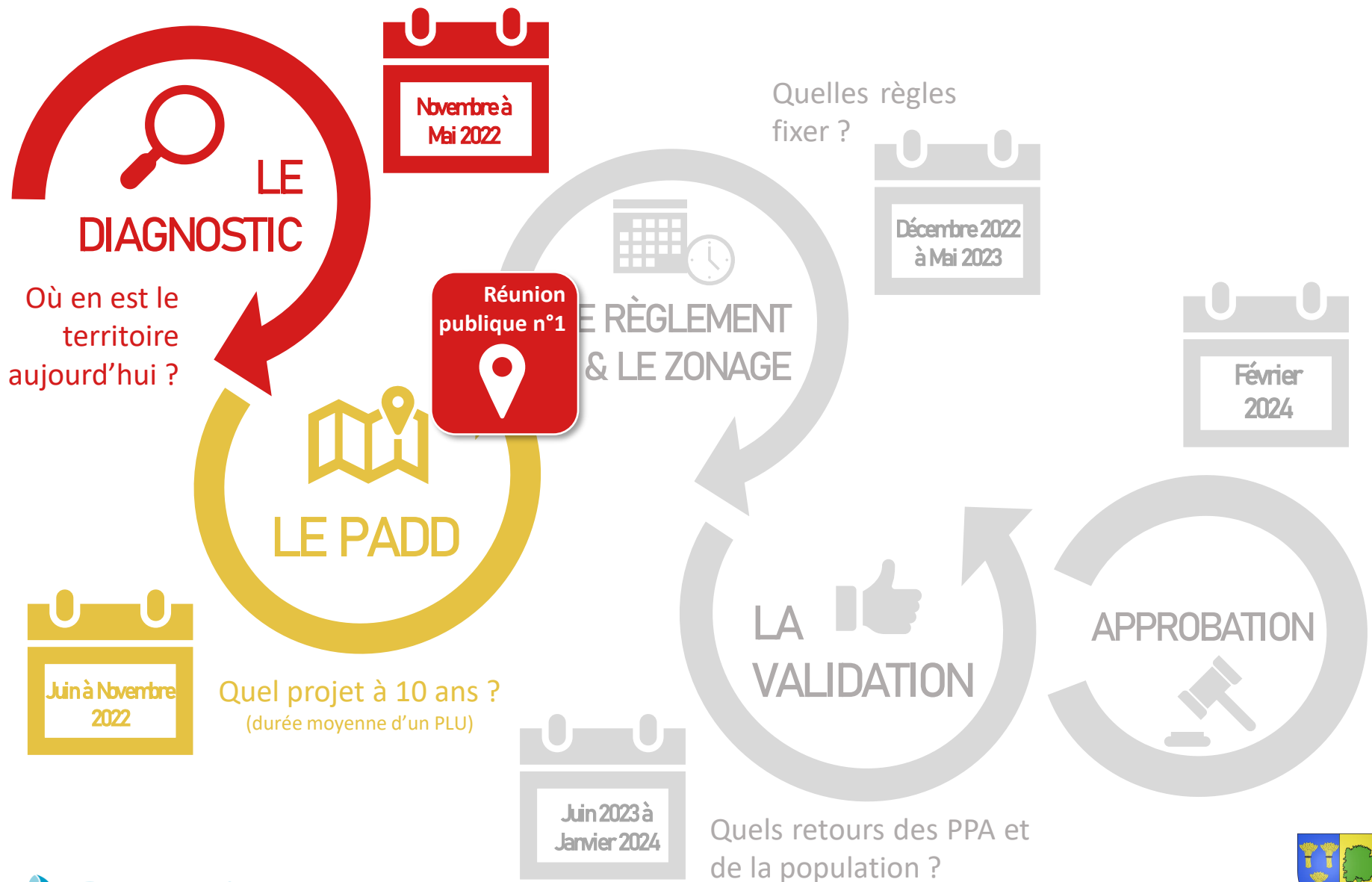
LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



LES ÉTAPES POUR REVISER UN PLU



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence
Territorial (SCoT)



Programme Local
de l'Habitat (PLH)



Plan Local de
l'Urbanisme
(PLU)



Permis de
construire



INTERCOMMUNALITÉ
PAYS

COMMUNE

DÉPARTEMENT
REGION
ETAT



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



ETAT

Loi Solidarité & Renouvellement Urbains (SRU – 2000)

Loi Urbanisme & Habitat (UH – 2003)

Loi Grenelle I (2009)

#LoiElan

Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN – 2018)

Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR – 2014)

Loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement (ENE Grenelle II – 2010)

Loi Accélération & Simplification de l'Action Publique (ASAP – 2020)



Loi Climat & Résilience (2021)

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE

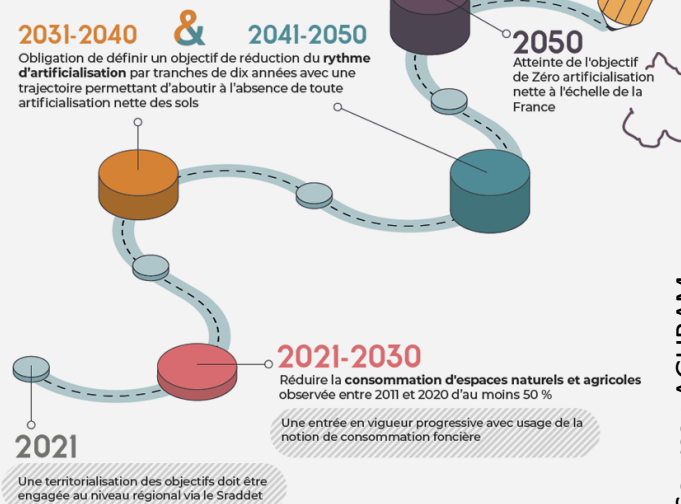
2031-2040

& 2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France



2021

2021-2030

Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2020 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

Une territorialisation des objectifs doit être engagée au niveau régional via le Sraddd

Source : AGURAM

À l'horizon 2031 : **diviser par 2** le rythme d'artificialisation pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



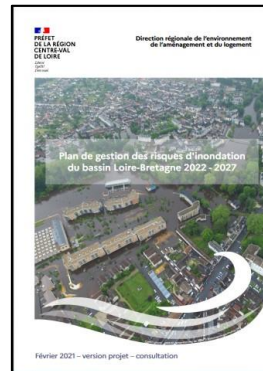
DÉPARTEMENT
REGION



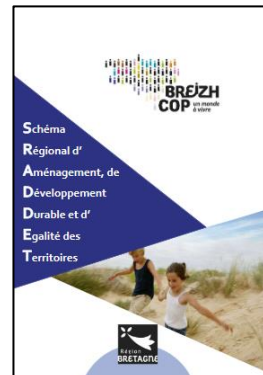
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
→ SDAGE Loire-Bretagne (2015)



Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
→ SAGE Baie de St Brieuc (2014)



Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)
→ Loire-Bretagne (2022-2027)



Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)
→ Pacte d'avenir pour la Bretagne (2013)



Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
→ SRADDET Bretagne (2020)



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence
Territorial (SCoT)



INTERCOMMUNALITÉ
PAYS



Projet de Territoire + Plan Climat
Air Energie Territorial (PCAET)

→ En cours de réalisation sur
Lamballe Terre-et-Mer

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

→ SCoT Pays de St Brieuc (2015)

→ SCoT en cours de révision (approbation
prévue fin 2024)



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence
Territorial (SCoT)



Programme Local de
l'Habitat (PLH)



INTERCOMMUNALITÉ
PAYS



Programme Local d'Habitat (PLH)

→ Lamballe Terre & Mer (2020)

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence
Territorial (SCoT)



Programme Local de
l'Habitat (PLH)



Plan Local de
l'Urbanisme
(PLU)



COMMUNE



LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence
Territorial (SCoT)



Programme Local de
l'Habitat (PLH)



Plan Local
d'Urbanisme
(PLU)



Permis de
construire



ÉTAT
RÉGION
DÉPARTEMENT

INTERCOMMUNALITÉ
PAYS

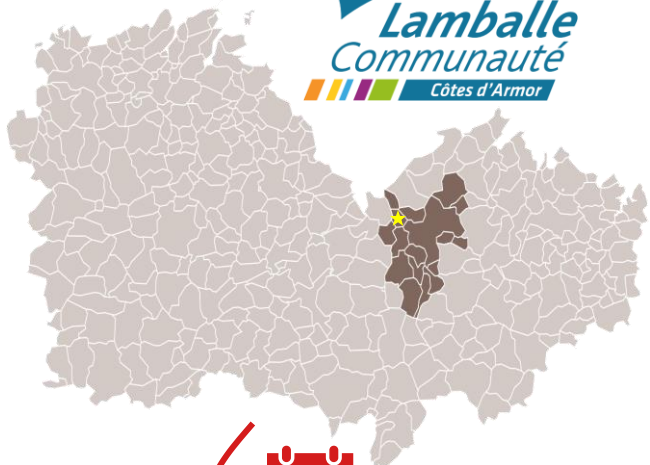
COMMUNE

COMPATIBILITÉ

CONFORMITÉ



LE CONTEXTE TERRITORIAL



La commune de Coëtmieux s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays de Saint-Brieuc** (approuvé le 27 février 2015) et **en cours de révision**.

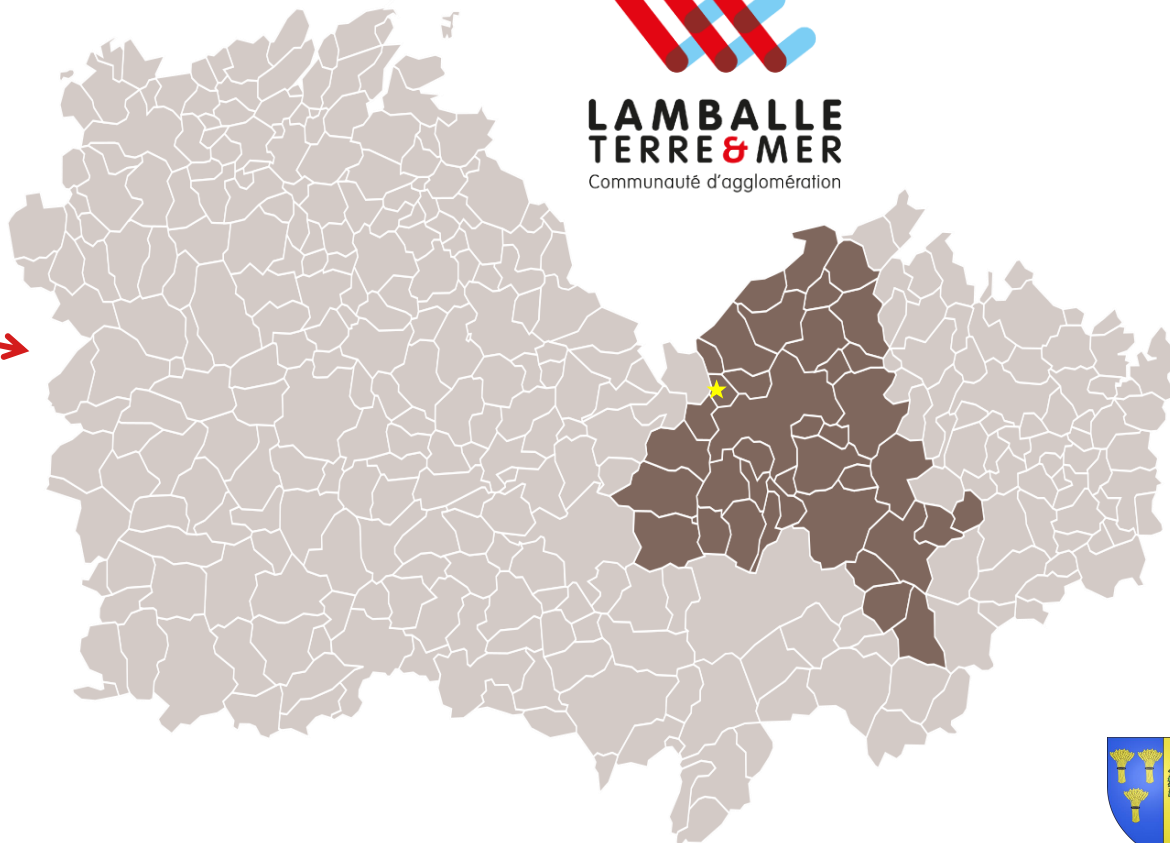


La commune de Coëtmieux est membre de la **Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer** (depuis le 1^{er} janvier 2017) :

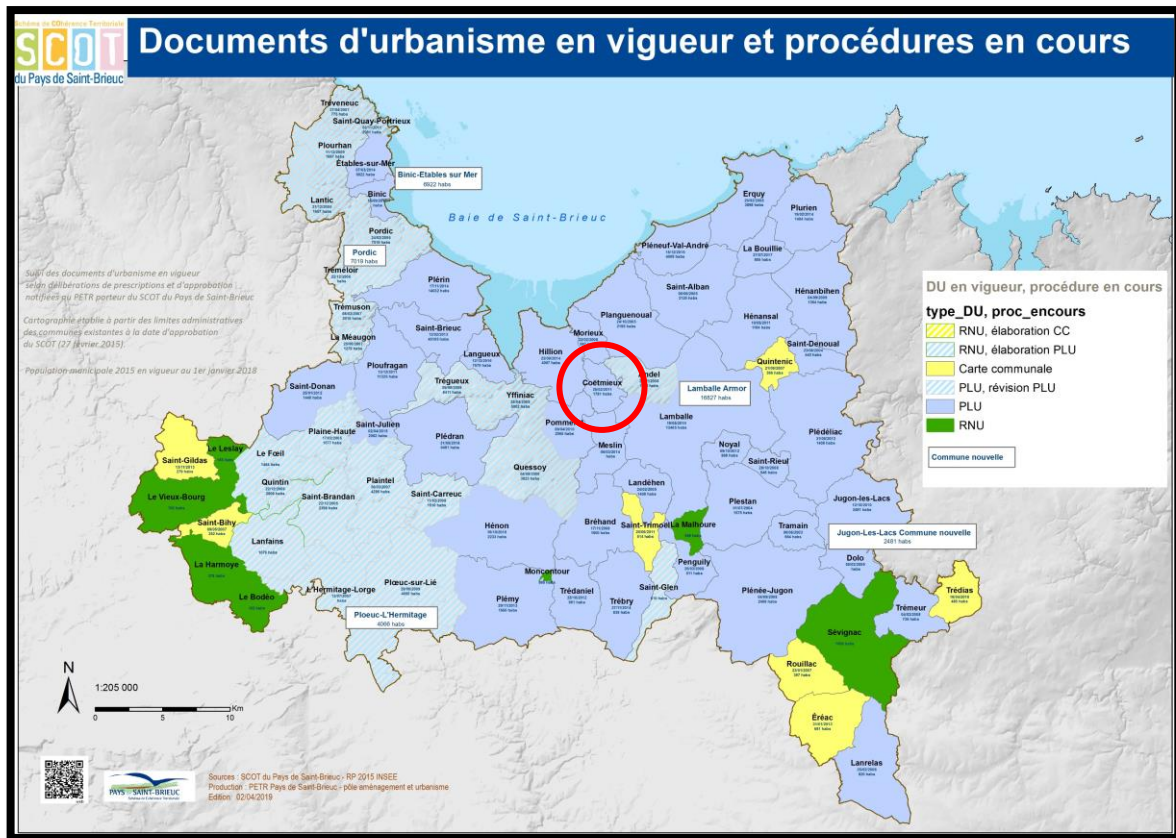
- 38 communes
- 68 000 hab.
- 913 km²
- PLH approuvé en 2020




**LAMBALLE
TERRE & MER**
Communauté d'agglomération



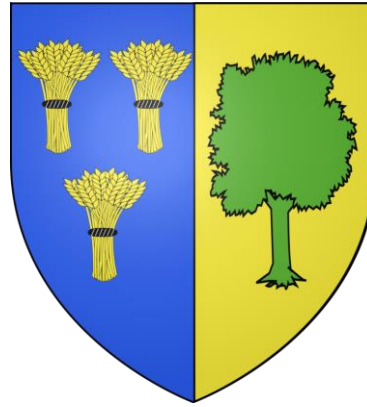
LE CONTEXTE TERRITORIAL



 **PLU en vigueur approuvé le 25 février 2011**

 **Prescription de la révision du PLU par délibération le 18 mars 2021**





LE DIAGNOSTIC

L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE



DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une forte croissance démographique...


PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2019)



1781 Habitants en 2019

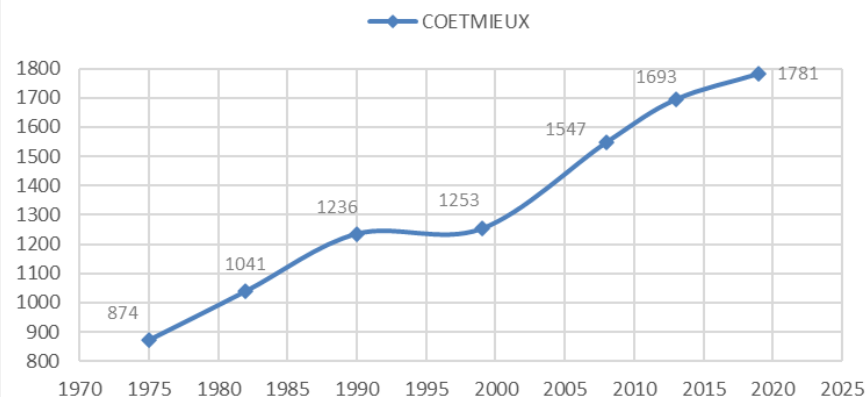
La population a connu **une forte croissance de 1975 à 1990 où elle s'est stabilisée, pour repartir à la hausse dès 1999 jusqu'à aujourd'hui.**

- Une population qui a plus que doublée entre 1975 et 2019,
- 1990-1999 : +2 habts/an en moyenne
- 1999-2008 : +33 habts/an en moyenne
- 2008-2013 : +29 habts/an en moyenne
- 2013-2019 : +15 habts/an en moyenne

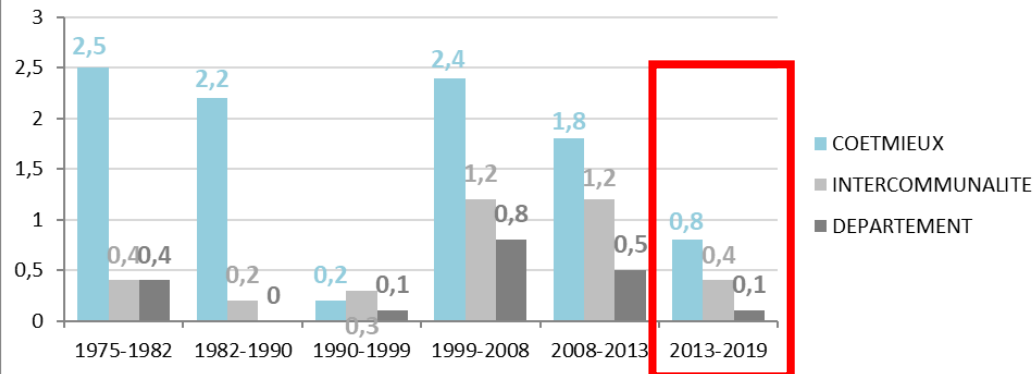
 **0,8 %** de croissance annuelle entre 2013 et 2019

Nettement supérieure à la croissance moyenne de l'intercommunalité (+0,4%) et inférieure à celle du département (+0,1%)

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 2019



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION AUX ÉCHELLES LOCALE, INTERCOMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE



DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : ...liée avant tout au solde naturel

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2019)



0,8% de croissance annuelle entre 2013 et 2019



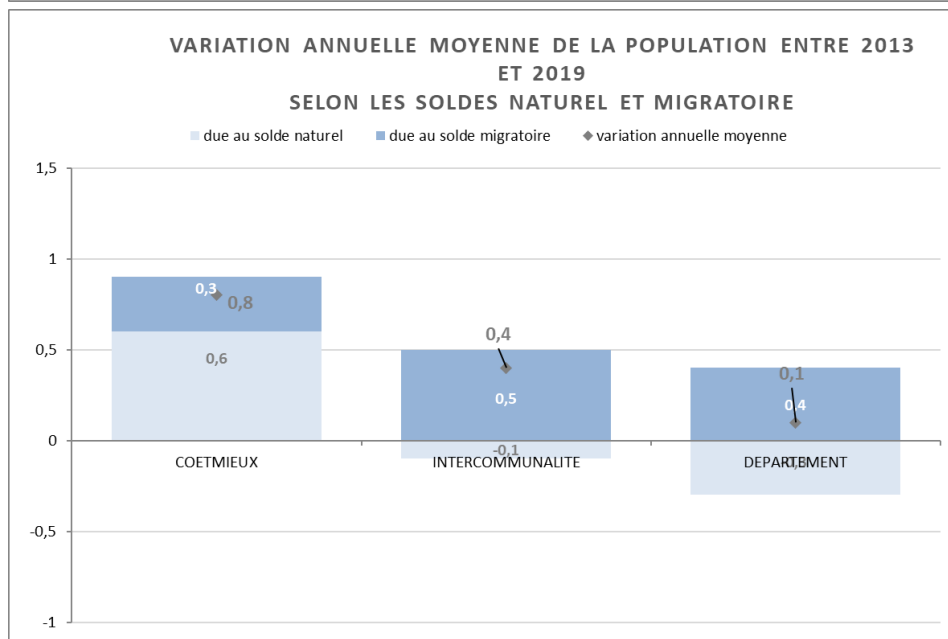
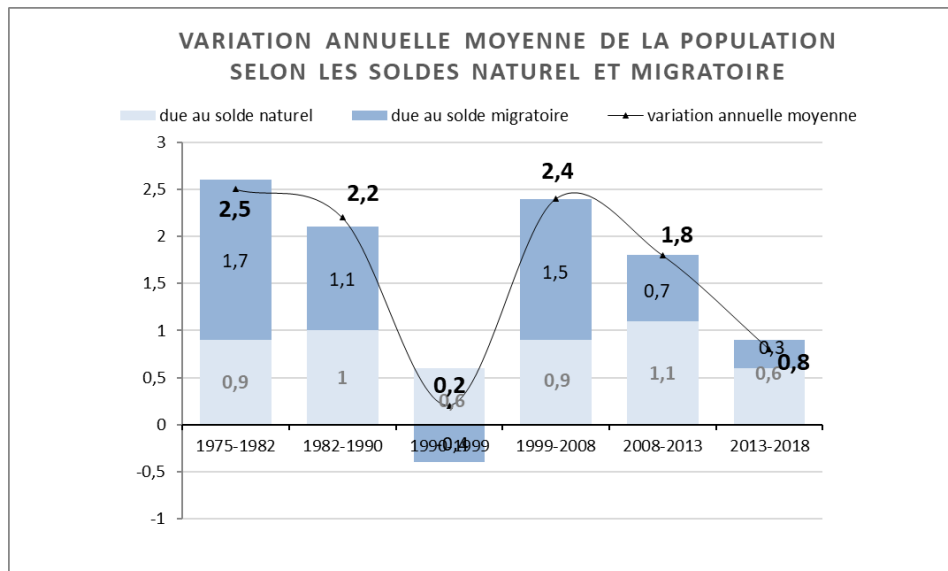
0,6% de solde naturel



0,3% de solde migratoire

Une évolution de la population principalement portée par l'évolution du solde naturel.

Un taux d'évolution de la population bien supérieure à celui de l'intercommunalité et du département.



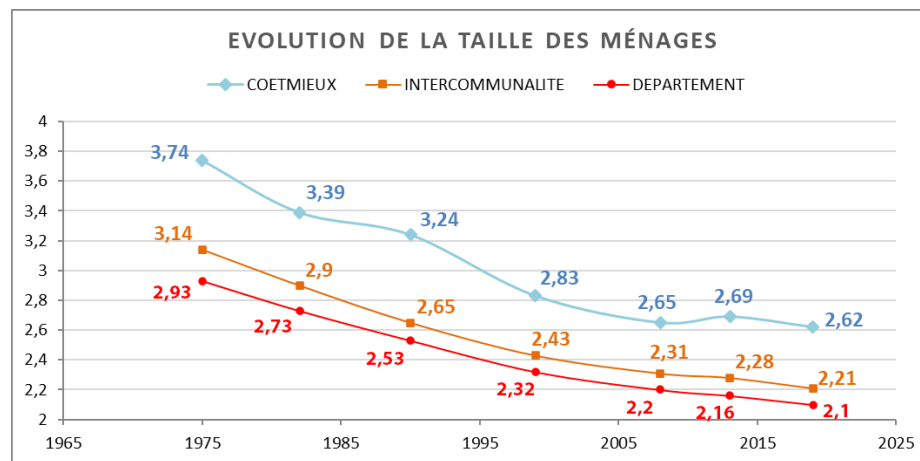
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une population très familiale

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2019)

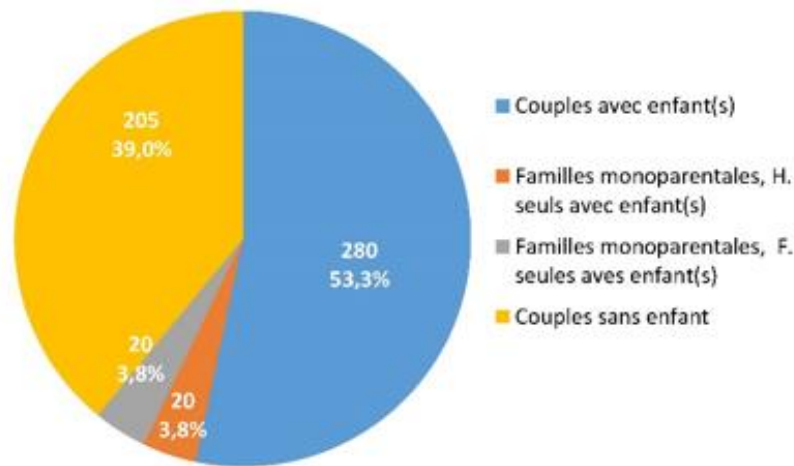


2,62 personnes par ménage

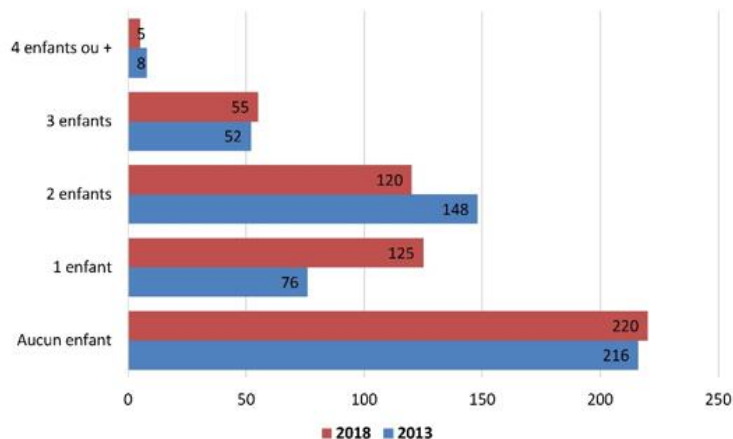
- La commune est concernée par le desserrement démographique depuis les années 1980
- Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,74 en 1975 à 2,62 en 2019 (**supérieur aux résultats supra-communaux**)
- Plus de la moitié des ménages sont des couples avec enfants (53,3%)
- Forte hausse des familles avec un enfant



Composition des familles de Coëtmeux 2018 (nombre et %)



Répartition des familles de Coëtmeux selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans 2018 (nombre)



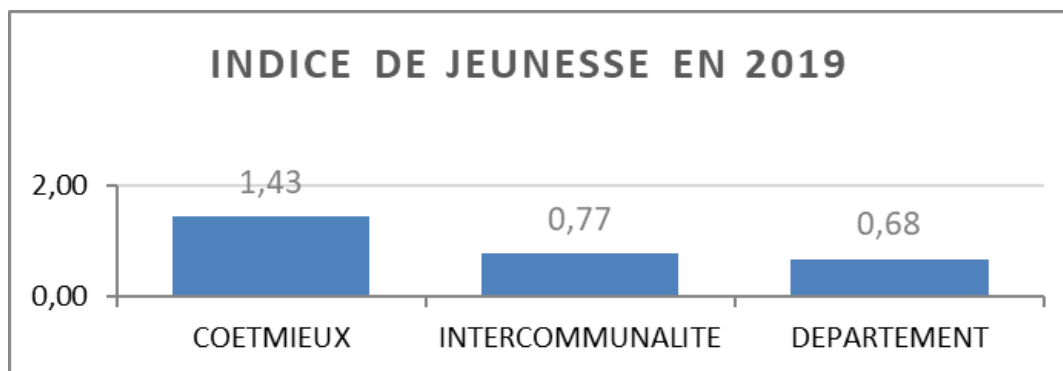
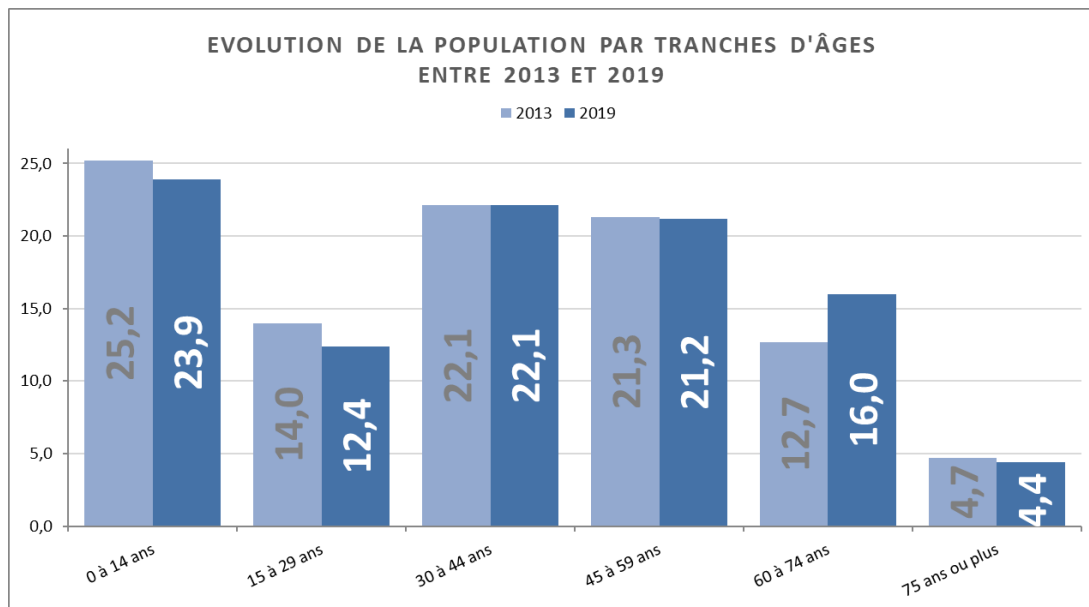
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une population jeune

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2019)



1,43 d'indice de jeunesse

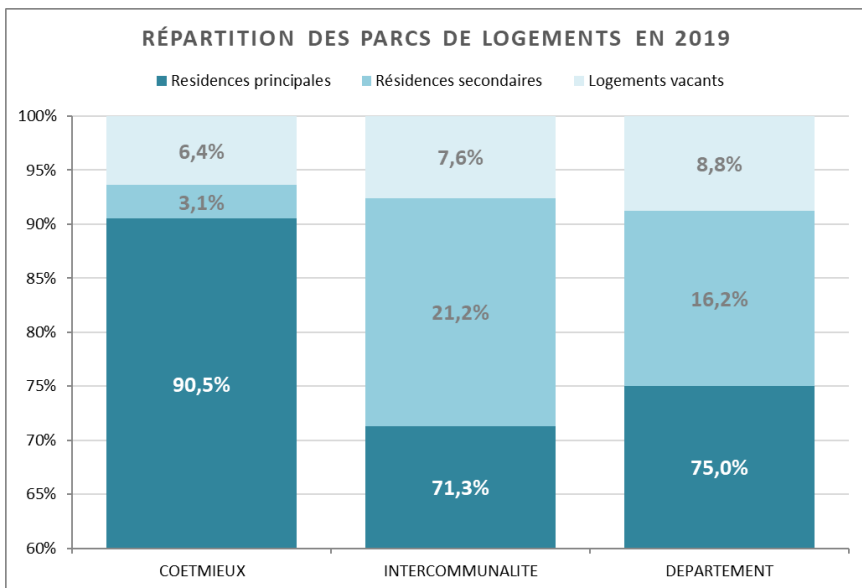
- Une **population légèrement vieillissante mais qui reste globalement jeune** : augmentation de 3,7% des 60-74 ans entre 2013 et 2019 et baisse d'environ 3% des 0-29 ans.
- **L'indice de jeunesse de la commune est plus élevé que ceux de l'intercommunalité et le département.**



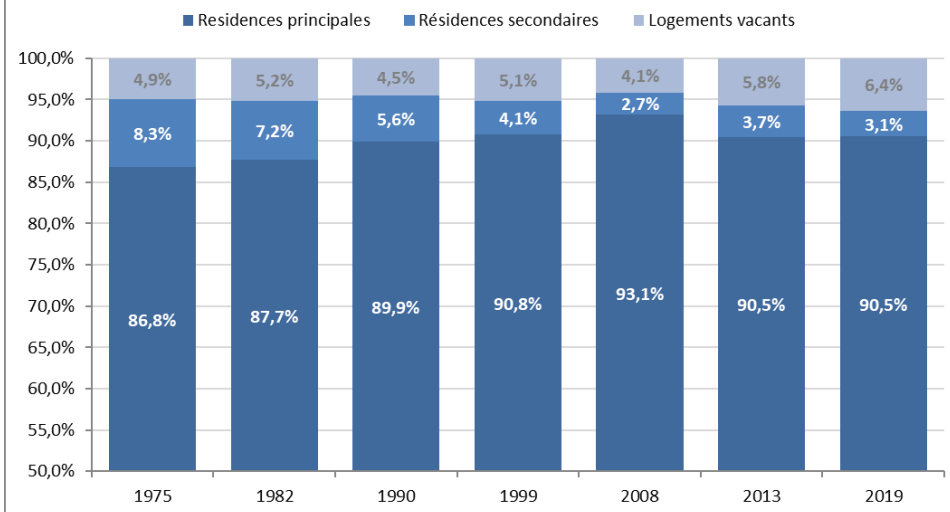
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une dominance des résidences principales

PARC DE LOGEMENTS (INSEE RP 2019)

- Une croissance du nombre de résidences principales constante depuis les années 1970,
- Un parc majoritairement constitué de résidences principales (90,5%),



EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENT DEPUIS 1975



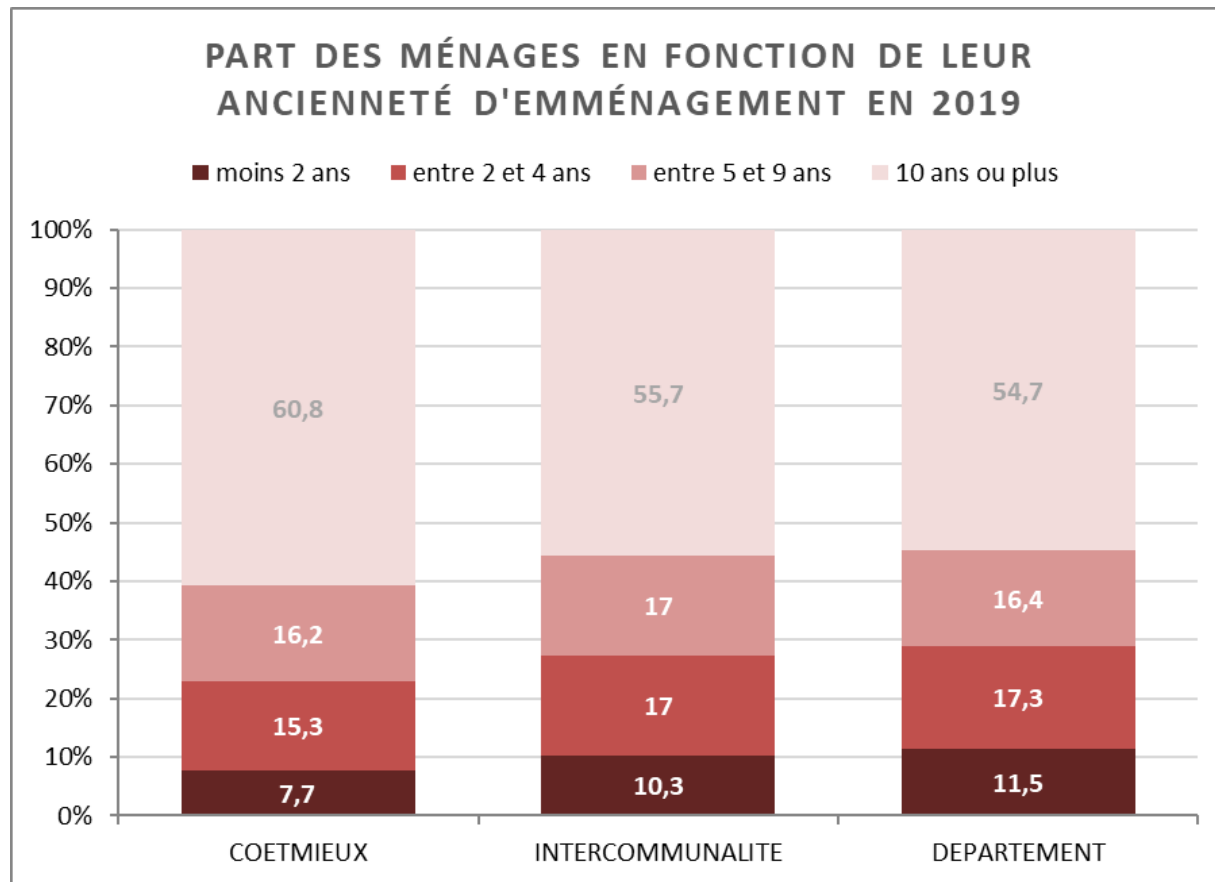
- Une part de résidences secondaires très faible (3,1%).
- Une part de résidences secondaires bien moins importante qu'aux échelles supra-communales
- Une vacance modérée (une quarantaine de logements vacants identifiés sur toute la commune) : taux d'environ 6% (rotation du parc)



DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Un territoire attractif pour les ménages

PARC DE LOGEMENTS (INSEE RP 2019)

- 60,8% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune : taux supérieur à la moyenne supra-communale,
- 7,7% des ménages installés depuis moins de 2 ans et 23% depuis moins de 5 ans : l'attractivité du territoire.

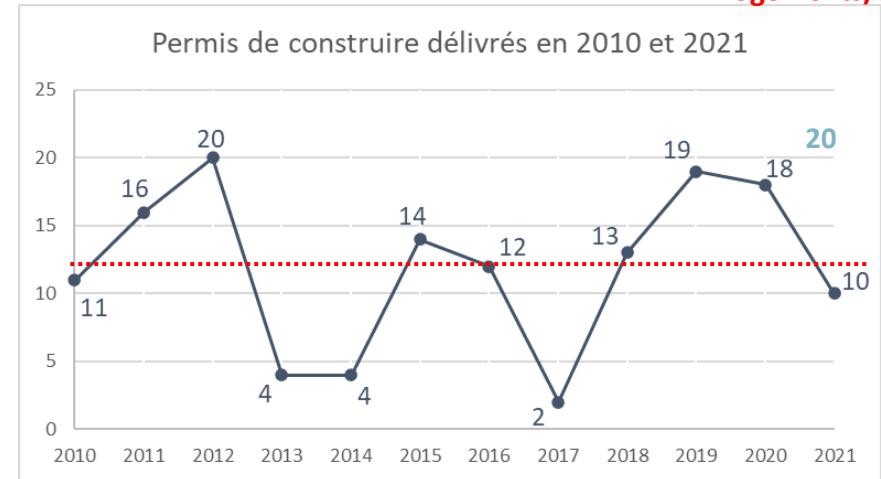


DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une production de logements fluctuante

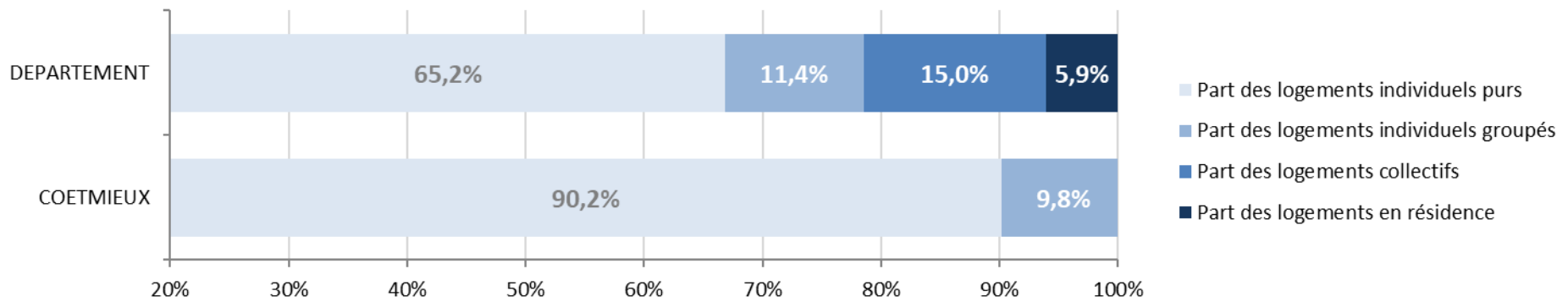
PARC DE LOGEMENTS (INSEE RP 2019)

- Rythme de production de logements **assez fluctuant entre 2010 et 2021** : une forte production en 2012 et 2019/2020
- Moyenne de construction de **12 logements/an** (entre 2010 et 2021)
- Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2011 et 2020, les données SITADEL indiquent **qu'ils correspondent pour la quasi totalité à du logement de type individuel** (dont 10% d'individuel groupé)

Rythme de construction
moyen entre 2011 et 2020 :
12 logements/an



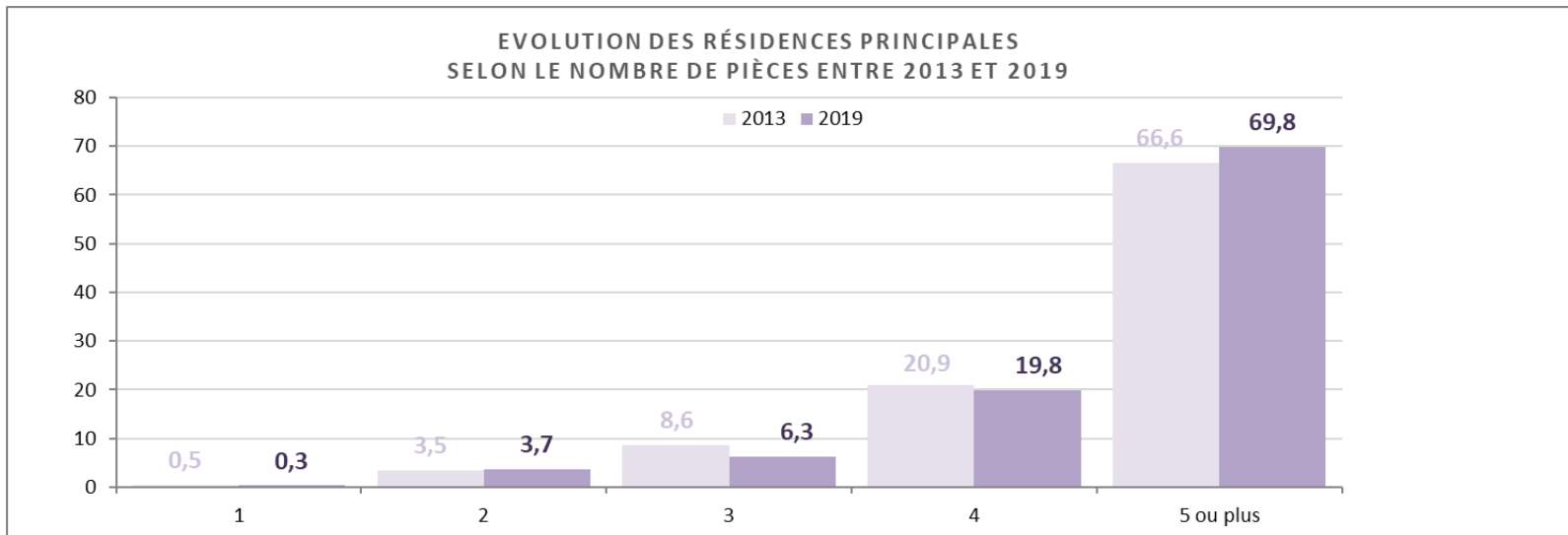
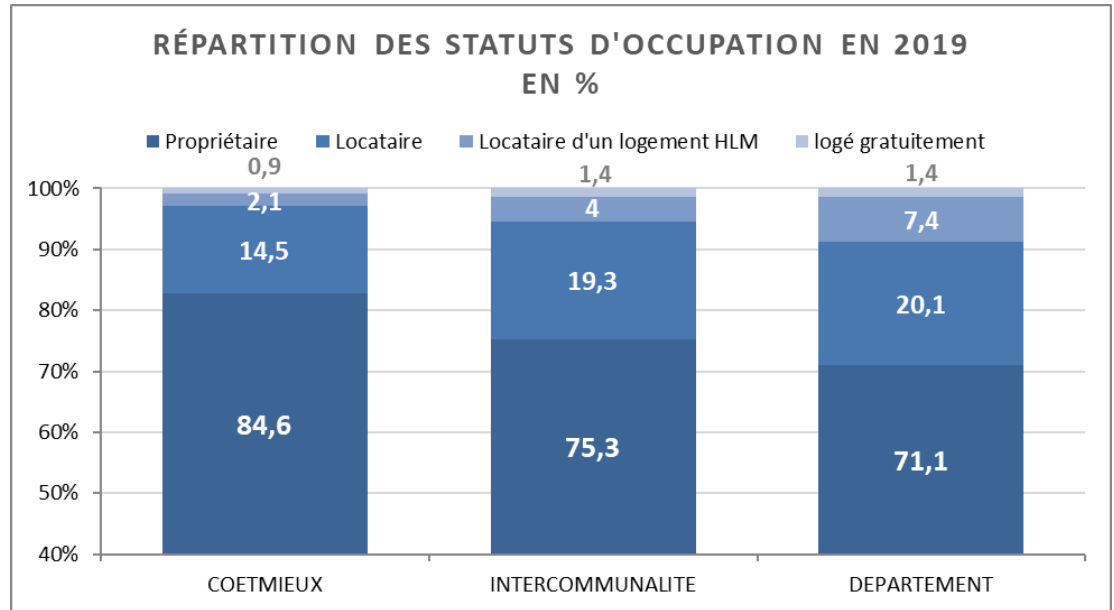
PART DES TYPES DE LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2010 ET 2020



DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une faible diversité dans le parc de logements

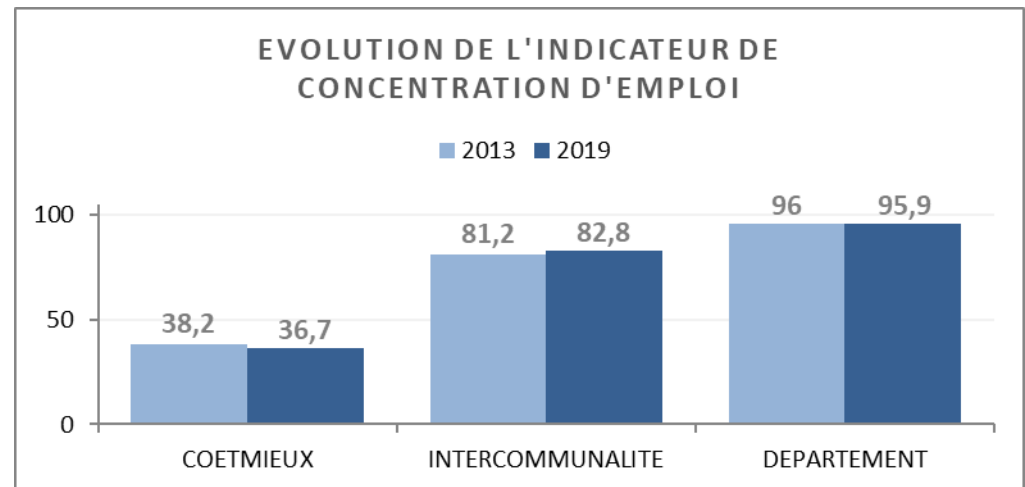
PARC DE LOGEMENTS (INSEE RP 2019)

- Près de 85% des logements sont occupés par des **propriétaires**
- Un taux de 2,1% de logements en locatif social (4% à l'échelle de l'intercommunalité)
- Très forte part des résidences principales qui comptent 5 pièces ou plus (près de 70%)
- 4% des résidences principales comptent **2 pièces ou moins** => **population familiale**

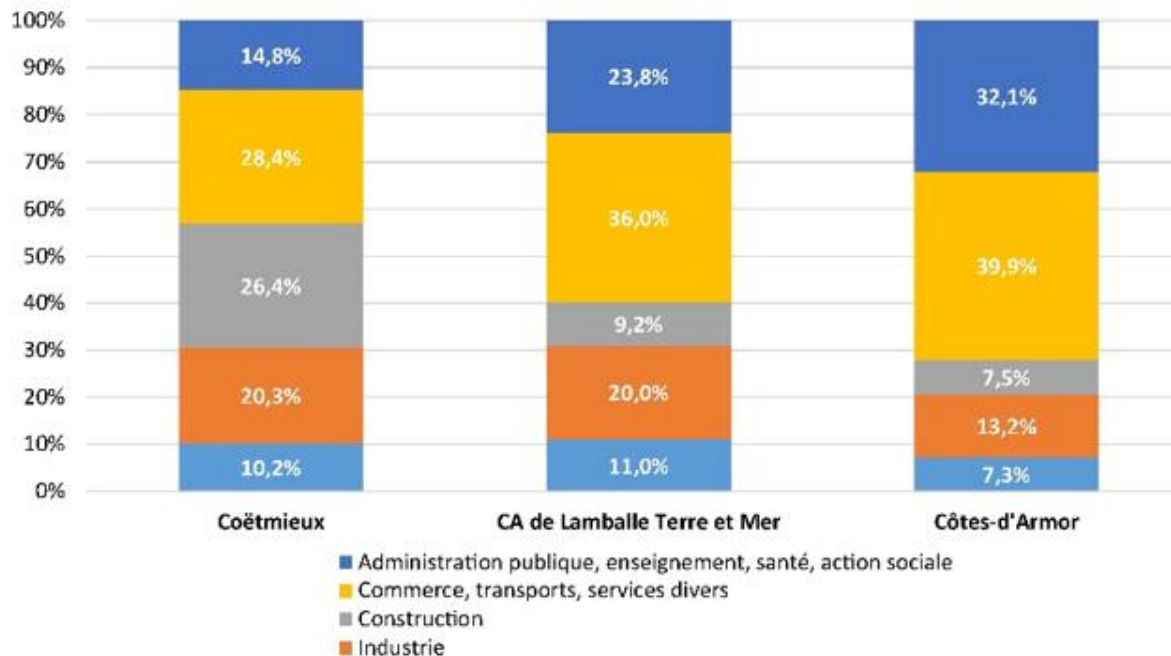


ECONOMIE : Une économie influencée par les pôles d'emplois voisins

- Un indicateur de concentration d'emplois faible et en baisse / inférieur aux résultats sur l'intercommunalité et le département
- Une proportion importante d'emplois dans le commerce, transports et services divers / la construction / l'industrie

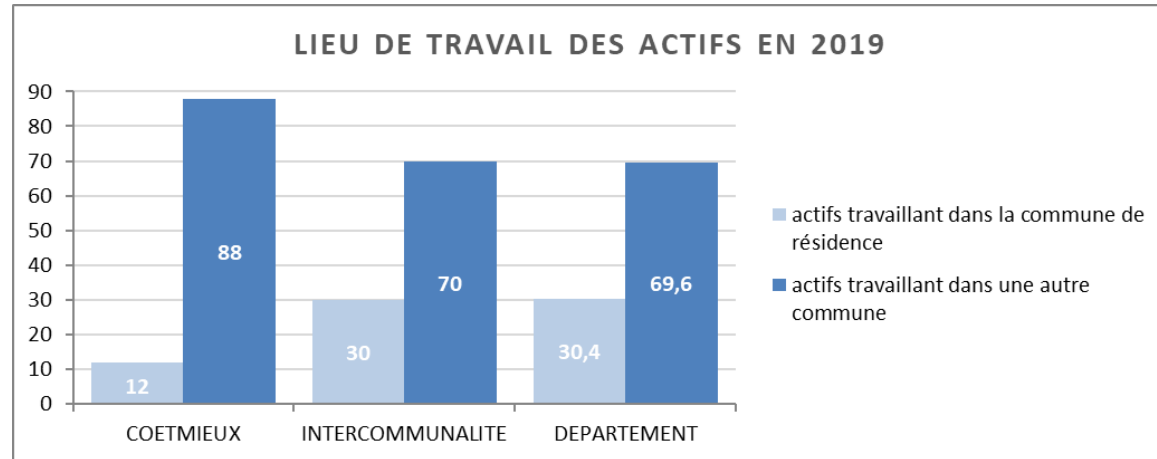


Répartitions comparées des emplois entre secteurs d'activité 2018 (%)

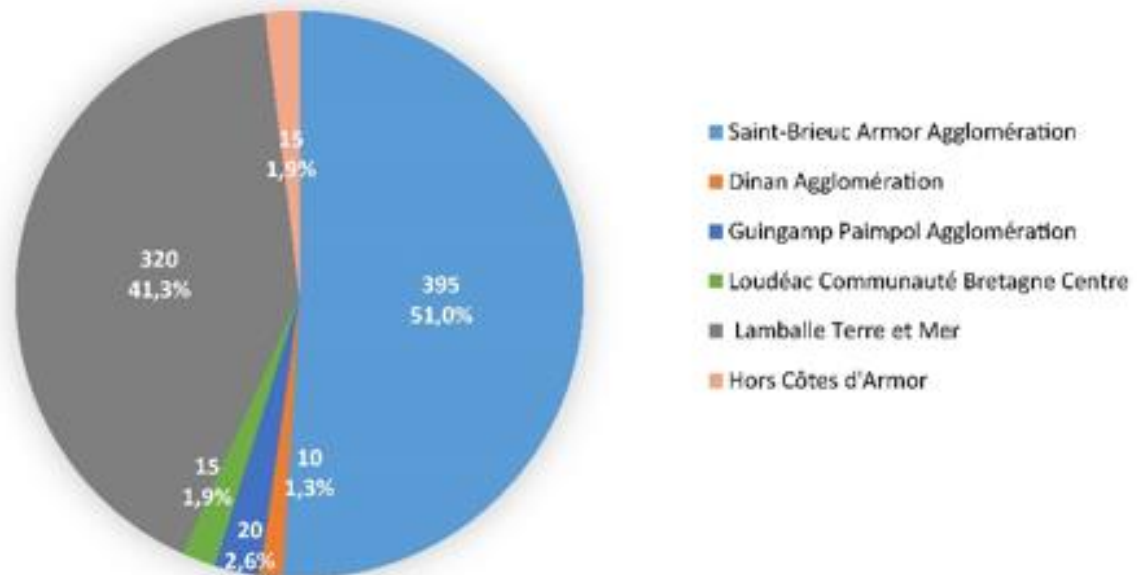


ECONOMIE : Une économie influencée par les pôles d'emplois voisins

- 88% des actifs résidant sur Coëtmieux travaillent en dehors du territoire communal
- Les actifs résidant sur Coëtmieux travaillent principalement sur Lamballe Terre et Mer (Lamballe, Tramain et Andel) et sur l'agglomération de Saint-Brieuc (Saint-Brieuc, Plérin, Yffiniac, Ploufragan)



Destinations des sorties d'actifs de Coëtmieux 2018 (nombre et %)



ECONOMIE : Une activité agricole structurante pour l'économie locale

Réalisation d'un atelier dédié avec les exploitants (questionnaires, localisation parcelles exploitées et sièges d'exploitation) :

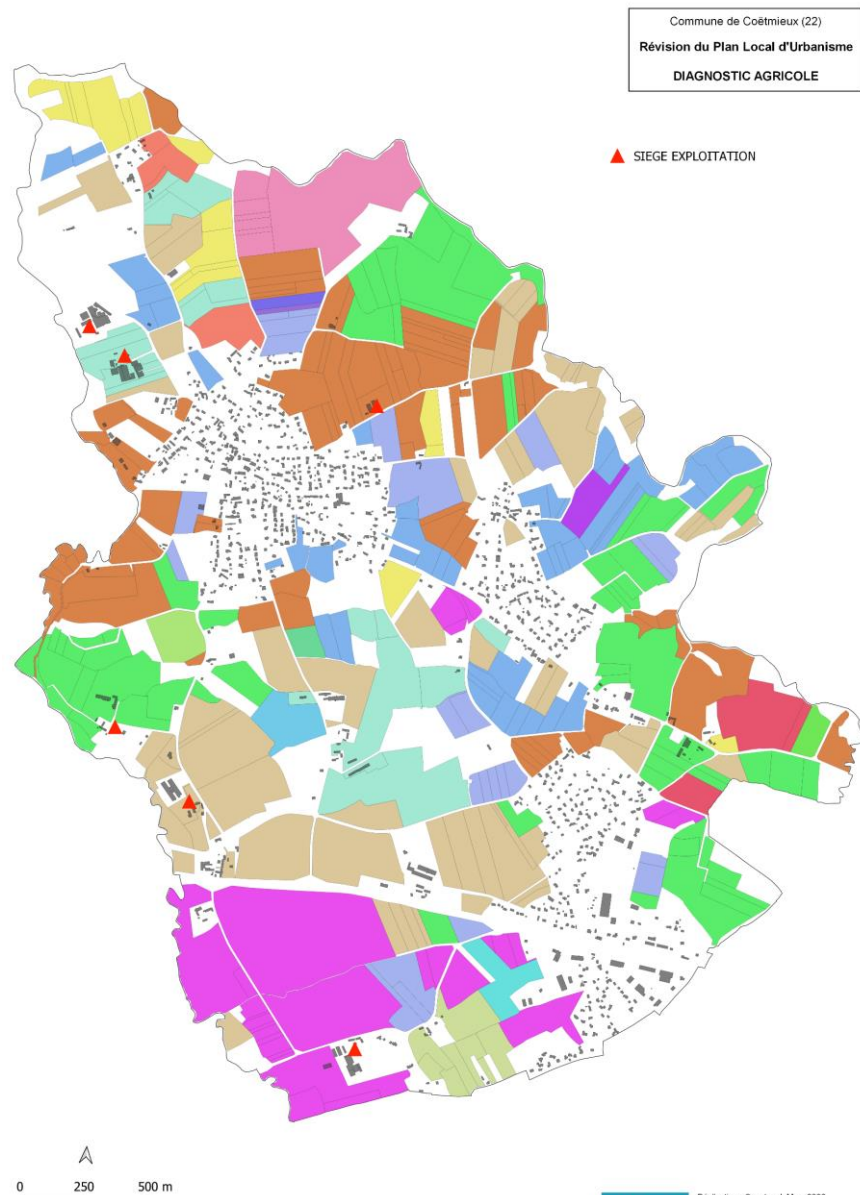
- Le territoire communal est exploité par 19 exploitations agricoles (dont 58% en EARL, 32% en GAEC et 10% en individuel).
- 6 de ces exploitations ont leur siège sur Coëtmieux.

Analyse des questionnaires (6 retours) :

- Une moyenne d'âge des exploitants de 39 ans,
- Une année moyenne de création d'exploitation de 1996,
- SAU moyenne de 93ha par exploitant (forte disparité),
- Parcellaire très éclaté,
- Des bâtiments anciens et fonctionnels,
- Nature de la production principale : porcs,
- Nature de la production secondaire : céréales
- Sur les 6 exploitations, deux ont des activités annexes : gîte (hors commune) et vente directe de viande bovine
- 5 des exploitants disposent d'une démarche qualité (charte de bonnes pratiques d'élevage, label rouge),
- 2 exploitants avec projet : d'agrandissement/mise au norme de stabulation et un projet de rénovation de bâtiment.

Remarques des exploitants :

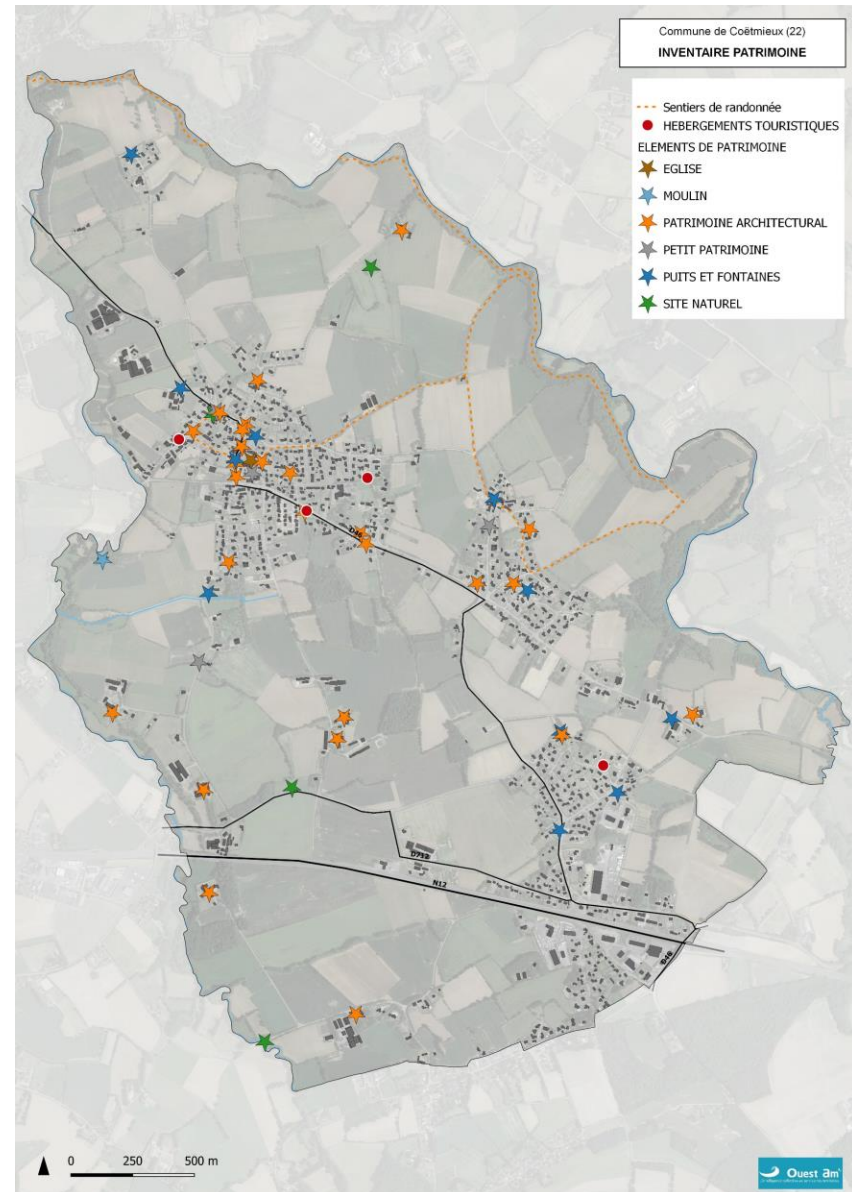
- Inquiétude quant à la préservation des terres agricoles,
- Préoccupation par rapport à l'entretien des chemins d'accès aux parcelles d'exploitation,
- Problématique des ZNT notamment à proximité du bourg.



ECONOMIE : Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale

Pas de réelle locomotive touristique mais plusieurs atouts pour les visiteurs et touristes :

- **Sa localisation géographique** (une heure de Rennes et Salo-Malo, à 10min de Lamballe, 20min de Saint-Brieuc...) : permet l'accès à de nombreuses activités et destinations (bord de mer, plan d'eau, circuit vélo, étang...),
- Patrimoine naturel (vallées de l'Evron et du Gouessant, les boisements...),
- Circuits de randonnée (circuits des puits et fontaines, circuit du Gouessant...),
- Son patrimoine bâti,
- Une offre d'hébergement (2 gîtes, plusieurs locations Airb&b),
- Un restaurant (Quoi de mieux) et un bar.



ECONOMIE : Une offre commerciale et artisanale relativement développée

Une offre commerciale et artisanale satisfaisante:

- Un bar-tabac,
- Une boulangerie,
- Un restaurant,
- Un salon de coiffure

Besoins complémentaires pour les achats alimentaires (Lamballe, Yffiniac...)

- Une zone d'activité Les Landes avec nombreuses entreprises (automobile, travaux publics...) implantée le long de la RN12 (Rennes – Saint-Brieuc : visibilité et accessibilité
- Artisans implantés au sein de l'espace rural, notamment rue de Belleville



Zone d'activités Les Landes - source : Géoportail



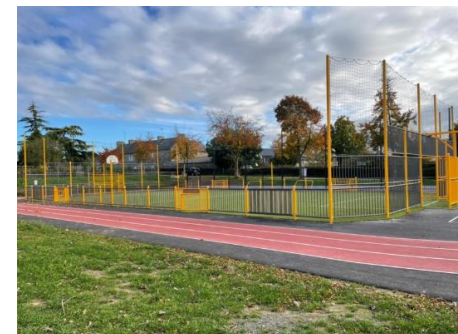
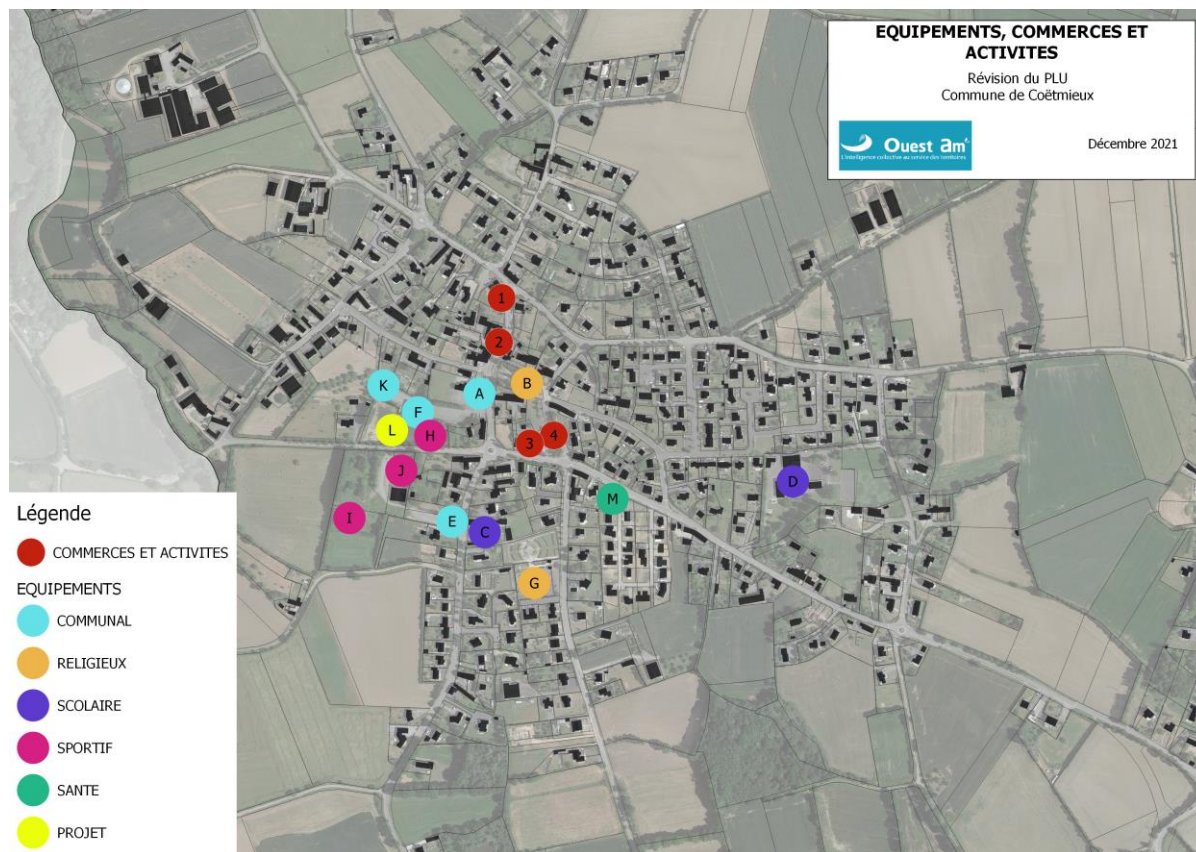
Restaurant et coiffeur



Boulangerie Le Fournil de Coëtmieux

EQUIPEMENTS : Une couverture satisfaisante

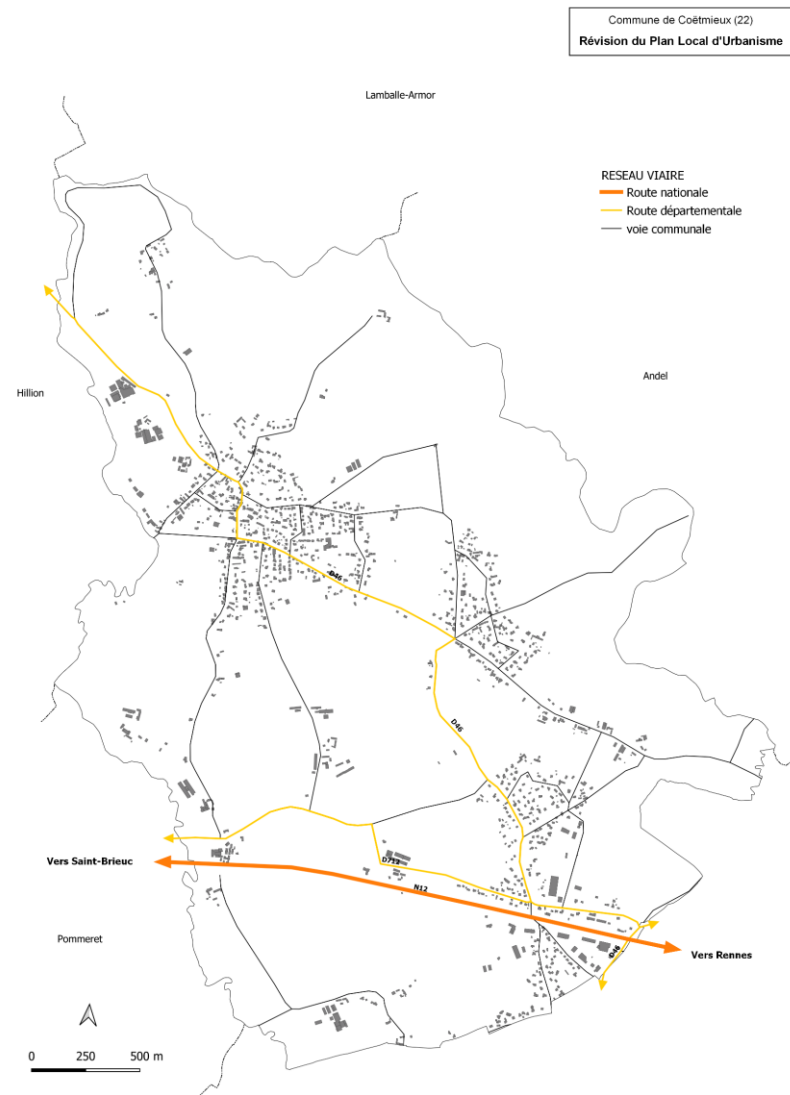
- Une commune bien équipée avec plus d'une douzaine d'équipements.
- Une localisation des équipements dans un rayon de 500m environ autour de la mairie.
- Présence d'équipements sportifs multiples : terrain football, tennis, pumptrack, city-park, boulodrome.
- Un tissu associatif tourné vers les loisirs et les activités sportives.
- Une école publique (La Glanerie) et une école privée (Sainte Jeanne d'Arc), un restaurant scolaire.
- Une offre de santé réduite : absence de médecin et de pharmacie mais regroupement praticien aux jardins de Maeg.



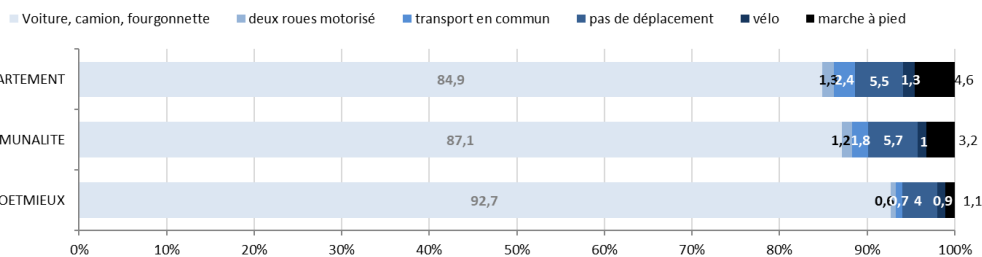
MOBILITE : Un réseau routier essentiel pour les déplacements

Desserte du territoire par plusieurs axes structurants (93% des déplacements domicile-travail) :

- RD46 Lamballe – Hillion, qui dessert le bourg et les villages de La Lande et Les Landes
- La RN12 Saint-Brieuc – Rennes dans la partie sud du territoire
- RD712, qui assure la desserte locale aux abords de la RN12
- Le bourg de Coëtmieux se situe à moins de 10 km de la gare de Lamballe sur la ligne Rennes-St Brieuc : les habitants de la commune peuvent rejoindre Rennes ou St Brieuc à partir de Lamballe en moins d'une heure (les TC représentent 0,7% des déplacements domicile-travail : lien avec offre de TC absente)
- Environ 72 places de stationnement identifiées sur le bourg
- Des continuités piétonnes bien développées dans le bourg (mais seulement 2% des déplacements pendulaires / 3,2% sur l'intercommunalité et 4,6% sur le département)



PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISÉS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2019



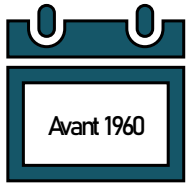
DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



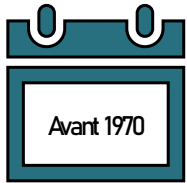
DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



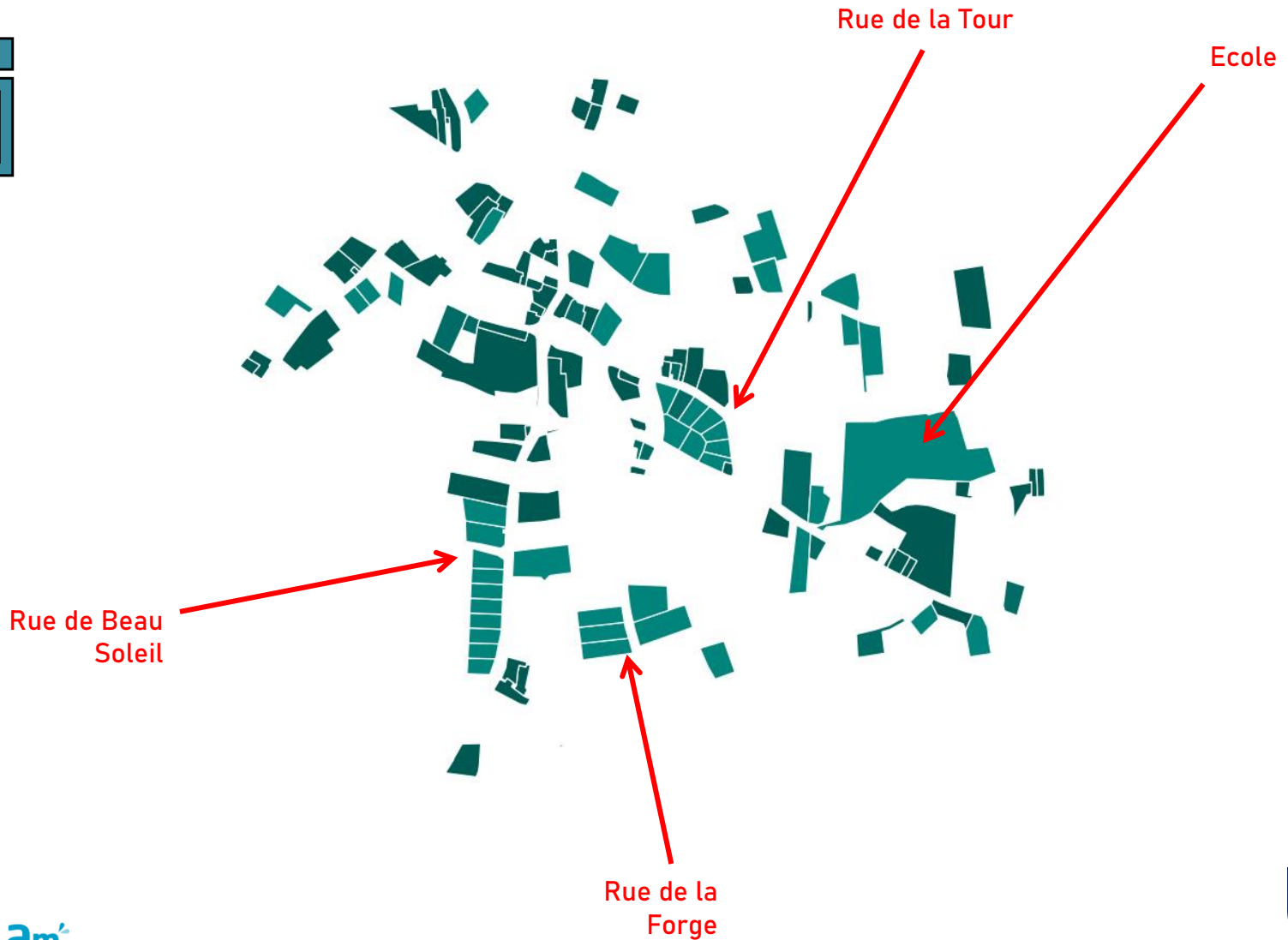
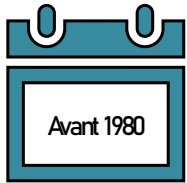
DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



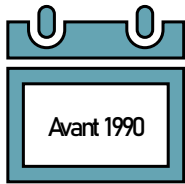
DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE

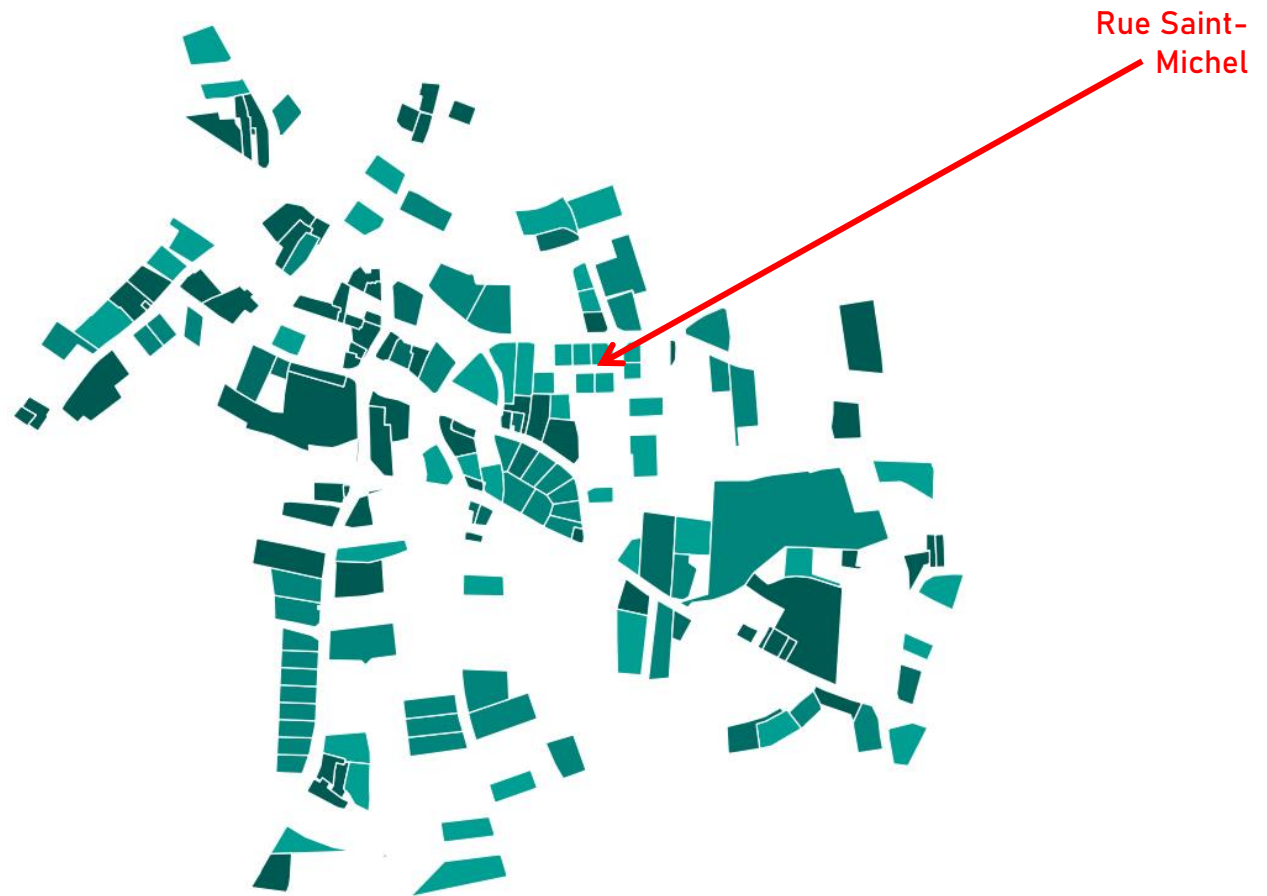


DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE

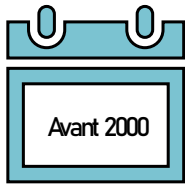


Beaucoup
d'opérations
au coup par
coup



DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE

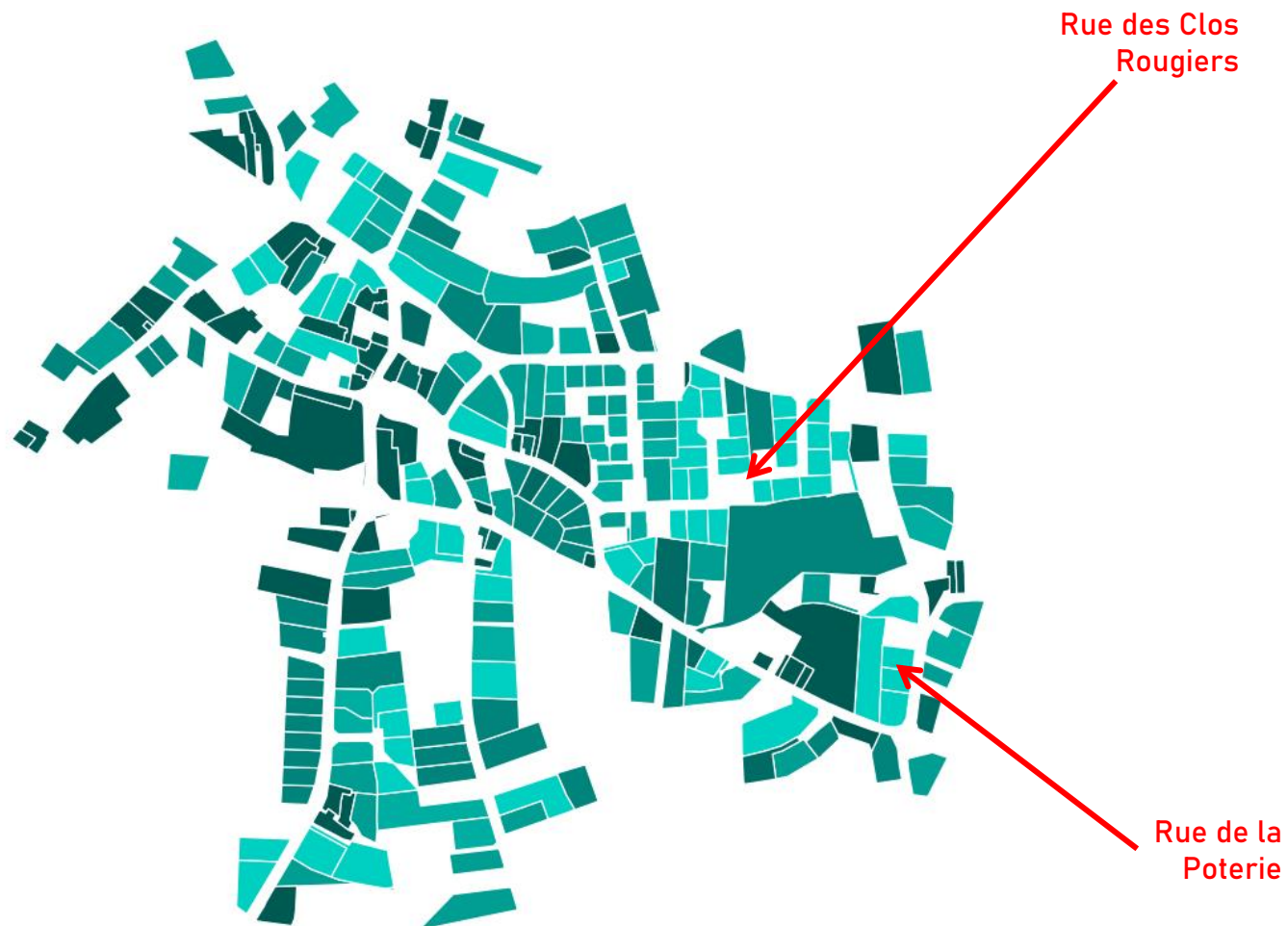
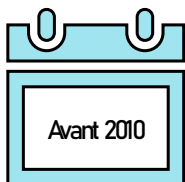


Renforcement
des tissus
urbanisés
(opérations
d'ensemble)



DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



Impasse du
Clos de la
Mare



Rue du bourg
l'evesque

Jardins de
Maeg



DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



*La Lande
Fort développement à
partir des années 2000*



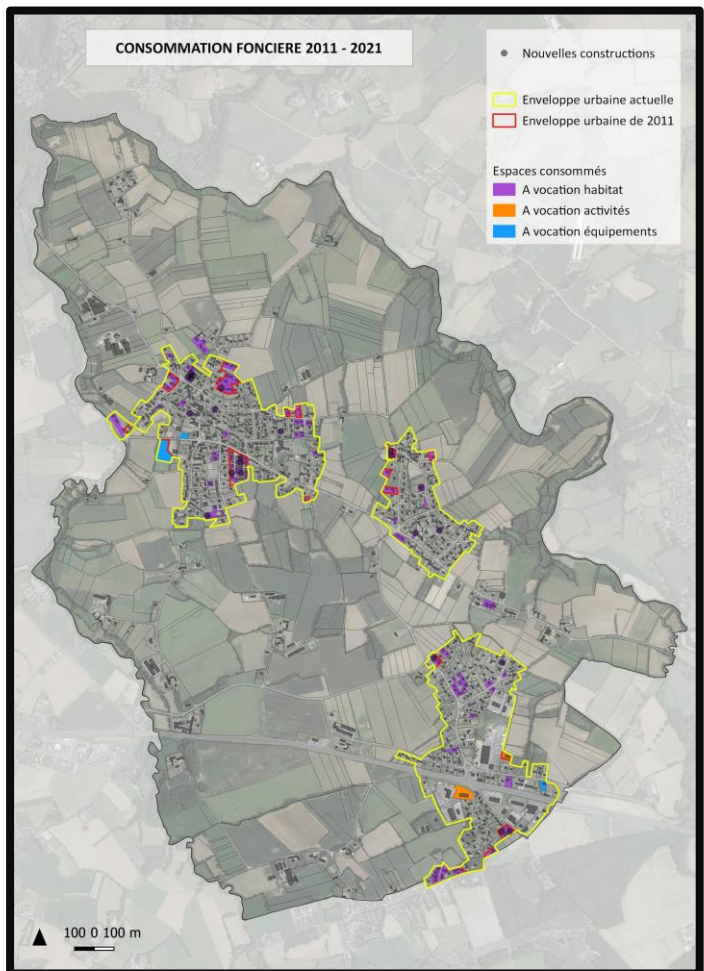
*Les Landes
Développement plus
important à partir des
années 70 le long de l'axe*

DÉVELOPPEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2011-2021

Total par commune	Autres	Chantiers	Economie	EV urbains	Equipements	Espaces vacants	Habitat / mixte	Transports
9,5	0,2	0,2	0,6	-0,3	0,8	2,1	5,8	0,0



Entre 2011 et 2021, l'analyse de la consommation menée par le syndicat de Saint-Brieuc indique qu'environ **9,5 hectares** ont été consommé sur la commune.



DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉTUDE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION

Le **Code de l'Urbanisme** impose une analyse de la capacité de densification du tissu urbain existant lors de la révision d'un PLU.

ÉTAPE 1

Définition des enveloppes urbaines : limite actuelle de l'espace urbanisé (le bourg, La Lande, Les Landes)

ÉTAPE 2

Prérepérage des gisements fonciers (dents creuses, recompositions parcellaires, etc.)



- Dent creuse



- Recomposition



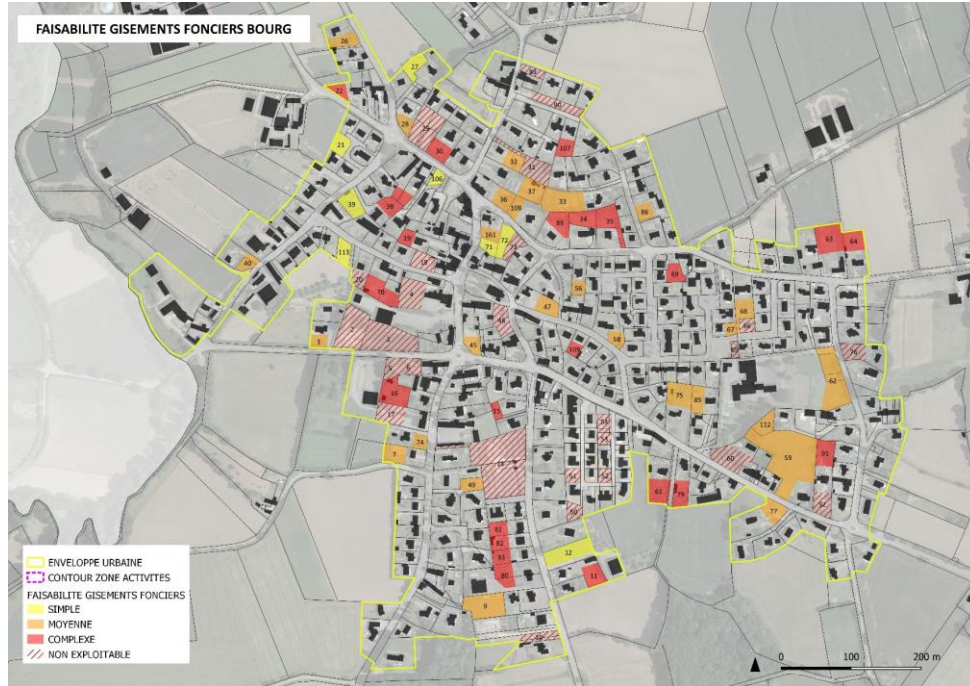
- Non exploitable

ÉTAPE 3

Caractériser et qualifier chaque gisement selon leur niveau de faisabilité (simple : aucune contrainte, moyen : une contrainte, complexe : plusieurs contraintes)

DÉVELOPPEMENT URBAIN

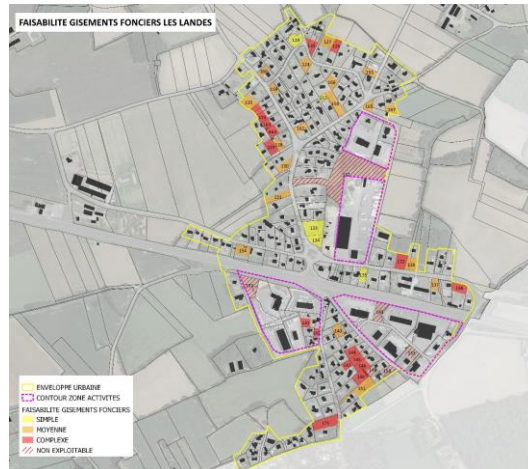
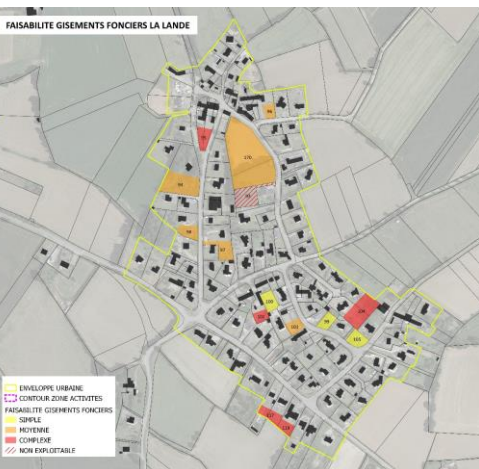
ÉTUDE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION



	SURFACE (ha)	PART (%)	Logements théoriques
SIMPLE	0,71	7,9%	13
MOYENNE	3,56	39,7%	51
COMPLEXE	4,7	52,4%	73
TOTAL	8,97	100,0%	137



Logements théoriques	Application d'un coefficient de dreté foncière	Logements pratiques
13	75%	10
51	25%	13
73	0%	0
137		23

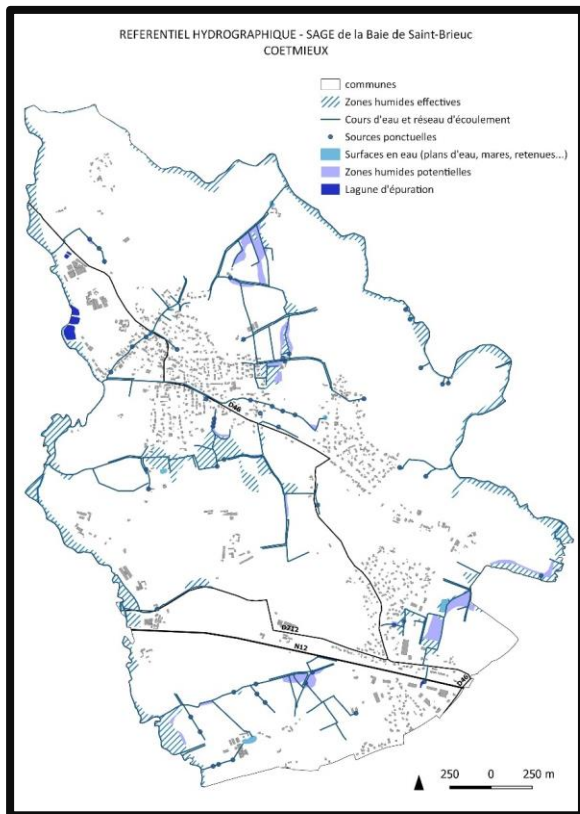


Au total, **environ 23 logements** pourraient être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années



MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITÉ

LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE



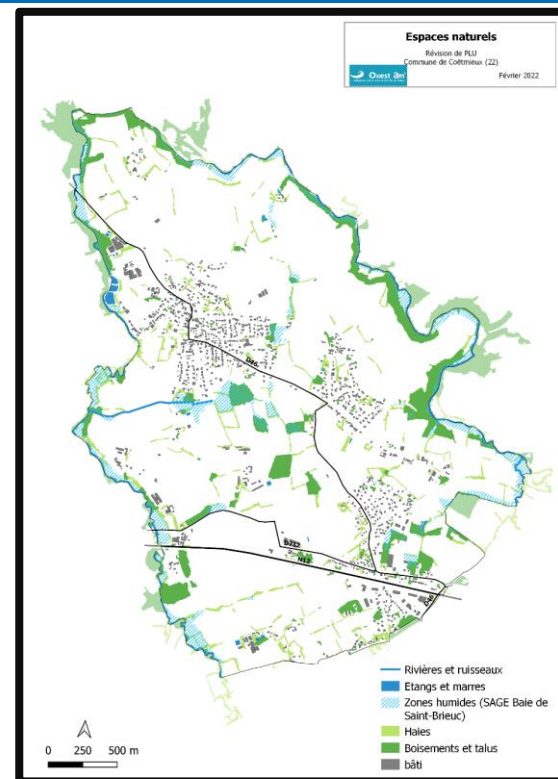
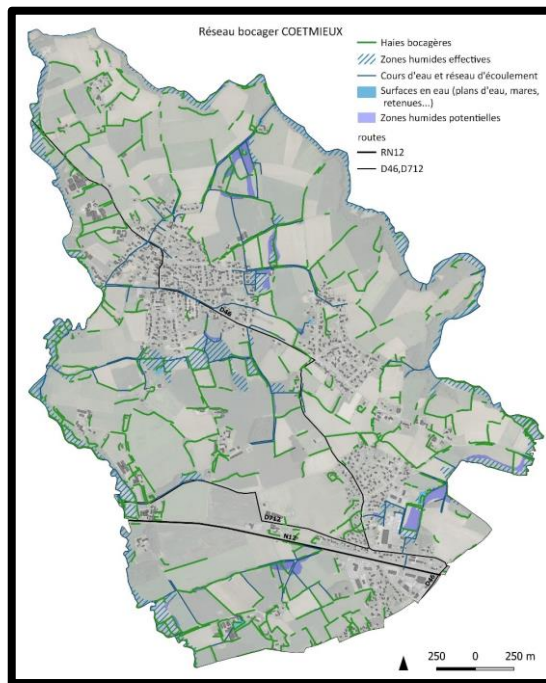
Les milieux urbanisés

Où des espèces particulières poussent à proximité des habitants dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues, etc.

Les milieux humides

Composés de bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux.

- **32 km de cours d'eau sur le territoire communal (Evron et Guessant)**
- **47,5 ha de Zones Humides effectives identifiées (SAGE Baie de St Brieuc)**



Les milieux ouverts

Composés de cultures céréalières, de prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillant une flore assez diversifiée.

Entre 0 et 7,5km/km² de densité bocagère (Breizh Bocage)

44 km de linéaire bocager (LTM)

Les milieux boisés

Composés de quelques petits boisements notamment entre le bourg et la RN12.



PAYSAGE & PATRIMOINE

La commune de Coëtmieux se caractérise par un paysage agricole ouvert.

6 grandes unités paysagères :

Le bourg

pôle d'urbanisation principal, cœur historique avec bâti d'architecture traditionnelle à l'alignement des voies autour de l'église. Extension principalement sous forme de lotissements moins dense, Mixité des fonctions (habitat, équipements, services).



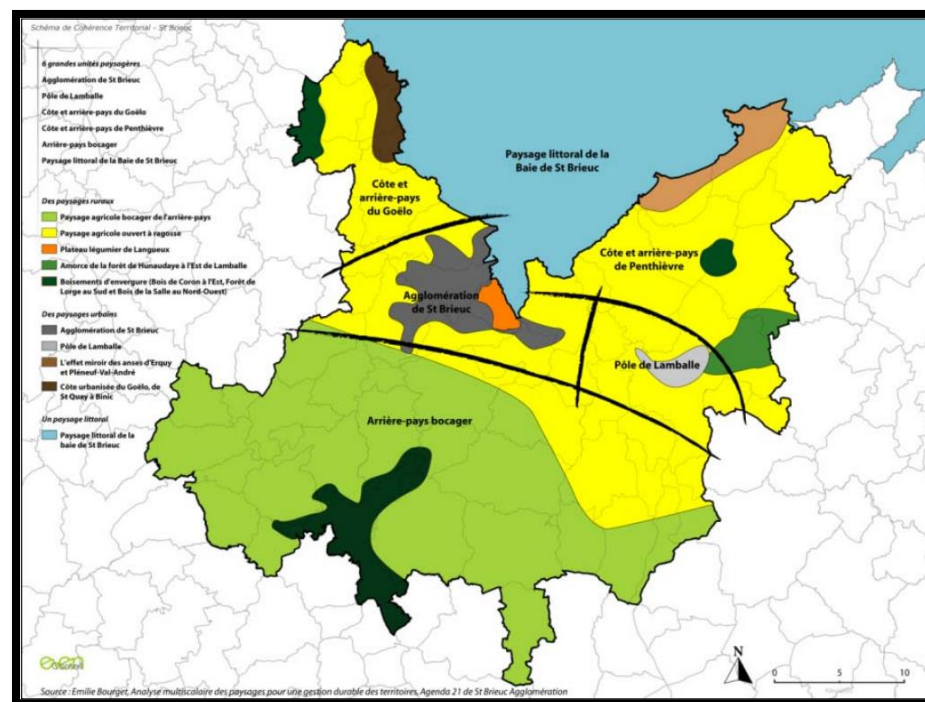
Les villages de la Lande et Les Landes

Ce sont les pôles résidentiels développés en fonction des axes de communication. La forme urbaine principale est celle du lotissement.



Le secteur d'activités des Landes

Cet espace situé à proximité de la RN12, mêle zones d'habitat et zones d'activités. On note un manque de limite nette entre les zones d'habitat et les zones d'activités ainsi qu'une faible intégration paysagère.



PAYSAGE & PATRIMOINE

La commune de Coëtmieux se caractérise par un paysage agricole ouvert.

6 grandes unités paysagères :

L'espace agricole ouvert

marqué par la polyculture et l'élevage. Les parcelles sont de taille moyenne à grande avec un maillage bocager résiduel dans certains secteurs. Paysage ouvert offrant une vue sur les fonds de vallées. Habitat traditionnel dispersé et forte présence du bâti agricole.



Les boisements

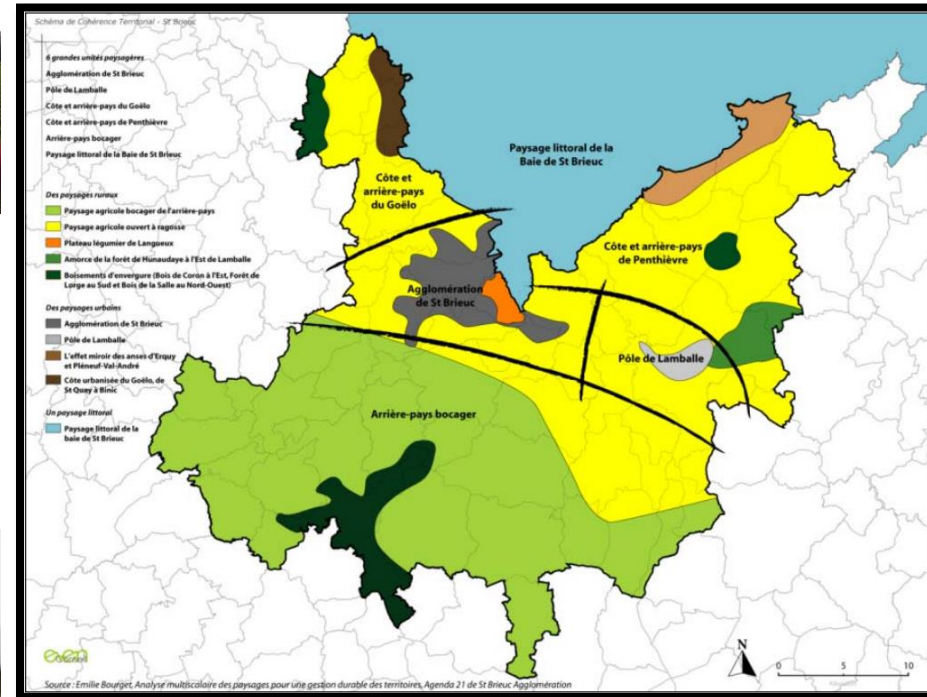
Petites entités boisées marquant des ruptures dans le paysage agricole ouvert. Principalement présents entre le bourg et la RN12.

Végétation essentiellement composée de feuillus et résineux.



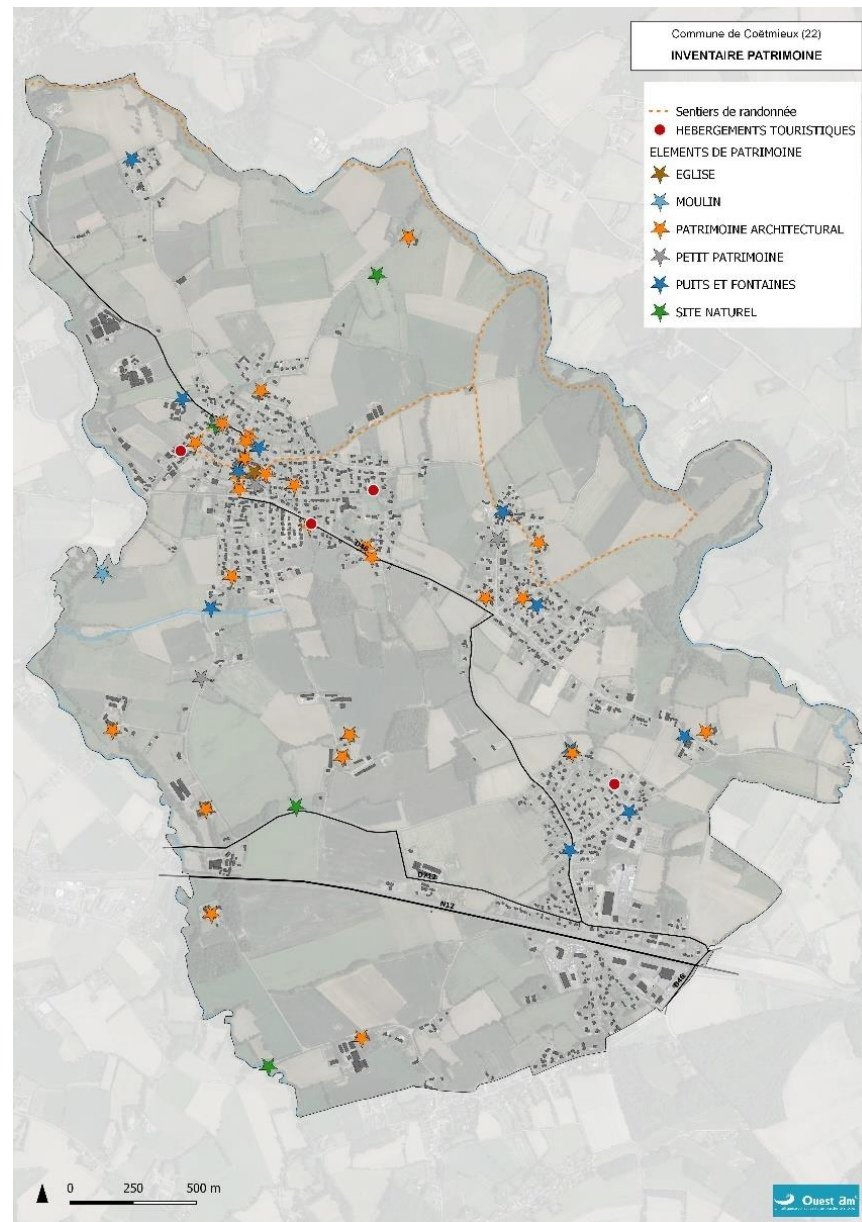
Les vallées

les rivières et ruisseaux créent des vallées humides, notamment en limite communale. Les fonds de vallées sont boisés, encaissés et en vues cloisonnées. On y retrouve des prairies humides à la végétation diffuse. Quelques friches sont présentes en bordure des cours d'eau.



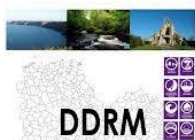
PAYSAGE & PATRIMOINE

Aucun édifice protégé au titre des Monuments Historiques mais de nombreux éléments patrimoniaux sur le territoire : église, moulin, presbytère, maisons patrimoniales, le petit patrimoine (murs, fontaines, croix...).



RISQUES & NUISANCES

Information sur les risques majeurs



Dossier Départemental sur les Risques Majeurs
des Côtes d'Armor

Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** des Côtes d'Armor a été arrêté par le préfet le **12 mai 2021**.



- Aucune cavité recensée au titre du risque de mouvement de terrain lié aux cavités souterraines ;



- Risque tempête faible ;



- Pas de risque identifié de **feu d'espaces naturels** ;



- Aléa **sismique faible** (zone 2) ;



- Potentiel **radon faible** (catégorie 2) ;



- Aléa **faible** pour mouvement de terrain lié au **retrait-gonflement des argiles** ;



- **Concernée par le risque TMD** (Transports Matières Dangereuses) : RN12



- 2 lignes à haute tension de 63 kilovolts (ligne *Doberie – Le Gouray – Tréguieux*) et 225 kilovolts (*La croix Gibat – Lamballe Pont Rolland*)



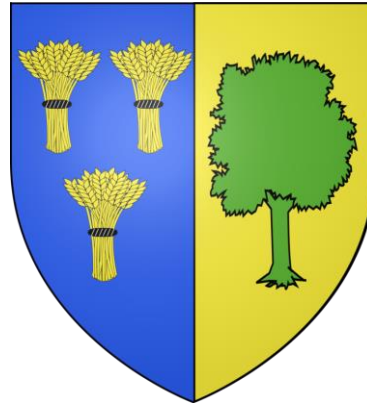
- **6 anciens sites industriels BASIAS** sont répertoriés d'après Géorisques ;



- **RN12** concernée par classement sonore de **catégorie 1** (marge de recul de 300m) et voie à grande circulation ;



- **11 ICPE** présentes sur le territoire communal (toutes de type agricole, en fonctionnement) ;



LE PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Ce que dit le Code de l'Urbanisme [art. L151-5] :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

UNE STRUCTURE EN 3 AXES

AXE N°1

«Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel»



AXE N°2

« Assurer une vie locale dynamique »



AXE N°3

«Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale»



The background of the entire image is a photograph of a church with a tall, ornate spire, surrounded by a well-maintained garden with various flowers and trees. A paved path leads through the garden towards the church. The sky is clear and blue.

AXE N°1

**«ORGANISER LE
DEVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE EN COHERENCE
AVEC LE CONTEXTE SOCIETAL
ACTUEL»**



AXE N°1 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN COHERENCE AVEC LE CONTEXTE SOCIETAL ACTUEL

«Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coëtmieux»

1.1



1.2 « Privilégier la qualité des espaces a la quantité des surfaces »



AXE N°1
«Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel»



1.3 «Tendre vers de nouveaux modes d'habiter »



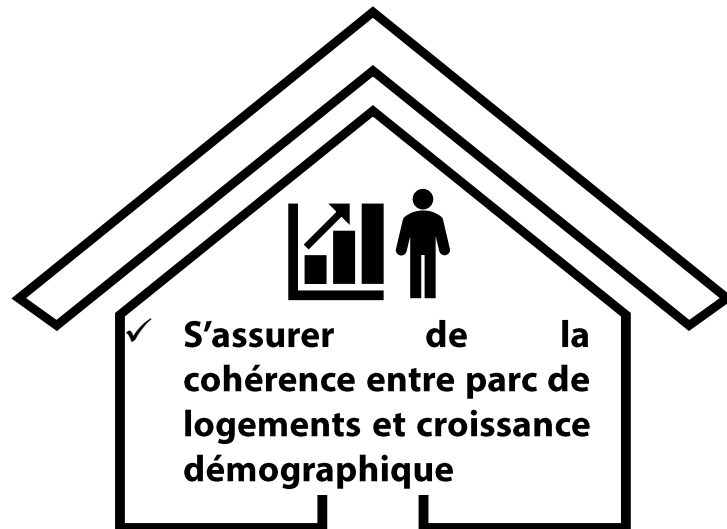
AXE N°1

« Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel »



« Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coëtmieux »

1.1



RAPPEL



• 12 log. construits /an en moyenne (2010-2021)



• 0,8% de croissance démographique (entre 2013 et 2019)



• **Commune jeune et familiale**

Choix d'un scénario de croissance dynamique similaire à celui observé sur la période 2013-2019 (↗ 0,7%)

- **Accueil d'environ 140 habitants supplémentaires d'ici 2034** (en cohérence avec la capacité des équipements scolaires et épuratoires)
- **Création de logements** nécessaires pour maintenir la pop. Actuelle (dessalement des ménages)
- **+ création de logements** nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants



= environ 75 à 80 logements supplémentaires à créer entre 2024 et 2034 (durée du PLU)

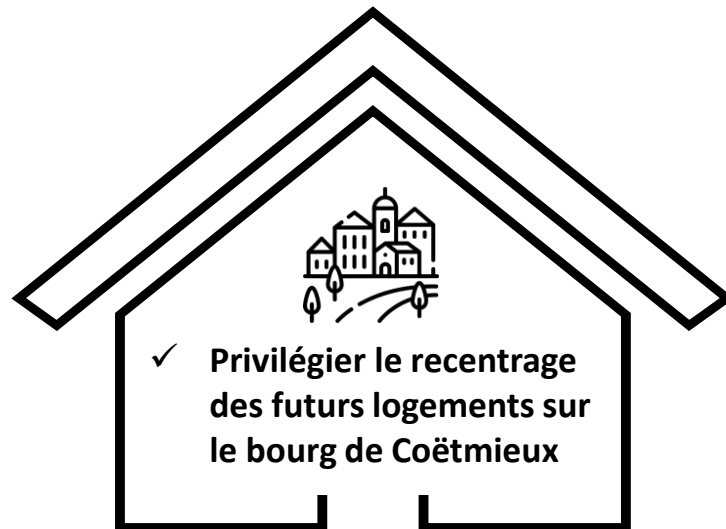


AXE N°1

« Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel »



1.2 « Privilégier la qualité des espaces a la quantité des surfaces »



RAPPEL



- Inventaire exhaustif des gisements fonciers réalisés (au sein des enveloppes urbaines)



- Environ 23 logements réalisables parmi les gisements fonciers repérés



- 12 log. construits /an en moyenne entre 2010 et 2021

Répartir la création d'environ 75-80 logements entre :



La construction de logements en densification en comblement des gisements fonciers identifiés dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages de La Lande et des Landes (30%)



La construction de logements en extension du bourg : les extensions urbaines liées à l'habitat représenteront une surface totale maximale de l'ordre de **2.5 hectares** et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg et donc à proximité des commodités du centre

Densité moyenne minimale de 20 log. /ha



La remobilisation des logements vacants



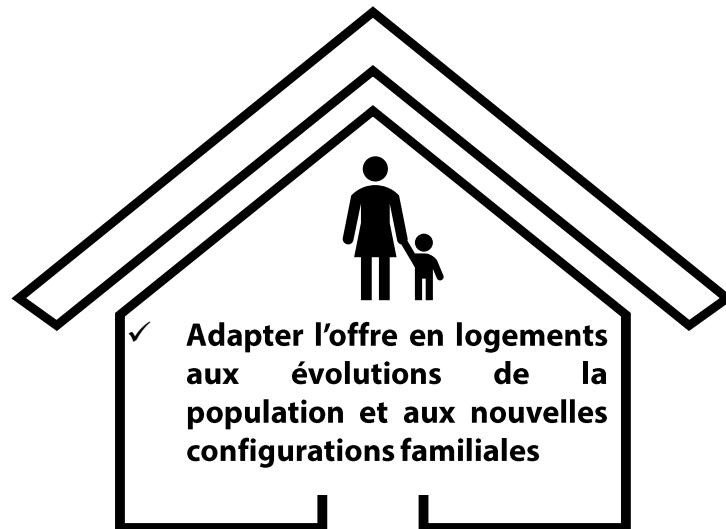
Les changements de destination (en campagne, grâce à un inventaire précis et exhaustif de l'ensemble des anciens bâtiments anciennement agricoles aujourd'hui sans usage)

AXE N°1

« Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel »



1.3 «Tendre vers de nouveaux modes d'habiter »



RAPPEL



• 100% des nouveaux construits sont des logements individuels



• Dont 10% sont des logements individuels groupés

- ↪ **Renforcer le parc locatif global de la commune** (Etendre le nombre de logements locatifs à caractère social sur la commune en s'inscrivant dans l'effort intercommunal)
- ↪ **Développer l'offre en petits logements** (afin de répondre à la demande de logement pour les plus petits ménages)
- ↪ **Développer de nouvelles formes d'habitat (intermédiaire) :** (jouer sur les densités au sein d'un même quartier, respecte d'une densité minimale moyenne, tendre vers des formes urbaines plus actuelles)
- ↪ **Localiser l'ensemble des secteurs de développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg :** (connexion directe avec le centre-ville et ses commodités)

AXE N°2

**« ASSURER UNE VIE
LOCALE DYNAMIQUE »**



AXE N°2 : ASSURER UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

« Conforter le tissu commercial du bourg » 2.1



« Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement »

2.2



AXE N°2
« Assurer une vie locale dynamique »



« Offrir un meilleur cadre de vie aux habitants a travers l'amélioration de la couverture en équipements et services » 2.3



« Privilégier les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire »

2.4



AXE N°2

« Assurer une vie locale dynamique »



« Conforter le tissu commercial du bourg » 2.1



RAPPEL



- **ICE relativement faible** (fortes migrations pendulaires car commune essentiellement résidentielle)



- **Offre commerciale présente dans le cœur de bourg** (Boulangerie, bar-tabac, restaurant, salon de coiffure...)

- ↪ **Pérennisation de l'offre commerciale**, le maintien des commerces existants est fondamental puisqu'ils permettent de drainer la population dans le cœur de bourg (en protégeant la destination commerciale des bâtiment)
- ↪ **Développer l'habitat en continuité immédiate du centre-ville** permettra de favoriser les achats de proximité et donc de **conforter les services et les commerces existants**
- ↪ **Renforcer l'offre commerciale dans le bourg à travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles** ainsi qu'à travers **la construction / réhabilitation de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg.**



AXE N°2

« Assurer une vie locale dynamique »



« Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement »

2.2



RAPPEL



• ZA des Landes le long de la RN12



• Plusieurs artisans répartis au sein de l'espace rural

- ↪ **Pérenniser la zone d'activités des Landes, en accueillant de nouvelles entreprises et en confortant les entreprises implantées,** dans le cadre d'une optimisation du foncier de la zone, soit en densification de l'enveloppe urbaine des Landes.
- ↪ **pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural en se laissant la possibilité de permettre le développement de certaines activités,** de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

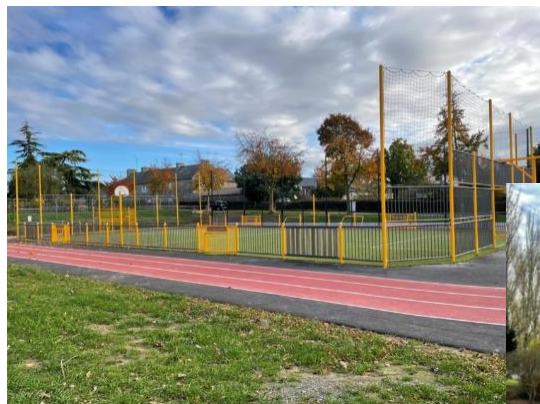
AXE N°2

« Assurer une vie locale dynamique »



« Offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services »

2.3



RAPPEL



• **Commune bien équipée**
(une douzaine d'équipements sportifs, scolaires, municipaux...)



• **2 écoles, 1 restaurant scolaire**



• **Tissu associatif**
(principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives)

- ↪ **Renforcer le centre-ville en termes de poids de population pour favoriser la fréquentation et l'utilisation des équipements de la commune** par la densification de l'enveloppe urbaine du bourg et la présence de nouveaux secteurs à vocation d'habitat en continuité
- ↪ **Renforcer et sécuriser le réseau doux afin de mieux inscrire les équipements dans le tissu urbain de Coëtmieux**
- ↪ **Poursuivre l'accueil de praticiens sur le territoire**
- ↪ **Mettre à disposition un espace dédié, adapté et bien dimensionné pour le travail des services techniques**
- ↪ **Développer de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité** (aires de jeux...) en compléments de ceux déjà existants (jardins partagés...)
- ↪ **Raccorder l'ensemble du territoire à la fibre numérique pour améliorer son attractivité**



AXE N°2

« Assurer une vie locale dynamique »



« Privilégier les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire »

2.4

RAPPEL



- Des continuités douces et sécurisées déjà en place sur le territoire (connectant la rue de la Fontaine, la rue de la Poterie, la RD46 et le village de La Lande)



- Poursuivre le travail de sécurisation et de délimitation de continuité piétonne au-delà du village de La Lande, jusqu'au secteur de Belleville (depuis le bourg).
- Connecter de manière sécurisée le bourg avec le stade puis avec le village des Landes. Il s'agira ainsi de matérialiser ce cheminement longeant notamment la frange nord du stade (marquage, signalisation...).
- Sécuriser la traversée des usagers des équipements sportifs et communaux (rue du Lavoir), il s'agira de mettre en place des aménagements de type plateau, chicane ou marquage au sol, encourageant le ralentissement des voitures
- Réfléchir à un éventuel élargissement de la zone limitée à 30 km/h sur la rue de la Glanerie
- Mettre en avant l'absence d'une véritable aire de covoiturage dédiée et proportionnée aux besoins afin de permettre la réduction du trafic routier et de renforcer la multimodalité (localisation à proximité de la RN12).



A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field of tall grass or crops. In the middle ground, a line of trees and several houses with light-colored walls and dark roofs are visible. The sky is blue with some light clouds and a single white contrail. A large, semi-transparent circular graphic is overlaid on the right side of the image, containing text.

AXE N°3

**« Trouver l'équilibre entre
préservation des espaces
agricoles et naturels et
consolidation de la vie
rurale »**

AXE N°3 : TROUVER L'ÉQUILIBRE ENTRE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET CONSOLIDATION DE LA VIE RURALE

« Construire en intelligence avec la pérennisation de l'activité agricole »
3.1



3.2

« Protéger les atouts patrimoniaux du territoire »



AXE N°3

« Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale »



« S'ancrer dans les principes de sobriété foncière »
3.3



AXE N°3

« Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale »



« Construire en intelligence avec la pérennisation de l'activité agricole »

3.1



RAPPEL



- 6 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune



- L'agriculture représente 10% des emplois sur la commune



- Forte dynamique agricole sur le territoire

- ↪ **Limiter l'étalement urbain** (à travers une consommation d'espace pour le développement urbain réduite aux stricts besoins définis)
- ↪ **Identifier des secteurs spécifiques à vocation agricole** (au sein desquels la construction de bâtiments agricoles sera autorisée en règle générale et la création de logements de fonction nécessaires à l'activité agricole sera permise dans le cadre d'une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural)
- ↪ **Encadrer la présence de tiers**
 - ↪ Interdiction de création de logements neufs (en dehors des logements de fonction des exploitants agricoles)
 - ↪ Evolutions mesurées des habitations existantes (extensions et annexes)
 - ↪ Identification précise des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

AXE N°3

« Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale »



3.2

« Protéger les atouts patrimoniaux du territoire »



RAPPEL



- **Éléments patrimoniaux nombreux (petit patrimoine, moulin, église...)**



- **Patrimoine naturel d'intérêt**

- ↪ **Protéger les espaces boisés qualitatifs** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable
- ↪ **Gérer le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables
- ↪ **Protéger les zones humides et les cours d'eau du territoire**, identifiés dans le cadre du référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, en tant que réservoir et continuité de la trame bleue.
- ↪ **Préserver le patrimoine bâti** (comme marqueur de l'identité historique et culturelle de Coëtmiex – à la fois petit patrimoine + patrimoine remarquable)
- ↪ **Promouvoir la découverte de ces éléments patrimoniaux à travers la valorisation des circuits de randonnée du territoire** (atout sur le plan touristique)

AXE N°3

« Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale »



3.3 « S'ancrer dans les principes de sobriété foncière »

RAPPEL



- - 50% de réduction de la consommation d'espace (sur la base de la consommation estimée entre 2011 et 2021)



➔ Réduire significativement la consommation d'espace

↪ Concernant l'habitat :

- ↪ Optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines du bourg, de La Lande et Les Landes
- ↪ Environ 2,5 ha maximum en extension de l'Enveloppe Urbaine du bourg
- ↪ Densité minimale moyenne de 20 logements /ha

↪ Concernant les activités économiques :

- ↪ Aucune consommation foncière envisagée sur les 10 prochaines années à vocation économique : optimisation de la zone d'activités existante
- ↪ Possibilité, pour les entreprises artisanales en milieu rural de se développer sur site - ce développement sera strictement encadré et justifié)

↪ Concernant les équipements :

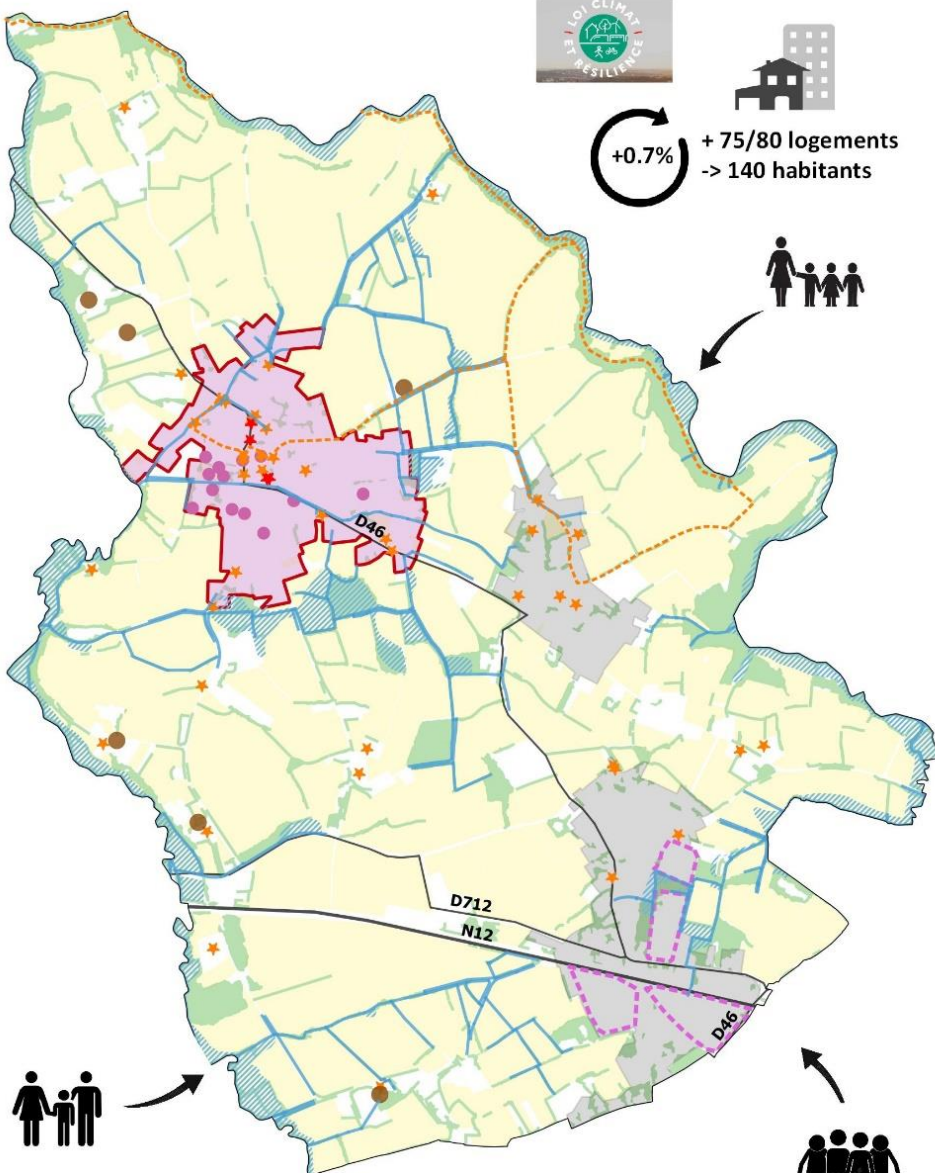
- ↪ Optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine du bourg pour les projets d'équipements



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



+0.7%
+ 75/80 logements
-> 140 habitants



500 0 500 m



1 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LE CONTEXTE SOCIETAL ACTUEL

1.1. Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coetmieux

0.7% Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0.7% (+140 habitants d'ici 2034)

+75 logements
+140 habitants Réaliser environ 75 nouveaux logements à échéance du PLU

1.2. Privilégier la qualité des espaces à la quantité des surfaces

S'engager à réaliser environ 30% des nouveaux logements en densification

Etendre l'urbanisation à vocation habitat en continuité du bourg en respectant une densité moyenne de 20 logements par hectare sur une surface maximale de l'ordre de 2.5 hectares

1.3. Tendre vers de nouveaux modes d'habiter

Disposer d'une offre de logements adaptée aux nouvelles configurations familiales...

... à travers la diversification des formes urbaines et des typologies de logements

2 - ASSURER UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

2.1. Conforter le tissu commercial du bourg

Maintenir les commerces existants et rester vigilant sur les opportunités de développement

2.2. Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement

Pérenniser la zone d'activités des Landes dans le cadre d'une optimisation du foncier

2.3. Offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services

Améliorer l'offre en équipements (conforter les regroupements paramédicaux, rénovation des équipements municipaux, création aire de jeux...)

2.4. Privilégier les modes actifs et les alternatives à la voiture

Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux (sécurisation, continuités...)

3 - TROUVER L'EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET CONSOLIDATION DE LA VIE RURALE

3.1. Construire en intelligence avec la pérennisation de l'activité agricole

Pérenniser les exploitations agricoles existantes et futures (constructibilité limitée)

Préserver les secteurs exploités (classement spécifique, limitation de l'étalement urbain)

3.2. Protéger les atouts patrimoniaux du territoire

Préserver la Trame Verte et Bleue (zones humides, cours d'eau, boisements, bocage...)

Conservier et valoriser les éléments du patrimoine bâti

3.3. S'ancrer dans les principes de sobriété foncière

Respecter la loi Climat et Résilience