



## Département des Côtes d'Armor Commune de COETMIEUX

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRET

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	18.03.2021	04.07.2024	XX.XX.XXXX

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 06/12/2023 *Pièce 3*

Code affaire : 21-0204  
Resp. étude : ALN

 **Ouest am'**  
L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

<b>AXE 1 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN COHERENCE AVEC LE CONTEXTE SOCIETAL ACTUEL</b> .....	<b>4</b>
1.1 CONFORTER LA POPULATION ET LE PARC DE LOGEMENTS AU REGARD DE L'ATTRACTIVITE DE COETMIEUX ....	4
1.2 PRIVILEGIER LA QUALITE DES ESPACES A LA QUANTITE DES SURFACES .....	5
1.3 TENDRE VERS DE NOUVEAUX MODES D'HABITER .....	6
<b>AXE 2 : ASSURER UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE</b> .....	<b>7</b>
2.1 CONFORTER LE TISSU COMMERCIAL DU BOURG .....	7
2.2 MAINTENIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET ASSURER LEUR DEVELOPPEMENT .....	7
2.3 OFFRIR UN MEILLEUR CADRE DE VIE AUX HABITANTS A TRAVERS L'AMELIORATION DE LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	8
2.4 PRIVILEGIER LES MODES ACTIFS ET LES ALTERNATIVES A LA VOITURE DANS LA RESTRUCTURATION DES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE .....	9
<b>AXE 3 : TROUVER L'EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET CONSOLIDATION DE LA VIE RURALE</b> .....	<b>10</b>
3.1 CONSTRUIRE EN INTELLIGENCE AVEC LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	10
3.2 PROTEGER LES ATOUTS PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE .....	10
3.3 S'ANCRER DANS LES PRINCIPES DE SOBRIETE FONCIERE .....	11

## CADRE REGLEMENTAIRE

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables 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. ».*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

### 1.1 CONFORTER LA POPULATION ET LE PARC DE LOGEMENTS AU REGARD DE L'ATTRACTIVITE DE COETMIEUX

La commune de Coëtmieux dispose d'une situation géographique privilégiée, à proximité de pôles urbains structurants tels que Lamballe-Armor et Saint-Brieuc, reliés par la RN12 qui traverse la partie sud du territoire communal. Cette localisation stratégique attire de nombreux nouveaux ménages et actifs séduits par un territoire au cadre de vie qualitatif, à proximité de pôles d'emplois et où le prix du foncier reste abordable. Cette tendance explique la forte croissance démographique enregistrée depuis les années 2000. Sur la dernière décennie (2009-2020), le taux de variation annuel moyen de la population est de +1.25%, correspondant à l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires par an. Ces éléments témoignent de l'évolution de Coëtmieux vers un profil de commune plus périurbaine que rurale.

A l'horizon de la prochaine décennie, la commune souhaite poursuivre une dynamique de croissance démographique proche de celle enregistrée sur le territoire sur la dernière décennie mais de manière plus modérée, soit un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de +0.7%**. Cette évolution démographique sur 10 ans représente **l'accueil d'environ 140 habitants** supplémentaires sur le territoire à **échéance du PLU (2034)**.

L'apport de population estimé impliquera **la réalisation d'environ 85 logements supplémentaires** (10 logements réalisés en moyenne par an sur Coëtmieux sur les 10 dernières années). Une partie de ces logements permettra de maintenir la population actuelle en place, en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution, estimée au regard du desserrement démographique observé sur la dernière décennie.

La production de ces futurs nouveaux logements correspondra à la fois à la construction de **logements neufs et à la transformation de logements issus du changement de destination**. Complémentairement, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui (Seulement 10 logements vacants identifiés sur le territoire communal suite à une étude précise menée avec le comité de pilotage en 2022).

## 1.2 PRIVILEGIER LA QUALITE DES ESPACES A LA QUANTITE DES SURFACES

La commune de Coëtmieux dispose d'une organisation spatiale spécifique composée de 3 entités urbaines distinctes : Le bourg, le village de La Lande Orhan et le village des Landes. Ces 3 entités sont desservies par l'assainissement collectif.

Les gisements fonciers présents au sein de ces 3 enveloppes urbaines ont été repérés et caractérisés à partir des contraintes techniques, environnementales, paysagères, réglementaires, architecturales... pour définir leurs niveaux de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe). Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables en comblement des enveloppes urbaines, c'est-à-dire en densification sur les 10 prochaines années. Cette étude est donc essentielle pour identifier les besoins éventuels de foncier en extension pour le développement communal.

Au regard de l'étude des gisements fonciers menée sur le territoire et pour s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, la commune de Coëtmieux s'engage à réaliser 40% des nouveaux logements en densification des enveloppes urbaines du territoire.

L'identification des secteurs envisagés pour le développement à vocation d'habitat a été faite au regard d'une analyse multicritères, mêlant enjeux d'accessibilité, proximité des équipements, services et commerces, impact sur l'environnement, le paysage, les espaces agricoles, raccordement aux réseaux... Dans une logique de proximité des commerces, équipements et services, ces secteurs d'extension seront localisés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, au regard de l'absence d'équipements, commerces ou services structurants sur les villages de La Lande Orhan et des Landes, il s'agit de **permettre le confortement de ces entités urbaines seulement par la densification et de privilégier le recentrage des futurs logements sur le bourg de Coëtmieux en permettant les extensions urbaines seulement sur l'enveloppe urbaine du bourg.**

L'ensemble des futures opérations à vocation d'habitat en extension du centre-bourg respectera la densité moyenne minimale de **22 logements par hectare.**

Dans le cadre du respect des objectifs de comblement des enveloppes urbaines et de densité fixés aux échelles supra-communales, les extensions urbaines liées à l'habitat représenteront une surface totale 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. L'ensemble des secteurs d'extension à vocation habitat fera l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** correspondant à la mise en place de dispositions assurant la cohérence et la qualité d'aménagement des secteurs. Ces OAP intégreront aussi un échéancier de programmation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement sur les 10 prochaines années.**

### 1.3 TENDRE VERS DE NOUVEAUX MODES D'HABITER

Les données INSEE récentes indiquent que la population de Coëtmieux est particulièrement jeune, notamment au regard des résultats intercommunaux et départementaux (indice de jeunesse<sup>1</sup> de 1.45 sur Coëtmieux, 0.78 sur Lamballe Terre et Mer et 0.69 sur le département). L'analyse du profil démographique communal indique aussi une taille des ménages (2.61 personnes par ménage) largement supérieure à celle des échelles intercommunales et départementales. Cependant, sur les 15 dernières années, la commune connaît une forte augmentation des ménages d'une à deux personnes. Le parc de logements de Coëtmieux est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Plus de 98% des résidences principales correspondent à des maisons individuelles et les logements de grande taille (plus de 4 pièces) occupent près de 90% du parc de logements. Près de 85% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

La commune souhaite maintenir les actuels habitants sur place en **disposant d'une offre en logements adaptée aux évolutions de la population et aux nouvelles configurations familiales** (dessalement démographique, croissance des familles monoparentales...), à travers le développement de formes urbaines en adéquation avec les nouveaux modes d'habiter. En parallèle, la commune cherche aussi à favoriser l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire en proposant une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre aux besoins des différents parcours de vie.

Le parc locatif global est relativement restreint sur la commune et représente environ 14% des logements du territoire (moins d'une centaine d'unités) malgré une forte demande observée. La commune souhaite donc **renforcer son parc locatif global**. Plus spécifiquement, la commune souhaite **étendre le nombre de logements locatifs à caractère social sur la commune** en s'inscrivant dans l'effort intercommunal. En effet, le territoire enregistre une faible part de logements sociaux dans le parc de logements global. En ce sens, la commune restera attentive aux opportunités pour la création de logements sociaux.

Au regard de l'augmentation des ménages d'une à deux personnes et de la faible part d'appartements sur la commune (seulement une dizaine d'appartements sur Coëtmieux), la commune souhaite **développer l'offre en petits logements**.

Les futures opérations d'habitat en extension du bourg respecteront une densité moyenne minimale de 22 logements par hectare. En dehors du caractère chiffré de cet objectif, **la densité est comprise comme l'opportunité de travailler sur des formes urbaines plus actuelles notamment par l'utilisation des outils règlementaires** (Orientation d'Aménagement et de Programmation, règlement...). Il s'agira de rendre la densité des nouvelles opérations à vocation habitat acceptable par un traitement qualitatif des espaces non construits, une attention portée aux espaces de transition, une gestion des vis-à-vis pour favoriser l'intimité... Dans cette même logique, de nouvelles formes d'habitat tels que **l'habitat intermédiaire ou collectif** pourront être privilégiées dans les futurs quartiers. Enfin, il s'agira de **jouer sur les niveaux de densités afin de diversifier l'offre proposée sur ces nouvelles opérations** : des secteurs d'habitat denses (logements intermédiaires ou collectifs) et des secteurs d'habitat plus « lâches » (habitat individuel traditionnel).

L'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat seront localisés à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et des villages ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, soit **en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités**.

---

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

## AXE 2 : ASSURER UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

### 2.1 CONFORTER LE TISSU COMMERCIAL DU BOURG

La commune de Coëtmieux dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite. Ses quelques commerces sont localisés dans un rayon de moins de 500 mètres autour de la mairie et de l'église. Ces établissements ne répondent qu'en partie aux besoins quotidiens des habitants (bar-tabac, salon de coiffure, restaurant, boulangerie).

Dans une logique de **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 ce sens, le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du centre-bourg permettra de **favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants**. D'autant plus que la commune souhaite renforcer le réseau de continuités piétonnes en privilégiant la réalisation de connexions douces avec le centre-bourg dans les futurs quartiers d'habitat.

La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. De plus, certains locaux commerciaux sont aujourd'hui vétustes. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire 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**.

### 2.2 MAINTENIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET ASSURER LEUR DEVELOPPEMENT

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois (ICE) relativement faible, caractéristique d'une commune principalement résidentielle, impliquant de fortes migrations pendulaires. En effet, la desserte du territoire par la RN12 reliant les deux bassins d'emplois de Lamballe Armor et Saint-Brieuc explique l'attrait des actifs pour s'installer sur Coëtmieux et travailler en dehors du territoire communal.

Les activités économiques artisanales et industrielles sont bien développées sur le territoire et se concentrent principalement sur le secteur des Landes, au sud de la commune, le long de la RN12. La zone d'activités Les Landes est gérée pour partie par la commune de Coëtmieux et pour l'autre partie par la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer.

La commune compte aussi plusieurs artisans répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural.

La commune souhaite 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.

La commune souhaite aussi **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.

Enfin, la commune souhaite permettre le maintien de la station-service déjà en place sur la partie sud du territoire, le long de la RN12. En ce sens, un zonage spécifique permettra l'encadrement précis de cette activité.

## 2.3 OFFRIR UN MEILLEUR CADRE DE VIE AUX HABITANTS A TRAVERS L'AMELIORATION DE LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune est relativement bien équipée avec plus d'une dizaine d'équipements à la fois sportifs, scolaires, municipaux... La grande majorité des équipements est regroupée au sein du centre historique de la commune, dans un rayon d'environ 500 mètres autour de la mairie.

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg et la présence de nouveaux secteurs à vocation d'habitat en continuité de cette enveloppe **renforcera le centre-bourg en termes de poids de population et favorisera ainsi la fréquentation et l'utilisation des équipements de la commune.**

**L'évolution démographique envisagée par la commune à horizon 2034 a été définie au regard de la capacité des équipements, notamment scolaires et de traitement des eaux usées.** En effet, en 2021 une nouvelle station d'épuration a été mise en service (mutualisée avec la commune de Morieux), au nord-ouest du territoire, qui dispose de capacités suffisantes pour accueillir l'augmentation de population visée d'ici 2034. En termes d'équipements scolaires, Coëtmieux accueille les élèves maternels et primaires dans ses 2 écoles (publique et privée) et les collégiens se rendent sur les communes de Hillion et Lamballe. Les deux écoles de Coëtmieux sont en capacité d'accueillir de nouveaux écoliers. De plus, le site de l'école publique pourra être éventuellement agrandi pour de nouveaux équipements sur le foncier encore disponible sur la partie Est dans le cadre d'une densification du tissu urbain à long terme.

L'optimisation des équipements communaux passe par l'amélioration de leur accessibilité. En ce sens, **le renforcement et la sécurisation du réseau doux permettra de mieux inscrire les équipements dans le tissu urbain de Coëtmieux (Cf partie 2.4).**

La commune de Coëtmieux dispose d'un cabinet santé à l'entrée des jardins de Maeg accueillant actuellement deux infirmières, un kinésithérapeute, deux ostéopathes et une hypnothérapeute. Deux orthophonistes sont aussi installées dans les locaux de l'ancien presbytère. L'objectif est donc de poursuivre l'accueil de praticiens sur le territoire.

Concernant l'amélioration des équipements municipaux, la commune souhaite concentrer ses efforts sur la salle municipale et les locaux des services techniques. Concernant la salle municipale, il s'agira **d'envisager des travaux de rénovation énergétique et intérieure.** En ce qui concerne les locaux des services techniques, ils sont actuellement répartis sur trois sites, ne disposant pas réellement d'espace de stockage et de sanitaires. En ce sens, la commune souhaite disposer d'un espace **dédié, adapté et bien dimensionné pour le travail des services techniques.**

La commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de **nouveaux espaces de rencontre et de convivialité** (aires de jeux...) en complément de ceux déjà existants (jardins partagés...). Riche de son tissu associatif, et toujours dans une logique de renforcement des liens sociaux, la commune souhaiterait remettre aux normes la maison des associations et profiter du foncier disponible à l'arrière de cette structure pour réfléchir à un projet d'équipement communal.

Sur le plan du **numérique**, le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre permettra d'améliorer l'attractivité de Coëtmieux.

## 2.4 PRIVILEGIER LES MODES ACTIFS ET LES ALTERNATIVES A LA VOITURE DANS LA RESTRUCTURATION DES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

En lien avec le réseau départemental particulièrement bien développé sur Coëtmieux et la desserte du territoire par la RN12 reliant les pôles d'emplois de Saint-Brieuc et Lamballe Armor, la dépendance à l'automobile dans les déplacements quotidiens des habitants est importante. Les alternatives à la voiture sont limitées sur le territoire avec l'absence d'une réelle offre de transport en commun (Réseau Breizh go principalement dédié aux scolaires et service Distribus). En termes de déplacements doux, là aussi, même si le territoire dispose de quelques continuités douces, il existe peu de véritables dessertes piétonnes ou cyclables à l'échelle de la commune et notamment entre le bourg et les villages.

L'utilisation prépondérante de la voiture pour les déplacements entre les villages de La Lande Orhan et des Landes était en partie due à l'absence de cheminements doux sécurisés entre ces différentes entités urbaines. En ce sens, la commune a sécurisé et délimité une vaste continuité piétonne connectant la rue de la Fontaine, la rue de la Poterie, la RD46 et le village de La Lande Orhan. **L'objectif est donc de poursuivre ce travail au-delà du village de La Lande Orhan, jusqu'au secteur de Belleville.**

Concernant la connexion entre le bourg et le village des Landes, la traversée par les modes actifs est particulièrement dangereuse le long de la RD46 en lien avec la vitesse des automobilistes et l'absence d'espace dédié aux déplacements piétons (portion de route entre La Lande Orhan et Les Landes). Cependant un autre itinéraire piéton est envisageable depuis la rue de la Poterie vers le stade de football, via le chemin de La Saudraie, permettant ainsi de **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...).

A l'échelle du bourg, des problématiques de vitesses excessives ont été observées sur certains secteurs notamment à l'entrée nord-ouest de l'agglomération, le long de la RD46. En ce sens, la commune a réalisé des aménagements afin de sécuriser les déplacements et réduire la vitesse des automobilistes. Cette difficulté de partage de la voirie entre piétons et automobilistes est aussi présente sur la rue du Lavoir qui accueille des équipements sportifs et communaux de chaque côté de la voie. Afin de **sécuriser la traversée des usagers de ces équipements, il s'agira de mettre en place des aménagements de type chicane ou marquage au sol, encourageant le ralentissement des voitures.**

Une forte vitesse des automobilistes est aussi observée sur la rue de la Glanerie. **La commune réfléchira à un éventuel élargissement de la zone limitée à 30 km/h sur ce secteur** en cœur de bourg.

En l'absence de réelle aire de covoiturage départementale, l'organisation du covoiturage se met tout de même naturellement en place sur le territoire, notamment à proximité de la RN12, sur le secteur des Landes : à la fois sur la rue des Landes ainsi que sur la rue des Bois Verts. Cette situation engendre des stationnements anarchiques et occasionne certaines difficultés notamment pour le passage des cars scolaires. **L'aménagement d'une véritable aire de covoiturage dédiée et proportionnée aux besoins pourrait donc être intéressante.** En effet, encourager le covoiturage permettrait de réduire le trafic routier et renforcer la multimodalité.

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

### 3.1 CONSTRUIRE EN INTELLIGENCE AVEC LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. En effet, près d'une vingtaine de professionnels exploite les terres de Coëtmieux.

La pérennisation du tissu agricole passe nécessairement par le maintien et la protection des espaces de production, c'est-à-dire autant les terres cultivées que les bâtiments d'activités. La préservation des terres agricoles se fait à 2 niveaux : **la limitation de l'étalement urbain à travers une consommation d'espace réduite aux stricts besoins définis** et **l'identification des secteurs spécifiques à vocation agricole**. Au sein de ces secteurs dédiés, 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.

L'espace rural est un lieu de production et également un lieu de vie. En effet, la présence de non-exploitants en campagne (tiers) est à la fois une réalité physique et une contrainte potentielle pour les différentes formes d'agriculture (mitage, déplacements agricoles, limitation au développement de sites d'exploitation...). A ce niveau, il s'agit d'articuler la présence de tiers avec les enjeux de limitation du mitage et de préservation de la vie et du patrimoine local. La constructibilité sera ainsi encadrée de la manière suivante :

- Les **créations de logements neufs sont interdites** (en dehors des logements de fonctions des exploitants agricoles) ;
- Au niveau des habitations existantes, **les évolutions seront mesurées** (extensions et annexes) ;
- Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination seront précisément identifiés**, à l'appui d'un panel de critères objectifs (dont les impacts sur l'agriculture et l'intérêt patrimonial) ; dans ce cadre, ces bâtiments pourraient devenir de nouveaux logements et offrir une offre résidentielle complémentaire en campagne ;
- Enfin, la question de l'évolution d'activités non agricoles isolées en campagne doit être traitée avec attention (cf. *Partie 2.2*).

### 3.2 PROTEGER LES ATOUTS PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE

En lien avec des pratiques agricoles diverses, l'espace rural présente un environnement naturel de grande qualité : un bocage relativement dense, de nombreux secteurs boisés, un réseau hydrographique abondant principalement caractérisé par la vallée de l'Evron du Gouessant, et de quelques zones humides... Ces éléments constituent le socle de la Trame verte et bleue au niveau local, qu'il convient de préserver en fonction des enjeux. La Trame verte et bleue peut également être appréhendée sous l'angle paysager : les composantes agricoles et naturelles, associées au relief et aux

pratiques culturelles locales, génèrent un paysage de grande qualité qui participe à l'identité du territoire. Cette identité est renforcée par la qualité du patrimoine architectural existant à Coëtmieux.

Le maintien des éléments constitutif de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations :

- **Protéger les espaces boisés** 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. L'Atlas de la biodiversité réalisé à l'échelle intercommunal et notamment sur Coëtmieux rappelle l'importance de la protection des haies existantes ainsi que la replantation de nouvelles haies sur le territoire pour leur potentiel d'accueil de la biodiversité.
- **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.

Il est nécessaire de **limiter autant que possible les impacts sur ces espaces naturels et paysagers par l'urbanisation**. A ce titre, la gestion des franges entre le tissu urbanisé et les espaces naturels est indispensable.

Les atouts patrimoniaux du territoire recouvrent aussi le patrimoine bâti, marqueur de l'identité historique et culturelle de Coëtmieux. Ce patrimoine local constitue à la fois le témoin du passé et le gage des richesses actuelles. Un travail fin de repérage des éléments patrimoniaux a été réalisé et a permis de distinguer le petit patrimoine et le patrimoine remarquable.

Le petit patrimoine de Coëtmieux est particulièrement riche et correspond principalement aux puits, fours, calvaires, fontaines, murs... **La commune a rénové l'ensemble des puits et fontaines du territoire et souhaite poursuivre ce travail par la valorisation de ce patrimoine**. Cette valorisation passe notamment par la protection des itinéraires de circuit de randonnée présents sur l'ensemble de la commune qui permettent la découverte des éléments patrimoniaux locaux.

Le patrimoine plus remarquable du territoire correspond principalement à des édifices traditionnels (maisons de bourg, mairie, moulin, presbytère, demeures : lieu-dit : La Noë Hallé, La Ville Moisan, La Ville Salmon, Belleville, Le Val Heurtault...). Ces édifices participent de la singularité bâtie de Coëtmieux.

La protection de ces éléments patrimoniaux, corrélée à leur promotion et à leur découverte par les circuits de randonnée du territoire représente aussi **un des principaux atouts du territoire sur le plan touristique**.

### 3.3 S'ANCRER DANS LES PRINCIPES DE SOBRIETE FONCIERE

Sur un plan foncier, le PLU vise **une réduction significative de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »**. Alors que la consommation d'espace observée sur la décennie précédant cette loi représente 9.73 hectares (*données du MOS – Mode d'Occupation du Sol réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de la région Bretagne*), le projet de PLU, prévoit :

- Pour l'habitat : Une surface d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de **2.5 hectares** ;
- Les gisements fonciers identifiés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages n'étant pas définis comme consommés par le MOS de la région Bretagne seront aussi intégrés dans le calcul de la consommation foncière sur les 10 prochaines années.

- Pour les équipements : l'ensemble des projets sera réalisé dans le cadre d'une **densification de l'enveloppe urbaine du bourg**.
- Pour les activités économiques : l'ensemble des projets sera réalisé dans le cadre d'une **densification de l'enveloppe urbaine du bourg** ou dans un principe d'**optimisation des zones d'activités communale et intercommunale existantes** (enveloppe urbaine des Landes) à l'exception des éventuels projets de développement spécifiques dans l'espace rural (STECAL) qui resteront exceptionnels et particulièrement encadrés.

En ce sens, le projet de PLU **s'intègre donc pleinement dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021.**

**ILLUSTRATION GRAPHIQUE ET INDICATIVE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE (sans valeur prescriptive)**

- 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**  
 Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0.7%.  
 Réaliser environ 85 nouveaux logements à échéance du PLU  
 (+ 85 logements + 140 habitants)
- 1.2. Privilégier la qualité des espaces à la quantité des surfaces**  
 S'engager à réaliser environ 40% des nouveaux logements en densification  
 Etendre l'urbanisation à vocation habitat en continuité du bourg en respectant une densité moyenne de 22 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 PRESEVATION 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...)  
 Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti
- 3.3. S'ancrer dans les principes de sobriété foncière**  
 Respecter la loi Climat et Résilience

