



Saint-Brieuc, le 04 OCT. 2024

Monsieur le Maire de Coëtmieux
3 rue de la Mairie
22400 COETMIEUX

Références : FF 2024.091
Affaire suivie par : Françoise FLOCH – f.floch@smbsb.bzh
Objet : Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc sur le projet de PLU arrêté
Pièces jointes : Décision du Comité syndical du 27 septembre 2024

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 12 juillet 2024, vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté de Coëtmieux.

Je vous informe que le dossier a été examiné par le Groupe de Suivi « Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial » du SCOT le 09 septembre 2024, et soumis, pour décision, au comité syndical le 27 septembre dernier.

Vous trouverez, ci-jointe, pour notification, la décision correspondante.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Président du Syndicat Mixte
de la Baie de Saint-Brieuc,

Thierry ANDRIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU COMITE SYNDICAL - Séance du 27 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-sept septembre à quatorze heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte de la Baie de Saint Brieuc, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, à LAMBALLE ARMOR, dans les locaux de Lamballe Terre et Mer « 41 rue Saint-Martin – Bâtiment B – salle du Conseil communautaire », sur convocation légale en date du 20 septembre 2024, et sous la présidence de Thierry ANDRIEUX, Président. Le quorum étant atteint, le comité syndical a pu valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est M. Joël LE BORGNE.

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	Tit/Sup	Signature
KERDRAON Ronan	Titulaire	Absent excusé
GUIHARD Hervé	Titulaire	Absent excusé
LE BORGNE Joël	Titulaire	Présent
HAMAYON Denis	Titulaire	Absent excusé
MAHE Laurence	Titulaire	Présente
GUENNOU Annie	Titulaire	Absente excusée
SIMELIERE Thierry	Titulaire	Absent excusé
CHAUVIN Paul	Titulaire	Présent
PRIDO Pascal	Suppléant	Présent
LABBE Jean-Marc	Suppléant	Absent excusé
LE BOEDEC Aline	Suppléante	Présente
HAMON Jean Paul	Suppléant	Présent

LAMBALLE TERRE ET MER	Tit/Sup	Signature
ANDRIEUX Thierry	Titulaire	Présent (Arrivée à 15H30)
GOUYETTE Jean-Luc	Titulaire	Présent
BARBO Jean-Luc	Titulaire	Présent (ne prend pas part au vote)
BEAUVY Nathalie	Titulaire	Présente
CORBEL Guy	Titulaire	Présent
ALLAIN Jérémy	Titulaire	Présent
GENCE Alain	Titulaire	Présent
BLEVIN Pierre-Alexis	Titulaire	Absent excusé
HERCOUËT Philippe	Suppléant	Absent excusé
OMNES Jean-Pierre	Suppléant	Présent
LEBRETON Pascal	Suppléant	Présent
ROYER Thierry	Suppléant	Absent excusé

Délibération n°09_2024/08

Objet : Avis sur le projet de PLU de Coëtmieux

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le - 4 OCT. 2024

ID : 022-200097087-20240927-DB09_2024_08-DE

La commune de Coëtmieux a arrêté son projet de PLU le 04 juillet 2024. Il a été transmis au Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc le 12 juillet 2024, qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre, en tant que Personne Publique Associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme), son avis sur le projet.

Le Groupe de suivi des Documents d'Urbanisme et de l'Aménagement Commercial s'est réuni le 09 septembre 2024 afin d'examiner le dossier et de préparer une proposition d'avis.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 16 février 2024,

Vu la délibération n° 02_2024/03 relative aux avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, saisi en qualité de personne publique associée, après arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc,

Considérant la proposition d'avis du groupe de suivi Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial réuni le 09 septembre 2024,

Entendu l'exposé des motifs et sur proposition de Thierry ANDRIEUX, Président du Syndicat Mixte,

Après en avoir délibéré, les membres du comité syndical :

Membres présents : 14

Procurations : 0

Votants : 14

Voix Pour : 14

Voix Contre : 0

Abstention : 0

ARTICLE 1 : décide d'émettre un avis favorable sous réserve d'apporter les modifications suivantes nécessaires à l'atteinte des objectifs du projet de SCOT arrêté :

- Le projet doit veiller à respecter les objectifs de sobriété foncière :
 - o Le taux de renouvellement urbain est faible par rapport aux objectifs du SCOT fixés à 40 % pour la période 2021-2031, à 55 % pour la période 2031-2041.
 - o Les densités en extension sont faibles par rapport aux objectifs du SCOT fixés à 22 logements/ha pour la période 2021-2031, et à 30 logements/ha pour la période 2031-2041
 - o La consommation de foncier ENAF est élevée par rapport aux objectifs de consommation maximum fixés par le SCOT pour le secteur géographique auquel appartient la commune.
 - o Le projet de PLU ne permet pas de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des terrains en extension et de s'assurer que les opérations en extension ne viendront pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain.
- Le projet doit veiller à respecter la définition de la centralité (définition d'un périmètre resserré autour du cœur de bourg) et les principes qui y sont attachés afin de conforter l'attractivité commerciale et urbaine du centre-bourg.

Extrait du projet de SCOT arrêté :

« Sous le terme Centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.

Prescription : Les centralités retenues par le SCOT sont identifiées dans le DAAC. Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) périmètre(s) de centralité(s) identifiés dans le cadre du SCOT, en les délimitant à la parcelle. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus. »

- En matière de traduction de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement : les documents du PLU ne font pas apparaître les réservoirs de biodiversité et n'identifient pas de corridors écologiques transversaux.

Extrait du projet de SCOT arrêté :

« Les documents d'urbanisme doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCOT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions avec les territoires limitrophes. Les continuités écologiques, identifiées par le SCOT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous-trames. »

ARTICLE 2 : décide d'émettre, par ailleurs, les observations suivantes :

Axe Développement résidentiel

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte :

- Les objectifs de production de logements fixés dans le SCOT par secteur
- Les objectifs de production de logements abordables et de logements adaptés

Axe Centralités, commerces et logistique

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- Privilégier le principe de multifonctionnalité au sein de la centralité
- Encadrer le développement des activités commerciales des show-rooms et des points de vente de producteurs agricoles situés hors des localisations préférentielles du commerce

Points de vigilance :

- Le projet de PLU autorise les extensions des activités d'artisanat et de commerce de détail ainsi que des activités de services avec accueil de clientèle, hors de l'espace de centralité. Le SCOT interdit l'agrandissement de commerces, hors des localisations préférentielles pour le commerce (centralités et Secteurs Implantation Périphériques), à l'exception des extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation.

Axe Emplois et espaces économiques

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes.
- Limiter les parcs d'activités le long des 2 X 2 voies
- Assurer la sobriété des parcs économiques
- Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques
- Améliorer la desserte des zones d'activités économiques par des modes doux

Axe Offre de mobilités et infrastructures

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs de :

- en faveur des déplacements par mobilités actives

Axe Agriculture

Point à souligner :

Le projet de PLU respecte :

- les objectifs de maîtrise des conflits d'usage dans les écarts
- les objectifs de concentration des constructions et aménagements agricoles autour du siège d'exploitation
- les objectifs de limitation du nombre de logements sur les exploitations agricoles aux besoins de présence
- les objectifs d'intégration des points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale

Point de vigilance :

- La maîtrise des extensions urbaines dans l'espace agricole
- Prévoir des dispositions pour préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines (par exemple, une marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives des fonds de parcelles entre espace urbanisé et espace ENAF pour créer une véritable zone tampon, une règle d'implantation pour adapter au mieux les constructions en fonction des secteurs à proximité des espaces agricoles et des espaces naturels). Le projet de SCOT fixe comme objectif de maintenir et restaurer les lisières entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels.

Axe Energies renouvelables

Point à souligner :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le **4 OCT. 2024**
ID : 022-200097087-20240927-DB09_2024_08-DE

Le projet de PLU respecte l'objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables dans la mesure où il n'interdit pas l'implantation des installations dans les espaces déjà artificialisés, et particulièrement en toiture (installations photovoltaïques)

Axe Patrimoines naturels

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs :

- En matière de protection des espaces boisés
- En matière de protection des zones humides
- En matière de renforcement de la trame noire
- En matière de préservation de la richesse et les identités paysagères.

Points de vigilance :

- En matière de protection des espaces bocagers : la possibilité offerte par le règlement écrit de suppression de haies ou d'arbres remarquables pour l'ouverture d'accès (notamment accès agricole) et pour le regroupement de parcelles n'est pas de nature à protéger ces espaces.
- En matière de protection des cours d'eau : Intégrer le recul minimal pour l'implantation des constructions à proximité des cours d'eau, à partir des limites des espaces de mobilité des cours d'eau, et non des rives des cours d'eau.
- Prévoir des dispositions pour préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines : voir axe Agriculture
- En matière de préservation des continuités écologiques sous pression : le projet de PLU identifie des projets en extension sur des secteurs identifiés comme des continuités écologiques sous-pression par la TVB du SCOT : les 2 secteurs 1 AU dédiés à l'habitat. Le projet de SCOT demande de préserver ces espaces et d'effacer les points de rupture. Ces secteurs constituent des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés.

Axe Ressource en eau

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs en matière de :

- o Contribution à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau
- o Respect des capacités épuratoires

Points de vigilance :

- o Pas de généralisation de la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle à toutes les opérations d'aménagement
- o Le PLU n'estime pas le besoin en eau potable générés par le développement résidentiel, économique et touristique projeté. Le projet de SCOT demande que ces besoins soient identifiés afin de vérifier à terme (études HMUC en cours) que les prélèvements futurs soient compatibles avec la ressource disponible.

Erreurs matérielles/rédactionnelles :

- Rapport de présentation (p12) : le Pays de Saint-Brieuc compte 70 communes et non 72
- Rapport de présentation (carte p13) : Un PLUi est en cours sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Rapport de présentation (p206) : « SCOT du pays de Saint-Malo » à la place du « SCOT du pays de Saint-Brieuc »

ARTICLE 3 : autorisent le Président à notifier cette délibération à Monsieur le Maire de Coëtmieux, au nom du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en sa qualité de personne publique associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme).

Le secrétaire de séance,

Fait et délibéré en séance par les membres présents.

Pour copie conforme,

Le Président, **Thierry ANDRIEUX**