

GRÂCES, le 21 avril 2017

Maurice LANDEL
Commissaire-enquêteur

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

Commune de COETMIEUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

**portant sur le projet de modification du Plan Local d'urbanisme
de la commune de COETMIEUX en vue de l'ouverture à l'urbanisation
de la zone 3AUs et de la création d'une Orientation d'Aménagement et
de Programmation (OAP)**

Arrêté municipal n° 2017.04.D-01 du 31 janvier 2017

<p>RAPPORT ET CONCLUSIONS du commissaire-enquêteur</p>

Dossier n° E17000008 / 35

TABLE DES MATIERES

Partie 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE

Chapitre 1er – Généralités	5
1.1.- Préambule	5
1.2.- Objet de l'enquête	5
1.3.- Nature et caractéristiques du projet	5
1.3.1.- Les principes régissant les orientations d'aménagement et de programmation	5
1.3.2.- Rappel du contexte global dans lequel s'inscrit cette procédure	5
1.3.3.- Le contexte réglementaire	6
Chapitre II – Organisation et déroulement de l'enquête	7
2.1.- Organisation	7
2.1.1.- Désignation du commissaire-enquêteur	8
2.1.2.- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique	8
2.1.3.- Buts de l'enquête publique	8
2.1.4.- Modalités de réception des observations du public	9
2.1.5.- Liste des pièces constitutives du dossier d'enquête	9
2.1.6.- Les permanences du commissaire-enquêteur	9
2.1.7.- Ambiance générale de l'enquête publique	10
2.2.- Publicité de l'enquête	10
2.2.1.- La publicité légale	10
2.2.1.1.- Avis au public dans les journaux	10
2.2.1.2.- Apposition d'affiches sur le territoire de la commune	10
2.2.1.3.- Information par Internet	11
2.2.2.- Conclusion sur l'information du public	11
2.3.- Consultation des Personnes Publiques Associées	11
2.3.1.- Les Personnes Publiques, communes concernées par le projet et EPCI	11
2.3.2.- Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des PPA	12
2.4.- Opérations de clôture de l'enquête	14
2.4.1.- Le registre d'enquête	14
2.4.2.- Le bilan du dénombrement	14
Chapitre III – Observations formulées par le public	15
3.1.- Généralités	15
3.2.- Présentation des observations consignées ou annexées au registre d'enquête	15
Chapitre IV – Liaison avec le Maître d'ouvrage	17
4.1.- Questions posées au Maître d'ouvrage	17
4.2.- Mémoire en réponse	17

CHAPITRE V – CONCLUSIONS GENERALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE	17
Partie 2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	18
I – Remarques liminaires	18
II – Rappel du projet	18
III – Bilan de l'enquête	19
IV – Examen du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme sous l'angle des observations du public et de ses aspects subséquents	20
V – Présentation du dossier d'enquête	26
VI – Conclusions générales	26

ANNEXES

Annexe n° 1 – Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique

Annexe n° 2 – Procès-verbal de synthèse des observations du public

Annexe n° 3 – Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Partie 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE

CHAPITRE 1er – Généralités

1.1.- Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune de COETMIEUX a été approuvé le 25 février 2011 par délibération du Conseil municipal.

1.2.- Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet une modification du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX. Cette modification porte sur les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs localisée rue de la Glanerie,
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation.

1.3.- Nature et caractéristiques du projet

Il paraît utile de rappeler ici quelques aspects essentiels du projet pour éclairer le contenu et la portée des observations ou avis figurant dans la suite du présent rapport, afin d'éviter au lecteur d'avoir à se reporter au dossier constitué pour les besoins de l'enquête.

1.3.1.- Les principes régissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Introduites par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite loi ENE) portant engagement national pour l'environnement les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire

Ces orientations d'aménagement et de programmation, en ce qui concerne l'habitat, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements

et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

1.3.2.- Rappel du contexte global dans lequel s'inscrit cette procédure d'ouverture à l'urbanisation

Afin de poursuivre son développement démographique et ainsi répondre aux objectifs fixés dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de COETMIEUX a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs.

Une étude sur les gisements fonciers disponibles a été menée par le Cabinet SEGAT pour le compte de LAMBALLE Communauté. Cette étude a permis d'identifier 5 gisements fonciers en zones urbaines correspondant à des fonds de jardins ainsi qu'à des vergers ou à des terres agricoles situées en zone constructible. Ces parcelles sont considérées comme difficilement mobilisables.

La zone retenue se situe rue de la Glanerie. Elle est localisée à proximité du Centre-ville, des équipements publics et des commerces. Le site d'étude se situe dans une zone déjà bâtie permettant une densification du secteur et évitant ainsi un étalement urbain et une consommation d'espace. Cette ouverture à l'urbanisation couvre une superficie de 1,45 hectare et concerne les parcelles cadastrées à la section ZH sous les numéros 22, 23 et 160.

Le site est actuellement classé en zone à urbaniser 3AUs définie par le règlement comme destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir de l'habitat. La zone 3AUs correspond à des secteurs où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de souligner qu'il résulte des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, « qu'en dehors du cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunal ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, il convient de préciser que le projet de création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le territoire de la commune de COETMIEUX permettra de créer 22 logements au minimum dont 15% de logements locatifs sociaux (densité de 15 logements/ha).

1.3.3.- Le contexte réglementaire

Il convient de rappeler les objectifs fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenus lors de l'approbation du PLU de la commune de COETMIEUX le 25 février 2011, notamment les orientations pour la mise en œuvre d'un projet politique d'aménagement du territoire communal. Il découle des objectifs suivants :

AXE 1 – Promouvoir une urbanisation maîtrisée et équilibrée pour garder un territoire attractif

- 1.1.- Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune tout en gardant une mixité sociale et un taux d'équipement satisfaisant ;
- 1.2.- Afficher une offre pour la construction, en cohérence avec le développement souhaité de la population ;
- 1.3.- Proposer une offre urbaine variée, tout en maîtrisant le développement sur l'urbanisation

AXE 2 - Préserver le patrimoine communal (cadre de vie semi-rural de la population)

- 2.1.- Préserver les paysages et les milieux naturels ;
- 2.2.- Participer à l'amélioration de la qualité des eaux

**AXE 3 - Garder des conditions favorables au maintien du tissu économique local
(agriculture – artisanat – commerces)**

- 3.1.- Pérenniser l'activité agricole
- 3.2.- Maintenir un secteur artisanal développé
- 3.3.- Conserver une offre de commerces et de services de proximité.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs située rue de la Glanerie a

- ⑩ pris en compte la nouvelle réglementation entrée en vigueur, en particulier avec les dispositions introduites dans un premier temps par la loi du 3 août 2009, dite « Grenelle de l'environnement », et complétée par la loi « Engagement National pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite (loi ENE), et de la mise en adéquation des documents d'urbanisme ;
- ⑩ pris en compte les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Par effet de subsidiarité le plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX doit être compatible :

- ⑩ avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé en février 2015. A cet égard, le projet global du SCOT affirme sa volonté d'une gestion économe de l'espace rural et son ambition d'un équilibre raisonné entre développement et protection, tout en favorisant la structuration des bourgs ruraux du Pays. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe une densité minimale de 15 logements par hectare ;
- ⑩ avec le Plan Local d'Habitat de Lamballe Communauté, élaboré pour la période 2014 – 2019. Le PLH fixe un objectif de 10 logements par an ;
- ⑩ avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc. Ce document fixe, pour une période de 6 ans, à l'échelle du territoire hydrographique concerné, les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques associés.

CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1.- Organisation

2.1.1.- Désignation du commissaire-enquêteur

A la requête de la commune de COETMIEUX, Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES a désigné par Ordonnance n° E1700008/35 en date du 19 janvier 2017 un commissaire-enquêteur chargé de procéder à une enquête publique concernant le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de COETMIEUX.

2.1.2.- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° 2017.04.D-01 en date du 31 janvier 2017, Monsieur le Maire de la commune de COETMIEUX a ordonné l'ouverture, à compter du lundi 20 février 2017 et pour une durée de 33 jours consécutifs, soit jusqu'au vendredi 24 mars 2017 inclus, d'une enquête publique relative au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de COETMIEUX, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs et de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation. Cet arrêté précise l'ensemble des modalités de cette enquête publique en mentionnant :

- ⑩ le cadre juridique de l'enquête ;
- ⑩ la date et l'objet de l'enquête publique ;
- ⑩ la nomination par le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES d'un commissaire-enquêteur ;
- ⑩ la désignation de la mairie de COETMIEUX où le public pourra consulter le dossier et le registre d'enquête et les modalités de recueil des observations du public ;
- ⑩ le lieu, jours et heures où le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
- ⑩ les modalités et autres modes de publicité préalable ;
- ⑩ les modalités de clôture et de fin d'enquête ;
- ⑩ le lieu et les conditions où, après enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

2.1.3.- Buts de l'enquête publique

Cette enquête publique doit permettre au commissaire-enquêteur désigné pour sa conduite :

- ⑩ d'expliciter au public les différents aspects du dossier, ses objectifs et ses limites ;
- ⑩ de préciser les attentes de l'enquête publique, telles qu'elles résultent d'un point de vue administratif ;
- ⑩ de recueillir les observations, questions, avis ou contributions du public, des associations, des élus, des organismes socio-professionnels et tout autre intervenant se manifestant pendant la durée de la procédure ;
- ⑩ d'entendre le Maître d'ouvrage pétitionnaire et, si c'est nécessaire, les différents partenaires impliqués dans le projet afin de prendre connaissance de leur avis ;
- ⑩ de rédiger un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et d'exposer ses conclusions motivées dans un document séparé.

2.1.4.- Modalités de réception des observations du public

Le dossier d'enquête et le registre concernant l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs et de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation, ont été mis à la disposition du public à la Mairie de COETMIEUX, aux jours et heures habituels de son ouverture, du 20 février 2017 au 24 mars 2017 inclus, à l'effet de recevoir les observations, propositions et contre-propositions des personnes intéressées.

Le public pouvait, par ailleurs, faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions adressées par correspondance au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante ;: Mairie de COETMIEUX , 3 rue de la Mairie – 22400 COETMIEUX.

2.1.5.- Liste des pièces constitutives du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- une Notice de présentation établie au mois de novembre 2016 par le Bureau d'Etudes QUARTA ;
- un fascicule présentant les modalités relatives à la modification du plan local d'urbanisme établi au mois de janvier 2017 ;
- l'arrêté municipal n° 2017.04.D-01 en date du 31 janvier 2017 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX ;
- un avis d'enquête publique ;
- une délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2016 justifiant la nécessité de lancer une procédure de modification du plan local d'urbanisme concernant la zone 3AUs, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) ;
- la première insertion des avis d'enquête parus le 3 février 2017 dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor, à savoir « Ouest-France » et « Le Télégramme » ;
- le rappel des avis d'enquête parus le 24 février 2017 dans les deux journaux visés au tiret précédent ;
- les avis des Personnes Publiques associées à l'élaboration du projet de modification du plan local d'urbanisme.

2.1.6.- Les permanences du commissaire-enquêteur

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été effectuées en mairie de COETMIEUX aux dates prévues par l'arrêté n° 2017.04.D-01 du 31 janvier 2017 de Monsieur le Maire de la commune de COETMIEUX, soit :

- le lundi 20 février 2017 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le vendredi 24 mars 2017 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au total, chacun a pu prendre connaissance du dossier relatif au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX et consigner ses observations sur le

registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur.

Il convient également de souligner que les permanences ont pu se dérouler dans des conditions de confort tout à fait acceptables. La pièce mise à disposition par la municipalité de COETMIEUX était bien adaptée à la circonstance et était dotée d'un appareil téléphonique. Les conditions matérielles offertes au commissaire-enquêteur ont donc été très bonnes.

2.1.7.- Ambiance générale de l'enquête publique

Cette enquête n'a pas mobilisé le public, seuls deux exploitants agricoles et deux riverains du site retenu pour la réalisation du projet sont venus consulter le dossier d'enquête et exprimer leurs observations.

En définitive, les permanences se sont déroulées dans un excellent rapport d'échange entre le commissaire-enquêteur et le public et les contacts ont toujours été empreints de courtoisie.

2.2.- Publicité de l'enquête

2.2.1.- La publicité légale

2.2.1.1.- Avis au public dans les journaux

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal du 31 janvier 2017, ci-dessus nommé, un avis au public, reprenant les indications contenues dans ledit arrêté, a été inséré dans deux journaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête prévu le 20 février 2017, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, soit :

Journaux concernés	Avis d'enquête (15 jours avant le début de l'enquête)	Rappel d'avis (dans les 8 premiers jours de l'enquête)
Ouest-france	03/02/17	24/02/17
Le Télégramme	03/02/17	24/02/17

2.2.1.2.- Apposition d'affiches sur le territoire de la commune

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement, l'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme a été affiché à la Mairie de COETMIEUX dans l'emplacement réservé pour les communications officielles quinze jours au moins avant le début de l'enquête et jusqu'au soir du 24 mars 2017. Dans les mêmes conditions de délai l'avis d'enquête publique a été également affiché sur le site au bord de la rue de la Glanerie. Ces affiches sont visibles de la voie publique.

Les caractéristiques et les dimensions de l'affichage étaient conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Un certificat du Maire de la commune de COETMIEUX justifie cet affichage.

2.2.1.3. - Information par internet

La note de présentation a été mise en ligne sur le site internet de la commune de COETMIEUX ainsi que l'avis d'enquête publique « www.coetmieux.fr ». Il était également possible de consulter le règlement d'urbanisme édité lors de l'approbation du plan local d'urbanisme le 25 février 2011.

2.2.2.- Les conclusions sur l'information du public

Les documents mentionnés ci-avant témoignent de la matérialité de l'information et montrent que le public a été informé de la présente procédure d'enquête publique. Le devoir d'information des citoyens a donc été scrupuleusement accompli.

2.3.- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

2.3.1.- Les Personnes Publiques, communes concernées par le projet et EPCI consultés

Onze personnes publiques, communes concernées par le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX et EPCI visés au paragraphe 2.3. ci-dessus ont été consultés. Un tableau récapitulatif dresse la liste de ces autorités et atteste des dates de réception des avis formulés

TABLEAU RECAPITULATIF

Personnes publiques concernées, communes et EPCI intéressés	Dates de réception des avis
Agence Régionale de Santé Bretagne	
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	
Direction Régionale de l'Aménagement de l'espace et de la stratégie foncière de Bretagne	03/03/17
Direction Régionale des Affaires Culturelles	
RTE – Réseau de Transport d'Electricité	
Préfecture des Côtes d'Armor (Direction des Relations avec les Collectivités territoriales – Pôle intercommunalité et aménagement du territoire)	
Conseil départemental	23/01/17
Chambre des métiers	
Chambre d'agriculture	
Chambre de commerce et d'industrie	
Pays de Saint-Brieuc (PETR) et SCOT)	13 février 2017 et 24 février 2017

2.3.2.- Contenus des avis formulés dans le cadre de la consultation des PPA

2.3.2.1.- Avis de la Direction Régionale de l'Aménagement de l'espace et de la stratégie foncière de Bretagne

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, d'accessibilité et de formation.

La région est très attentive à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

Pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à la disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale d'aménagement durable (www.bretagne.bzh, rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise ainsi les préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Dans le cadre de la procédure menée actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces orientations qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

2.3.2.2.- Avis du Conseil Départemental

La desserte de cette zone est prévue par deux accès sur la Route départementale n° 46. Il importe d'associer l'Agence technique de LAMBALLE à ce projet, notamment pour tout aménagement impactant le réseau routier départemental.

2.3.2.3.- Avis du Pays de Saint-Brieuc

2.3.2.3.1.- En tant que Pôle d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR)

Depuis juin 2012, le Groupe de suivi Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial examine les projets de modification des PLU lorsqu'ils concernent une ouverture à l'urbanisation et informe la commune des orientations du SCOT sur lesquelles une attention particulière doit être portée. Ne s'agissant pas d'une délibération du PETR, cet avis n'a pas vocation à figurer dans le dossier d'enquête publique.

Le groupe de suivi a étudié la modification du PLU et a souhaité faire part à la commune des observations au regard du SCOT en vigueur.

Concernant la thématique zones humides, il n'existe pas de données d'inventaire sur la zone 3AUs dans le dossier. L'évocation de l'enveloppe de référence des zones humides ne permet pas d'affirmer que ces parcelles ne sont pas humides. L'instruction du dossier au sein des services du Pays de Saint-Brieuc a permis d'avoir connaissance d'un inventaire en cours sur la commune qui démontrerait que la zone n'est pas humide. Toutefois, le dossier reçu ne permet pas de disposer de ces informations.

Rappel de l'orientation du SCOT

Les documents d'urbanisme sont mis en compatibilité avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, définies à l'article L211-1 du Code de l'environnement dans les délais et selon la méthode définie dans le SAGE en vigueur

Concernant l'assainissement des eaux usées, le dossier fait état du traitement des eaux usées de ce secteur par une nouvelle station qui devrait voir le jour début 2017. Aussi, la commune devra veiller à la cohérence des calendriers entre l'ouverture à l'urbanisation de la zone et la réalisation d'une nouvelle STEP (début 2018 ?) au risque, peut-être, de voir les permis de construire refusés par la suite.

Rappel de l'orientation du SCOT

Les collectivités justifient, dans le cadre de leur projection de développement des capacités de traitement des eaux usées et des outils auxquels elles pourront recourir pour supporter la charge induite par ce développement urbain.

Les collectivités prennent en compte les capacités du milieu récepteur dans la réalisation de leurs scénarios de développement, notamment en ciblant les zones où l'acceptation du milieu est plus faible en tenant compte des flux cumulatifs à l'aval sur les zones à enjeux telles que définies dans le SAGE en vigueur.

L'attention est appelée également sur le fait qu'il existe des contradictions dans la notice de présentation sur la densité relative au secteur et sur la mixité sociale. A la page 49, il est précisé que la zone accueillera 22 logements dont 15% de logements aidés alors qu'à la page 47 l'esquisse d'aménagement fait apparaître 28 logements dont 20% de logements aidés.

Telles étaient les observations à porter à la connaissance de la commune.

2.3.2.3.2.- En tant qu'Etablissement compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

En ce qui concerne les procédures de révision générale, le Pays de Saint-Brieuc donne un avis, par délibération du comité syndical sur le projet de PLU arrêté. Cet avis, formulé au regard du SCOT en vigueur, est préparé par le groupe de travail « suivi des Documents d'urbanisme et Aménagement Commercial »

C'est également en tant que Personne Publique Associée que le Pays de Saint-Brieuc participe aux réunions de travail organisées par les communes tout au long des études liées à la révision générale. Ceci permet aux techniciens du Pays de Saint-brieuc d'informer les élus communaux des orientations du SCOT à prendre en compte dans le PLU, sans pour autant engager l'avis du Pays de Saint-Brieuc.

En ce qui concerne les projets de modification du PLU, la procédure est différente. Le projet de modification, notifié par la commune au Pays de Saint-Brieuc, est examiné par le groupe de suivi DUAC sans qu'il n'y ait eu d'échange préalable avec la commune. Les observations

de la commune de COETMIEUX

formulées par le groupe sont transmises par courrier du Président du Pays de Saint-Brieuc à la commune. Ne s'agissant pas d'une délibération du PETR, cet avis n'a pas vocation à figurer dans le dossier d'enquête publique.

Dans le souci d'une meilleure prise en compte des orientations du SCOT, notamment dans les projets de modification de PLU, je vous conseille, comme vous le faites déjà lors des procédures de révision générale, d'associer les services du Pays de Saint-Brieuc (pôle SCOT en relation avec le SAGE) en amont de la procédure de modification. Les derniers dossiers étudiés montrent en effet que certains d'entre eux présentent des manques qu'il est délicat, pour le Pays de Saint-Brieuc, de pointer à ce stade de la procédure (avant l'enquête publique).

2.4.- Opérations de clôture de l'enquête

2.4.1. Le registre d'enquête

Ce document renferme les observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement ce recueil a été, à l'expiration du délai d'enquête, signé et clos par le commissaire-enquêteur.

Le registre a été remis au Maire de la commune de COETMIEUX en même temps que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

2.4.2.- Le bilan du dénombrement

Quatre (4) observations ont été formulées par le public pendant la durée de la procédure. Elles sont réparties entre 2 inscriptions directes sur le registre d'enquête, un courrier reçu en mairie de COETMIEUX et un courriel.

Toutes les possibilités d'expression ont été offertes au public pour déposer ses observations, soit :

- par l'intermédiaire des observations orales ;
- par l'inscription directe des observations sur le registre d'enquête ;
- par courriers postaux ;
- par courriers électroniques.

Les observations et propositions ont été exprimées par :

- Monsieur B. PERCEVAULT, demeurant 18 rue de la Glanerie à COETMIEUX ;
- Monsieur Sébastien NAVIERE ;
- Monsieur Jean-Paul PERCEVAULT, demeurant 13 rue de la Forge à COETMIEUX ;
- Monsieur Pol LE BIHANNIC, demeurant 5 rue de la Forge à COETMIEUX.

CHAPITRE III - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

3.1.- Généralités

3.1.1.- Ainsi que l'on pouvait s'y attendre, cette enquête n'a pas soulevé beaucoup d'intérêt. Le commissaire-enquêteur a, durant ses permanences, reçu 3 personnes seulement et répondu à plusieurs questions d'ordres différents.

Ces observations, pour l'essentiel, portaient sur l'exploitation de terrains classés en zone agricole avant l'approbation du plan local d'urbanisme de février 2011. D'autres interventions de portée plus générale visaient la préservation des continuités écologiques, la biodiversité, le respect du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, la situation future d'une station d'épuration des eaux usées, les objectifs du plan local d'habitat et l'intégration du projet dans le paysage, ainsi que le souhait d'une réunion avec les riverains.

3.2.- Présentation des observations consignées ou annexées au registre d'enquête

OBSERVATION n° 1 : Monsieur B. PERCEVAULT précise que cette modification du document d'urbanisme s'inscrit dans le prolongement du PLU et du PADD approuvés en 2011 avec l'évolution de l'habitat à l'horizon 2019. Les observations portent sur quatre thématiques distinctes :

1ère thématique : Sur les continuités écologiques, la biodiversité et le respect du PADD

(préserve les paysages et les milieux naturels)

Il est envisagé dans le projet la suppression du talus de chênes au sud des parcelles : ne pourrait-on pas plutôt articuler le projet en faisant en sorte de conserver ces arbres plus que cinquantenaires pour certains ?

Un espace paysager intégrant ces arbres pourrait être envisagé, cette zone est déjà suffisamment dénudée pour ne pas savoir en rajouter. Il est précisé que ce boisement ne présente pas d'intérêt écologique, est-ce le constat d'une étude ?

Dans la loi paysage, le maintien du bocage est en général une priorité ! Au titre de la loi paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (application du 7° de l'article L.123-1).

2ème thématique : Sur le SCOT du Pays de Saint-Brieuc

(qui stipule la possibilité de se raccorder à des réseaux d'assainissement performants)

La station de traitement des eaux usées de la commune était prévue initialement pour l'assainissement d'une population de 1200 habitants, à ce jour nous sommes près de 1800 habitants et de plus elle ne répond plus aux normes actuelles sur le traitement des phosphates (arrêté du 21 juillet 2015 applicable au 1er janvier 2016 sur les rejets des eaux après traitement des stations d'épuration). Il est indiqué dans le dossier soumis à l'enquête publique qu'une nouvelle station d'épuration sera mise en service début 2017 ? Peut-on concevoir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone avant la mise en service de cette station d'épuration qui est à ce jour au stade de l'étude ?

3ème thématique : Sur le PLH

Les objectifs du PLH exécutoire le 15 décembre 2011 prévoyaient 9 logements locatifs sociaux entre 2014 et 2019. 3 seulement ont été construits actuellement, les objectifs ne seront vraisemblablement pas tenus. Dans ce projet, il serait nécessaire de prévoir 6 logements sociaux pour respecter les engagements à l'horizon 2019.

4ème thématique : Sur l'intégration du projet dans le paysage

Le COS en vigueur oblige à une certaine densification pour les projets en cours alors que l'urbanisation limitrophe actuelle dans ce secteur l'est beaucoup moins au sud-ouest du projet et au sud-est c'est une zone agricole. Afin d'avoir une bonne intégration des nouvelles habitations dans l'environnement, il serait nécessaire d'effectuer une haie bocagère sur tout le pourtour du projet. Dans le projet tel qu'il est défini, il est prévu de compléter les haies uniquement au sud et au nord.

OBSERVATION n° 2: Monsieur Sébastien NAVIERE, exploitant d'une parcelle concernant le projet, déclare s'être tenu informé du dossier d'enquête publique. Comme observé sur le rapport il reconnaît que l'arrêt de l'exploitation des surfaces concernées ne remet pas en cause son activité. Toutefois, il souhaite indiquer que toute imputation des surfaces exploitées n'est pas sans occasionner un préjudice à la structure. C'est pourquoi, si dans un tel cas, une indemnité d'éviction était calculée en dédommagement, il souhaiterait la réclamer.

Par ailleurs, il serait souhaitable de séparer la zone agricole restante de la zone constructible et de prévoir la mise en place d'une haie bocagère en délimitation. Concernant l'accès à la zone agricole restante, il attire l'attention pour que l'on puisse garder des accès suffisants pour permettre le passage des engins agricoles vers les différentes parcelles.

OBSERVATION n° 3 - Monsieur Jean-Paul PERCEVAULT, propriétaire des parcelles riveraines cadastrées à la section ZH sous les numéros 313 et 254, souhaite un fossé avec plantations autour de la parcelle ZH313 afin de bien délimiter la zone constructible de la zone agricole et réduire ainsi différentes nuisances « bruits générés lors des travaux agricoles, nuisances liées aux traitements par pulvérisations et autres problèmes susceptibles d'être causés par les activités d'origine agricoles.

Il souligne que la ligne électrique Haute Tension traversant la zone, ne correspond pas au tracé figurant au dossier de l'enquête (les maisons sont situées directement sous la ligne). Il regrette, en outre, que le projet ne conserve pas les anciens arbres.

OBSERVATION n° 4 – Monsieur Pol LE BIHANNIC, demeurant 5 rue de la Forge déclare ce qui suit :

- 1.- Le projet présenté ne s'inscrit pas dans un lotissement devant s'intégrer en milieu rural, dans un cadre de verdure avec des espaces arborés. Il prévoit même la suppression des arbres actuels ;
- 2.- La perspective des habitants situés côté impair de la rue de la Forge est annihilée par un mur de béton, constitué par la densité des habitations du projet ;
- 3.- Il serait souhaitable qu'une réflexion, avec les riverains, soit instaurée avant décision de l'autorité territoriale.

CHAPITRE IV – LIAISON AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

4.1.- Questions posées au Maître d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations du public consignées ou annexées au registre d'enquête a été remis au Maître d'ouvrage le 31 mars 2017, tel qu'il figure à l'annexe 2 du présent rapport.

4.2.- Mémoire en réponse

La réponse de Monsieur le Maire de la commune de COETMIEUX est contenue dans un MEMOIRE qui a été établi le 14 avril 2017, donc à l'intérieur du délai imparti par le commissaire-enquêteur. Ce Mémoire précise la position de la commune sur chaque observation formulée par le public. Ce document figure à l'annexe 3 du présent rapport.

CHAPITRE V – CONCLUSIONS GENERALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE

L'analyse du dossier soumis à enquête, le déroulement de celle-ci, l'examen des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, le contenu du Mémoire présenté par le Maire de la commune de COETMIEUX, l'acquisition par le commissaire-enquêteur des différentes notions qui composent le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme, la connaissance de l'opération qu'en avait le public et les personnes plus particulièrement concernées mettent en évidence que la durée de la consultation était suffisante et exempte d'aléa.

Il apparaît encore que les règles formelles de publication des avis et rappels d'avis d'enquête, la mise à disposition du public du dossier de consultation et notamment du registre d'enquête, de la présence du commissaire-enquêteur aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, de l'observation de la période d'enquête fixée du 20 février 2017 au 24 mars 2017 ont été scrupuleusement respectées.

Dans ces conditions, le commissaire-enquêteur estime pouvoir émettre sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de COETMIEUX un sentiment fondé qui fait l'objet d'un document séparé contenant l'« **Avis et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur** ».

Fait à GRÂCES, le 21 avril 2017

Maurice LANDEL
Commissaire-enquêteur

PARTIE 2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1.- Remarques liminaires

Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COETMIEUX a été soumis à enquête publique suivant arrêté municipal n° 2017.04.D-01 en date du 31 janvier 2017.

Les présentes conclusions résultent de cette enquête publique. Elles découlent également de l'étude du dossier soumis à enquête, mais aussi de l'analyse des observations, propositions et contre-propositions produites durant l'enquête ou encore des renseignements recueillis lors de son déroulement. De même, cet avis tient compte des réponses apportées par le responsable du projet concerné aux observations du public consignées dans un procès-verbal de synthèse.

L'avis du commissaire-enquêteur tire également parti des récentes évolutions législatives et réglementaires mises en œuvre par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et des textes subséquents pris pour leur application.

Le déroulement de cette enquête qui s'est échelonné entre le lundi 20 février 2017 et le vendredi 24 mars 2017 inclus, ainsi que l'analyse des observations et réclamations du public, sont décrits dans la première partie du rapport d'enquête.

Sur ces bases, le commissaire-enquêteur est ainsi amené à apporter son point de vue personnel pour l'assortir, le cas échéant, de propositions, adaptations, recommandations, voire de réserves conditionnelles qui lui paraîtraient devoir être émises à cet égard.

II.- Rappel du projet

Afin de permettre son développement démographique et répondre ainsi aux objectifs fixés dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de COETMIEUX a souhaité modifier son Plan Local d'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs.

Une étude sur les gisements fonciers disponibles a été menée par le Cabinet SEGAT pour le compte de LAMBALLE Communauté. Cette étude a permis d'identifier 5 gisements fonciers en zones urbaines correspondant à des fonds de jardins ainsi qu'à des vergers ou à des terres agricoles situées en zone constructible. Ces parcelles sont considérées comme difficilement mobilisables.

La zone retenue se situe rue de la Glanerie. Elle est localisée à proximité du Centre-ville, des équipements publics et des commerces. Le site d'étude se situe dans une zone déjà bâtie permettant une densification du secteur et évitant ainsi un étalement urbain et une consommation d'espace.

18

classement en zone 3A_{Ur} sur une superficie d'environ 1,45 hectare. Ce projet concerne trois parcelles cadastrées à la section ZH sous les numéros 22, 23 et 160.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme lancée par la commune de COETMIEUX prévoit également un projet de création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie dans le respect des orientations générales définies au PADD communal sur la base des hypothèses du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du Plan Local de l'Habitat (PLH) de LAMBALLE Communauté.

En ce qui concerne les objectifs de densité, le SCOT impose une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare sur le territoire de la commune de COETMIEUX. Il s'agit d'une densité brute, c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération (voirie, espaces verts, bassins de rétention,...).

En ce qui concerne le Programme Local de l'Habitat de LAMBALLE Communauté, le PLH prévoit sur le territoire de la commune de COETMIEUX, pour la période 2014 – 2019, une production de 60 logements sur 6 ans, soit 10 logements par an dont 9 logements locatifs à loyer maîtrisé (15 %).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation envisagée dans le cadre du présent dossier doit définir les conditions d'aménagement et d'équipement existant à la périphérie immédiate de la zone 3A_{Us} et satisfaire ainsi les exigences de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

J'estime que le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de COETMIEUX ainsi défini est un projet réaliste et équilibré.

III.- Bilan de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'information du public s'est avérée également satisfaisante dans son ensemble. Outre les informations légales parues dans la presse, l'apposition d'affiches sur le territoire de la commune, la couverture de l'évènement a fait l'objet de plusieurs articles de presse quotidienne.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'environnement, chaque administré pouvait sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête (ou une partie de celui-ci) auprès de la Mairie de COETMIEUX.

Au total, 4 observations ont été recueillies au cours de cette procédure. L'enregistrement des observations révèle deux caractéristiques essentielles : d'une part une mobilisation très moyenne de la population au regard des objectifs de production de logements nécessaires pour faire face aux prévisions du développement démographique sur la commune, d'autre part un net pourcentage d'opposants au projet tel qu'il est présenté. Il en sera fait l'exégèse ci-après.

19

Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Dossier n° E17000008/35
de la commune de COETMIEUX

Afin de traiter au mieux la diversité des contributions, le commissaire-enquêteur les a tout à tout d'abord enregistrées au chapitre 3.2. du présent rapport puis les a appréciées individuellement.

IV – Examen du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme sous l'angle des observations du public et de ses aspects subséquents

Les observations émises lors de l'enquête abordent essentiellement des questions sur l'activité agricole, sur les objectifs de construction de logements sociaux ou font appel au respect de l'environnement.

Les éléments contenus dans ces réflexions permettent au commissaire-enquêteur de donner simultanément son avis sur le bien fondé des observations qui s'y rapportent.

Par courrier en date du 31 mars 2017, j'ai adressé à Monsieur le Maire de COETMIEUX un procès-verbal de synthèse des observations du public et je l'ai invité à y répondre dans un délai de 15 jours.

Avant de me forger mon opinion :

- j'ai examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme, les observations du public et le Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de COETMIEUX ;
- je me suis entretenu à plusieurs reprises avec le Maire de la commune.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter mon avis sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de COETMIEUX, avis éclairé par la connaissance des dispositions récentes apportées par des textes législatifs, de ma propre lecture de la situation locale et par mon appréciation sur les différentes observations résumées dans le rapport d'enquête et le Mémoire en réponse du pétitionnaire.

Les arguments mis en avant par le public font valoir la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, la cohérence des calendriers entre l'ouverture à l'urbanisation de la zone et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées, la nécessité de respecter le programme du Plan Local de l'Habitat, l'intégration du projet dans le paysage, certains problèmes liés à l'activité agricole et, enfin, la protection du cadre de vie des riverains du site.

Ces observations sont classées suivant la numérotation propre au registre d'enquête ; on trouvera ensuite le nom du pétitionnaire.

Après avoir examiné cas par cas les déclarations reçues pendant l'enquête, j'émet les avis suivants :

Observation n° 1 formulée par Monsieur B. PERCEVAULT, domicilié 18 rue de la Glanerie à COETMIEUX

Monsieur B. PERCEVAULT note que la modification du document d'urbanisme s'inscrit dans le prolongement du PLU et du PADD approuvés en 2011, avec une évolution de l'habitat à l'horizon 2019. Ses observations portent sur quatre thématiques distinctes. Elles sont appréciées, point par point, ci-dessous.

Première thématique : Les continuités écologiques, la biodiversité et le respect du PADD

Le requérant observe que le projet soumis à la présente enquête publique envisage la suppression du talus de chênes situé rue de la Glanerie. Il propose la conservation de ces arbres anciens et la création d'un espace paysager. Il note qu'il convient, en l'espèce, d'appliquer les dispositions de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Position du Maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COETMIEUX n'a pas identifié ces arbres comme étant à protéger au titre de la loi Paysage ou encore comme Espaces Boisés Classés.

En outre, les études réalisées sur le terrain montrent qu'au vu de la configuration du terrain et dans le contexte pavillonnaire dans lequel s'insère le site, il est malheureusement impossible de conserver le talus existant sans développer des formes urbaines plus denses.

Néanmoins et comme évoqué par M. PERCEVAULT (remarque concernant le fait que cette zone soit suffisamment dénudée), le projet prévoit la création d'un espace paysagé planté au Sud-Ouest du site.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du Plan Local d'urbanisme. Le PLU de la commune de COETMIEUX a été approuvé le 25 février 2011. Le PADD communal se décline autour de trois axes, dont la préservation des paysages et des milieux naturels (situation visée au premier tiret de l'axe 2).

Le PADD a pour ambition de maintenir un niveau de production de logements par an, sur la base d'une hypothèse de croissance de 180 habitants supplémentaires en 10 ans, tout en préservant et en valorisant les continuités écologiques : ces deux dernières notions sont reconnues comme des leviers d'aménagement durable du territoire.

Par ailleurs, le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

J'observe que la collectivité envisage la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation. Cette OAP expose la manière dont la commune souhaite mettre en valeur et aménager le secteur 3AUs de la Glanerie. Cette orientation d'aménagement et de programmation est établie dans le respect des orientations générales définies au PADD.

En ce qui concerne l'application de l'article L.123-1 rappelée par le requérant sur la fonctionnalité écologique des territoires, je précise que l'Ordonnance n° 2015-1074 du 23 septembre 2015 a recodifié la partie législative du Code de l'urbanisme et qu'il convient maintenant de se reporter en la matière aux articles L.151-19 et L.151-23 dudit Code.

J'estime que le projet envisagé par la commune de COETMIEUX est parfaitement fondé et répond aux objectifs des documents supra communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc (densité moyenne minimale de 15 logements par hectare) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) (production de 60 logements sur 6 ans (soit 10 logements par an), dont 9 logements locatifs à loyer maîtrisé.

Deuxième thématique - : Sur le traitement des eaux usées

Monsieur B. PERCEVAULT note que la station de traitement des eaux usées de la commune était prévue initialement pour l'assainissement d'une population de 1200 habitants. Or la population de la commune de COETMIEUX est proche actuellement de 1800 habitants et, de plus, ne répond pas aux normes actuelles sur le traitement des phosphates. Il se demande si on peut concevoir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone avant la mise en service d'une nouvelle station d'épuration (prévue en 2017) et qui est toujours au stade de l'étude.

Position du Maître d'ouvrage

Concernant la taille de la station de traitement des eaux de la commune, la Communauté de Communes Lamballe Terre & Mer a bien pour projet de construire une station d'épuration d'une capacité de 2800 Equivalent Habitants en vue de traiter les eaux usées des bourgs de Coëtmieux et de Morieux. Cette station sera construite sur la commune de Coëtmieux non loin de l'étang des Ponts-Neufs. Après consultation de l'intercommunalité, il s'avère que la mise en service des installations est prévue à l'automne 2019.

En outre, cette procédure de modification de PLU quant à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une opération d'ensemble comme indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette opération ne pourra intervenir que lorsque la commune disposera des réseaux et équipements nécessaires.

Il n'est donc pas opportun d'attendre que cette station d'épuration soit terminée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la rue de la Glanerie.

Avis du Commissaire-enquêteur

Une station d'épuration des eaux usées est effectivement envisagée en 2019 sur le territoire de la commune de COETMIEUX (sous maîtrise d'ouvrage intercommunale entre les collectivités de MORIEUX et de COETMIEUX.

Les orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc précisent, en la matière, que les collectivités justifient, dans le cadre de leur projection de développement, des capacités de traitement des eaux usées et des outils auxquels elles recourront pour supporter la charge induite par ce développement urbain.

J'estime que la commune de COETMIEUX devra veiller à la cohérence des calendriers entre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs de la rue de la Glanerie et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées (prévue en automne 2019).

Troisième thématique : Le Plan Local d'Habitat (diversité de logements)

Monsieur B. PERCEVAULT précise que les objectifs du PLH exécutoire le 15 décembre 2011 prévoyaient 9 logements locatifs sociaux entre 2014 et 2019, 3 seulement ont été construits actuellement, les objectifs ne seront vraisemblablement pas tenus. Dans ce projet, il serait nécessaire de prévoir 6 logements sociaux pour respecter les engagements à l'horizon 2019.

Position du Maître d'ouvrage

Concernant la remarque de Monsieur PERCEVAULT, le projet de lotissement prévoit la réalisation de 22 logements minimum dont 6 Logements Locatifs Sociaux répartis sur 2 îlots. Ainsi le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Communauté pour la période 2014-2019 sera bien respecté.

Avis du commissaire-enquêteur

Je partage l'avis du Maître d'ouvrage

Quatrième thématique : L'intégration du projet dans l'environnement

Le COS en vigueur oblige à une certaine densification pour les projets en cours alors que l'urbanisation limitrophe actuelle dans ce secteur l'est beaucoup moins au sud-ouest du projet et au sud-est c'est une zone agricole. Afin d'avoir une bonne intégration des nouvelles habitations dans l'environnement, il serait nécessaire d'effectuer une haie bocagère sur tout le pourtour du projet. Dans le projet tel qu'il est défini, il est prévu de compléter les haies uniquement au sud et au nord.

Position du Maître d'ouvrage

Certaines observations remettent en question l'intégration du futur lotissement dans le tissu urbain situé à proximité du site de projet. Il tient à rappeler que l'urbanisation de ce site de projet s'inscrit dans la continuité du PLU qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Par ailleurs, le projet respecte les critères de densité imposés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc pour les communes qui ne sont ni situées dans le pôle aggloméré de Saint-Brieuc, ni dans le pôle secondaire de Lamballe, ni dans les pôles littoraux ou ruraux. Ainsi la commune de Coëtmiex fait partie des « Autres communes ». Pour cette catégorie, le SCOT impose une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare. La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées au PLU. Il s'agit d'une densité brute, c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention...

Le projet ayant une densité de 15 logements par hectare, il respecte bien les critères de densité définis au SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Concernant le Coefficient d'Occupation du Sol, celui-ci n'est plus applicable depuis la loi ALUR de 2014.

Concernant le traitement de la limite Ouest, il n'y aura pas de haie de réalisée puisqu'un lotissement est déjà implanté. Les propriétaires pourront ainsi gérer leur fonds de parcelles

comme ils le souhaitent.

Avis du commissaire-enquêteur

Je note que le PLU de la commune de COETMIEUX, approuvé en février 2011, n'a pas réglementé de coefficient d'occupation des sols dans aucune des zones U et AU. Par ailleurs, je précise que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) a modifié l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme et a supprimé le coefficient d'occupation des sols ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme.

L'analyse du potentiel foncier identifié dans les zones urbanisées ne permet pas actuellement d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les objectifs de développement du projet communal. C'est pourquoi il a été jugé nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 3AUs. En outre, il n'est pas possible de créer une haie bocagère sur tout le pourtour du projet. Je partage, en cela, la position du Maître d'ouvrage.

Observation n° 2 formulée par Monsieur Sébastien NAVIERE

Le pétitionnaire, exploitant d'une parcelle concernant le projet, déclare s'être tenu informé du dossier d'enquête publique. Comme observé sur le rapport il reconnaît que l'arrêt de l'exploitation des surfaces concernées ne remet pas en cause son activité. Toutefois, il souhaite indiquer que toute imputation des surfaces exploitées n'es pas sans occasionner un préjudice à la structure. C'est pourquoi, si dans un tel cas, une indemnité d'éviction était calculée en dédommagement, il souhaiterait la réclamer.

Par ailleurs, il serait souhaitable de séparer la zone agricole restante de la zone constructible et de prévoir la mise en place d'une haie bocagère en délimitation. Concernant l'accès à la zone agricole restante, il attire l'attention pour que l'on puisse garder des accès suffisants pour permettre le passage des engins agricoles vers les différentes parcelles.

Position du Maître d'ouvrage

Les remarques de M. Navière concernant le préjudice lié à la perte des terres agricoles ont été entendues par le promoteur en charge du projet.

En ce qui concerne le traitement des limites du projet, certaines remarques ont été prises en compte. Ainsi, le projet prévoit en plus du traitement des limites Est et Sud, la réalisation d'un fossé pour permettre la séparation de la zone constructible de la zone agricole.

Avis du commissaire-enquêteur

Le terrain concerné se trouve en zone urbanisable depuis l'approbation du PLU de la commune de COETMIEUX, approuvé en février 2011, et classé en zone 3AUs. L'intéressé a continué d'exploiter, à titre précaire, cette parcelle jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation envisagée sur ce secteur et ne peut donc bénéficier, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'une indemnité d'éviction agricole.

En revanche, je trouve fondée la demande du pétitionnaire concernant la séparation physique entre la zone agricole restante et la zone constructible ainsi que le maintien d'un accès pour le passage des engins agricoles.

Observation n° 3 formulée par Monsieur Jean-Paul PERCEVAULT

Le pétitionnaire, propriétaires des parcelles riveraines cadastrées à la section ZH sous les numéros 313 et 254, souhaite un fossé avec plantations autour de la parcelle ZH 313 afin de bien délimiter la zone constructible de la zone agricole et réduire ainsi différentes nuisances « bruits générés lors des travaux agricoles, nuisances liées aux traitements par pulvérisation et autres problèmes susceptibles d'être causés par les activités d'origine agricoles..

Il souligne que la ligne électrique Haute Tension traversant la zone, ne correspond pas au tracé figurant au dossier de l'enquête (les habitations sont situées directement sous la ligne). Il regrette, en outre, que le projet ne conserve pas les anciens arbres.

Position du Maître d'ouvrage

En ce qui concerne le traitement des limites du projet certaines remarques ont été prises en compte. Ainsi le projet prévoit en plus du traitement des limites Est et Sud, la réalisation d'un fossé pour permettre la séparation de la zone constructible de la zone agricole.

Il est rappelé que le PLU de COETMIEUX n'a pas identifié les arbres anciens comme étant à protéger au titre de la loi Paysage ou encore comme Espaces Boisés Classés.

Concernant la remarque sur la ligne Haute Tension, le plan topographique est conforme avec la réalité du terrain. En outre, il s'agit des plans fournis par le gestionnaire de réseau.

Avis du commissaire-enquêteur

Je partage l'avis du Maître d'ouvrage

Observation n° 4 formulée par Monsieur Pol LE BIHANNIC

Le pétitionnaire émet les observations suivantes :

- 1.- le projet présenté ne s'inscrit pas dans un lotissement devant s'intégrer en milieu rural, dans un cadre de verdure avec des espaces arborés. Ilo prévoit même la suppression des arbres actuels.
- 2.- la perspective des habitants situés côté impair de la rue de la Forge est annihilée par un mur de béton constitué par la densité des habitations du projet.
- 3.- il serait souhaitable qu'une réflexion, avec les riverains, soit instaurée avant décision de l'autorité territoriale.

Avis du commissaire-enquêteur

En ce qui concerne les points 1 et 2, mon avis est similaire à celui exprimé concernant les thématiques 1 et 4 supra de l'observation n° 1.

Concernant le point 3, je rappelle que le projet s'inscrit dans le respect du Plan d'Aménagement et Développement Durables (PADD) approuvé en février 2011. Le projet de plan local d'urbanisme a fait l'objet, pendant toute la durée de son élaboration, d'une concertation avec les habitants et notamment les riverains du site. Des réunions publiques ont

été organisées et le public a pu s'exprimer sur les objectifs poursuivis.

V.- Présentation du dossier d'enquête

Le plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX s'inscrit dans une hiérarchie des normes supra communales qu'il doit prendre en compte et respecter. Il s'agit notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc, du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Communauté établi pour la période de 2014 à 2019, de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Des études préalables au projet ont été réalisées de manière à mettre en évidence les potentialités relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs de la rue de la Glanerie et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation.

La loi ALUR a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en prévoyant que le PLU devra faire l'objet d'une délibération motivée dans le cas d'une modification. J'observe, à cet égard, que le document d'urbanisme de COETMIEUX a été approuvé le 25 février 2011 et que le Conseil municipal doit se réunir prochainement pour valider le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUs de la rue de la Glanerie, soit avant l'expiration du délai de 9 ans.

J'estime, par ailleurs, que la délibération du Conseil municipal du 18 octobre 2016 est suffisamment motivée et justifie pleinement le projet d'ouverture à l'urbanisation.

VI – CONCLUSIONS GENERALES

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet, des observations, propositions, contre-propositions formulées par le public, du Mémoire du Maître d'ouvrage en réponse aux observations du public, je considère que :

-que le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de COETMIEUX en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AUs de la rue de la Glanerie et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation répond aux principes généraux codifiés aux articles L.101-1 et L.101-2, L.131-4, L.151-6 et L.151-7 et suivants, R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux textes subséquents pris pour leur application ;

-le projet de modification du document d'urbanisme présenté à l'enquête apparaît réaliste quant aux besoins inventoriés et aux opérations projetées sur le territoire de la commune de COETMIEUX, équilibré en terme de développement durable conformément aux obligations de la loi n° 2010-788 du 13 juillet 2010 (dite loi SRU) portant engagement national pour l'environnement et compatible avec les orientations des textes supra communaux, notamment celles définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

de la commune de COETMIEUX

du Pays de Saint-Brieuc, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Communauté pour la période 2014-2019 :

- la prise en compte des problématiques et objectifs à atteindre s'est appuyée sur les dispositions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation de l'espace et d'étalement urbain et sur le Plan Local d'habitat en ce qui concerne la production annuelle de logements ;
- le respect de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) en ce qui concerne l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation en prévoyant que le PLU doit faire l'objet, en cas de modification, d'une délibération motivée ; que cette délibération du Conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;
- qu'il convient d'apporter une attention particulière concernant l'assainissement des eaux usées ; la commune devra veiller à la cohérence des calendriers entre l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées prévue en automne 2019 ;
- qu'il émane des observations formulées à l'enquête des interrogations ou problèmes à caractère personnel provenant essentiellement d'agriculteurs ou de riverains du site ; quelques modifications de détail pourraient être apportées comme il est indiqué plus haut ;
- l'information offerte au public pour mener à bien cette modification du plan local d'urbanisme est satisfaisante.

TIRANT BILAN de l'ensemble des appréciations

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COETMIEUX en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AUs de la rue de la Glanerie et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'assurer la réalisation d'un projet global sur le secteur ouvert à l'urbanisation, qui vient d'être soumis à la présente enquête publique.

Cet avis est assorti de la recommandation suivante :

« Veiller à la cohérence des calendriers entre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUS et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées prévue en automne 2019 ».

Fait à GRÂCES, le 21 avril 2017

Maurice LANDEL
Commissaire-enquêteur

