



**PRÉFET  
DES CÔTES-  
D'ARMOR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



*Transmis Mme Barbeau  
le 25/10/2024  
Transmis HAUTCHAMP V. CTM  
le 4/12/2024*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le **23 OCT. 2024**

Service planification, logement, urbanisme  
Unité planification, SCoT et littoral

Affaire suivie par : Loïc ANDRÉ

Tél. : 02 96 75 67 42

loic.andre@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le maire de COËTMIEUX  
3 rue de la Mairie  
22400 COËTMIEUX

**Objet : révision du plan local d'urbanisme**

**P. J. : note technique**

Par délibération du 4 juillet 2024, le conseil municipal de la commune de COËTMIEUX a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Cette révision est marquée par la volonté de recentrage de l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de La Lande Orhan et Les Landes. Dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle, la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et des villages de La Lande Orhan et Les Landes est intégrée.

Concernant le projet de territoire, la commune de COËTMIEUX fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015. Le futur SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait être approuvé en début d'année 2025.

Dans un souci de cohérence, la commune a opportunément intégré les principales prescriptions du futur SCoT dans son projet de territoire.

L'objectif ambitieux de croissance démographique affiché dans le projet de PLU de COËTMIEUX est de + 0,7 % en moyenne par an pour atteindre une population d'environ 2033 habitants à l'horizon 2034 (+ 137 habitants). La production de logements escomptée serait alors de 85 à 90 logements.

À la lecture des données de l'INSEE, la croissance de la population de COËTMIEUX pour la période de 2015/2021 est de + 0,3 %.

À noter aussi qu'en comparaison, le rythme de croissance démographique de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer est de 0,37 % et celui du département des Côtes-d'Armor de 0,10 %.

La consommation foncière prévue entre 2021 et l'échéance PLU (2034) serait de l'ordre de 3,5 hectares dont 2,41 ha en extension.

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer dispose d'un plan local de l'habitat (PLH) approuvé le 10 mars 2020. Le projet de PLU questionne la compatibilité avec le PLH, notamment en termes de rythme de production compte-tenu de la répartition des logements sur le territoire.

J'attire votre attention sur la nécessité d'une réflexion accrue sur ce sujet avec Lamballe Terre et Mer, pour mettre en cohérence le développement des logements sur le territoire, afin de ne pas porter préjudice à l'équilibre établi par le PLH, à savoir sept logements par an pour la commune de COËTMIEUX, d'une part, ainsi que, d'autre part, la stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer, qui prévoit, pour la commune de COËTMIEUX, un objectif de consommation foncière de l'ordre de 2,4 hectares entre 2021 et 2031.

Le cas échéant, tout dépassement de l'objectif fixé par la stratégie foncière entraînera une diminution des possibilités de consommation foncière sur la période 2031-2041.

Je vous invite à prendre connaissance de la note technique en annexe à ce courrier.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU révisé de la commune de COËTMIEUX, sous réserve qu'il soit tenu compte des observations.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Le Préfet,  
  
Stéphane ROUVÉ



**PREFET  
DES CÔTES-  
D'ARMOR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le **23 OCT. 2024**

Service planification logement, urbanisme  
Unité planification, SCoT et littoral

Affaire suivie par : Loïc ANDRÉ

Tél : 02 96 62 67 42

ddtm-splu-planification@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le maire de COËTMIEUX  
3 rue de la Mairie  
22400 COËTMIEUX

**Note technique : avis des services de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme  
de la commune de COËTMIEUX**

**P. J. : annexes**

La commune de COËTMIEUX a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) le 4 juillet 2024 en conseil municipal.

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette révision, je vous fais part de mes observations sur ce projet.

**Projet de territoire et stratégie de développement**

Les enjeux exprimés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définissent la stratégie de développement de la commune par :

- la prise en compte de grands enjeux sociétaux et environnementaux contemporains et la participation de la commune aux efforts nationaux et internationaux destinés à atteindre les objectifs qui en découlent ;
- la prise en compte, dans le nouveau PLU de la commune, des dispositions législatives qui impliquent notamment pour la commune d'adopter une approche de sobriété foncière, de poursuivre les objectifs de densification dans les opérations engagées en matière de renouvellement urbain et de reconquête du logement vacant, de mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espaces agricoles et naturels dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation du foncier, de réduction des consommations énergétiques, de protection de l'environnement et de la biodiversité ;

Place du général de Gaulle  
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC  
[www.cotes-darmor.gouv.fr](http://www.cotes-darmor.gouv.fr)

Prefet22 Prefet22

- l'intégration, dans le document d'urbanisme communal, des orientations des politiques et des documents supra-communaux approuvés depuis 2011, notamment
  - x le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015,
  - x le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015,
  - x le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc mis en application par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 et
  - x le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- la déclinaison des ambitions et des intentions de la commune en objectifs et leur traduction effective sur le territoire communal en poursuivant les efforts de maîtrise de l'urbanisme déjà engagés tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans ce cadre, des objectifs particuliers sont déclinés au travers des volets « habitat », « urbanisme », « économie », « services et vie sociale », « environnement et patrimoine ».

La collectivité a fixé trois grands objectifs exprimés dans le PADD et détaillés dans le rapport de présentation à l'horizon 2034 :

- organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel  
La commune souhaite conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de COËTMIEUX, tout en privilégiant la qualité des espaces à la quantité des surfaces et tendre vers de nouveaux modes d'habiter.
- assurer une vie locale dynamique  
La commune souhaite conforter le tissu commercial du bourg en maintenant la diversité des activités économiques et assurer leur développement. La volonté d'offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services est affichée tout en privilégiant les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire.
- trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale  
La commune souhaite se développer en intelligence avec la pérennisation de l'activité agricole et la protection des atouts patrimoniaux du territoire, tout en s'ancrant dans les principes de sobriété foncière.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

L'objectif de croissance démographique affiché dans le projet de PLU de COËTMIEUX est de + 0,7 % en moyenne par an pour atteindre une population d'environ 2 033 habitants à l'horizon 2034 (+ 137 habitants).

Cependant, à la lecture des données de l'INSEE, la croissance de la population de COËTMIEUX pour la période de 2015-2021 est de + 0,3 %.

À noter, qu'en comparaison, le rythme de croissance démographique de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer est de 0,37 % et celui du département des Côtes-d'Armor de 0,10 %.



La production de logements escomptée serait alors de 85 à 90 logements.

La commune dispose d'une station d'épuration des eaux usées (STEP) de système de type boues activées d'une capacité nominale de 2 800 équivalent-habitants (EH), située à l'extrémité nord du territoire communal. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2021. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 2 039 EH.

L'ajout des 232 EH aux 2 039 EH de la charge en entrée actuelle, représente environ 2 271 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU. Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, y compris les villages de La Lande Orhan et Les Landes.

Les logements vacants recensés représentent 6,9 % du parc existant selon l'INSEE, soit 40 logements. Ceci constitue un potentiel intéressant comme alternative à la production de nouveau logements. Dix logements ont été véritablement identifiés vacants au sein de la commune. Tous sont situés dans le bourg ou à proximité immédiate, ainsi que sur le secteur de Belleville. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire.

**Toutefois, le PLU mériterait de préciser la part que pourrait représenter ce gisement de logements dans la production totale.**

### **Consommation foncière et gestion économe de l'espace**

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit contenir une analyse de la consommation foncière au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet. Cette analyse permet d'évaluer les objectifs de modération au regard des tendances passées et les projections démographiques et économiques doivent permettre d'évaluer les besoins futurs en foncier.

Le 16 avril 2024, les élus de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer ont approuvé une délibération portant stratégie foncière pour la période 2021-2031. Élaborée en déclinaison des objectifs du SRADDET, du SCoT du Pays de Saint-Brieuc et du programme local de l'habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer, cette stratégie établit, pour chaque commune de l'établissement public de coopération intercommunale, une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à horizon 2031.

À ce titre, pour la commune de COËTMIEUX, l'objectif de consommation foncière pour la période 2021-2031 est de l'ordre de 2,4 hectares (ha).

S'agissant de la dynamique en cours, les constructions réalisées durant la période 2021-2023 ont engendré une consommation foncière de 0,22 ha. 4,9 % de la surface projetée en extension pour 2021-2031 a donc déjà été consommée. À échéance du PLU (2034), la consommation foncière planifiée par la commune depuis 2021 est de l'ordre de 3,5 ha.

### **L'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années**

Le rapport de présentation mentionne, qu'entre 2011 et 2021, ce sont 11,05 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été consommés toutes vocations confondues (habitat, équipement, économiques...), soit une moyenne de 1,4 ha par an. Le projet de PLU

envisage une consommation en extension de près de 2,5 ha entre 2022 et 2032. Sur le territoire communal entre 2011 et 2021, ce sont 9,47 ha qui ont été consommés pour l'habitat, 0,9 ha pour les équipements et 0,68 ha par les activités économiques. Ce développement s'est effectué en majeure partie dans le village des Landes.

La consommation d'espace à vocation d'équipement concerne principalement les récents équipements sportifs et de loisirs (City-Park et Pump-Track) ainsi qu'une nouvelle crèche dans la zone artisanale des Landes.

### **Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace au sein du PADD**

L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD fixe « des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD mentionne la volonté communale de privilégier la qualité des espaces à la quantité des surfaces. 40 % des nouveaux logements se feront en densification des enveloppes urbaines du territoire.

La consommation foncière planifiée entre 2021 et l'échéance PLU (2034) est de l'ordre de 3,5 ha, dont 2,41 ha en extension de l'urbanisation existante.

Elle est répartie de la manière suivante :

#### **➤ Consommation foncière à vocation habitat,**

Le dossier rappelle que depuis août 2021, plusieurs constructions ont déjà été autorisées sur le territoire pour la réalisation de nouveaux logements. Ceci représente, d'après la veille réalisée par les services de Lamballe Terre et Mer, une surface d'environ 0,22 ha.

Le PLU de COËTMIEUX prévoit 2,41 ha de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2034, dont 1,54 ha pour le secteur La Bouillière et 0,87 ha pour le secteur Les Fossés.

Ces secteurs ont vocation à accueillir 60 % de la production de logements, dont le total des besoins est estimé par la commune, pour répondre au phénomène de desserrement des ménages, à 85 voire 90 logements pour la période 2024-2034, soit 8 à 9 logements par an, contre 7 prévus au PLH de Lamballe Terre et Mer.

Ceci représente 53 logements programmés en extension de l'urbanisation (19 logements pour une surface de 0,87 ha pour le secteur Les Fossés et 34 logements pour une surface de 1,54 ha pour le secteur La Bouillière), après mobilisation des potentiels de renouvellement urbain et de changement de destination. Ces futures opérations d'habitat en extension du bourg respecteront une densité moyenne minimale de 22 logements par ha, cohérentes avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

En matière de renouvellement urbain, les gisements fonciers pour les dix prochaines années sont estimés à hauteur de 0,52 ha à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et de La Lande Orhan. À ce titre, la commune estime que 36 logements environ sont réalisables sur les dix prochaines années en densification des tissus urbanisés. Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination ont été étudiées et sont évaluées à un logement seulement.

L'impact direct ou indirect du futur PLU sur six exploitations agricoles est quantifié dans le dossier. Trois exploitations seraient touchées directement à hauteur de 0,5 % de leurs surfaces agricoles utiles (SAU). Indirectement, par les périmètres de plans d'épandage de 100 mètres autour des secteurs projet, l'impact peut monter à 7,2 % de la SAU pour l'une d'entre elles (SCEA de Bel Air) et notamment pour le secteur projet de La Bouillière.

Par ailleurs, les deux secteurs d'extension de l'urbanisation sont repérés en zone 1AU. L'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme indique que peuvent être classées en zone urbaine, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Les auteurs des PLU peuvent définir un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de prévoir où va se localiser en priorité l'urbanisation. La zone non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate peut être classée sous la forme d'une zone 2AU. En principe inconstructible, son urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision).

**Le projet de PLU de COËTMIEUX doit présenter la ou les zone(s) 2AU sur le règlement graphique qui permettrait donc de hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation (2AU = postérieure à 2031).**

➤ Consommation foncière à vocation d'équipement

Le projet indique que toutes les réalisations se feront dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, les projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessiteront pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de COËTMIEUX.

➤ Consommation foncière à vocation économique

En ce qui concerne les activités économiques, 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.

Les constructions à vocation économique pourront s'implanter au sein de l'espace aggloméré du bourg mais avec des possibilités d'accueil soumises à condition.

À noter que le dossier présente une étude justifiant la réduction des marges de recul le long de la route nationale (RN) 12 en application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme. Au nord, la marge de recul en vigueur de 40 mètres depuis l'axe de la RN 12 serait maintenue. C'est au sud et uniquement au sein de l'enveloppe urbaine que le passage de 50 mètres de recul à 30 mètres de recul depuis l'axe de la RN 12 serait appliqué pour permettre la possibilité de densification dans le respect de règles architecturales, urbaines, paysagères, qui tiennent compte des nuisances et des impacts sur la sécurité des biens et des personnes.

Par ailleurs le projet de PLU de COËTMIEUX compte un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui correspond à la station service en bordure de RN 12.

## **Compatibilité avec les documents supérieurs**

### **• Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc**

Le SCoT du pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Par délibération du 21 décembre 2018, les élus du comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, à la suite de la refonte du périmètre des intercommunalités intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le futur SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait être approuvé en début d'année 2025. Au regard du délai d'approbation du SCoT, l'analyse de la compatibilité du PLU de COËTMIEUX avec le SCoT est réalisée sur la base du SCoT arrêté.

#### **x Renouvellement urbain**

Le SCoT en vigueur, à travers son document d'orientation et d'objectifs, souhaite encourager le renouvellement urbain qui doit représenter 25 % au moins des besoins en foncier d'une commune.

Le futur SCoT, arrêté le 16 février 2024, préconise, pour les secteurs urbains de LAMBALLE, dont COËTMIEUX fait partie, un taux minimal de logement à produire en renouvellement de 40 % pour COËTMIEUX et ce dans l'objectif d'atteindre 48 % en moyenne pour le « secteur urbain de LAMBALLE » identifié au futur SCoT durant la période 2021-2031.

Dans le projet de PLU, sur les 85 à 90 logements à produire sur les dix prochaines années, 36 logements seront réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg, de La Lande Orhan et des Landes, soit au moins 40 % de la production totale.

À ce titre, en excluant les six logements prévus sur les gisements n° 170 et n° 59, définis comme de la consommation d'espace naturel et forestier par le mode d'occupation des sols, cela représente un total de 30 logements qui seront réalisés sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces objectifs sont cohérents avec le SCoT. Toutefois, un objectif plus ambitieux, ainsi qu'un travail plus affiné sur les capacités d'intensification urbaine, aurait permis de diminuer la consommation foncière projetée dans le PLU. Pour mémoire, dans le cadre de sa stratégie foncière, adoptée en déclinaison des objectifs du SCoT et du PLH, la communauté d'agglomération de Lamballe Terrer et Mer prévoit, pour COËTMIEUX, un objectif de consommation foncière de l'ordre de 2,4 ha entre 2021 et 2031, contre près de 3,5 ha projetés dans le PLU entre 2021 et 2034, dont 2,4 ha en extension.

Il conviendra d'accentuer les efforts en matière de densification au sein du tissu bâti, notamment dans la perspective du futur SCoT, en cours d'élaboration, dont les objectifs de consommation foncière porte jusqu'en 2041, en déclinaison des objectifs du SRADDET visant à atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.

#### **x Densité**

Sur la base du SCoT du pays de Saint-Brieuc, la densité moyenne à respecter est de 15 logements/ha sur le territoire de la commune de COËTMIEUX.



La densité fixée par le SCoT à venir sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine est au minimum de 22 logements/ha.

En moyenne, la densité visée par les opérations d'ensemble prévues à COËTMIEUX en densification de l'enveloppe urbaine [soit sur tous les gisements fonciers de plus de 1 500 mètres carrés (m<sup>2</sup>)] est de 16,5 logements/ha et 22 logements/ha pour les secteurs d'extension. Globalement, la densité moyenne est de 19 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en densification et extension.

On peut s'interroger sur le repérage des gisements sur la base d'un seuil de 1 500 m<sup>2</sup>, sachant qu'un seuil moins élevé pourrait faire apparaître de nouveaux espaces à valoriser.

De plus, une densité plus importante, notamment dans les secteurs en extension, à défaut de projections démographiques moins ambitieuses, aurait permis de réduire de façon plus conséquente la consommation foncière planifiée sur le territoire. Le projet de PLU de COËTMIEUX est cependant cohérent avec le futur SCoT du Pays de Saint-Brieuc dont le PADD a été débattu le 19 novembre 2021 et arrêté le 16 février 2024 préconise une densité minimale de 18 logements à l'ha à l'échelle du territoire.

#### x Villages et hameaux

Aucune extension de l'urbanisation n'est retenue en dehors du bourg. La commune a répertorié quatre gisements à vocation principale d'habitat au sein des villages La Lande Orhan et Les Landes. Dans ces secteurs classés en UB au projet de PLU, le gisement n° 170 (parcelle ZC 0177) à La Lande est important avec une surface de 5 100 m<sup>2</sup> et se situe à distance du bourg. La perspective de l'implantation d'au moins une dizaine de constructions à cet endroit prive d'autant la densification de l'habitat au centre bourg.

Il est à noter qu'en application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, 10 bâtiments situés en zone naturelle (N) et agricole (A) ont fait l'objet d'un recensement dans la perspective d'un potentiel changement de destination. Un seul serait retenu à l'échéance du PLU en continuité de ce qui a pu être observé lors de la décennie précédente. Le vivier des bâtiments pour lesquels le changement de destination est rendu possible est inévitablement contrarié par l'attractivité du potentiel des terrains mis à la construction. Le niveau de prise en compte des bâtiments pour lesquels le changement de destination est rendu possible pourrait être relevé.

#### • Programme local de l'habitat

Au regard du PLH adopté le 10 mars 2020 par le conseil communautaire de Lamballe Terre et Mer, les objectifs annuels fixés à la commune de COËTMIEUX en production de logements sont de sept par an (2020-2025). La commune envisage une production de huit à neuf logements par an.

Le projet de PLU prévoit la réalisation de dix logements à vocation sociale sur l'ensemble des nouveaux logements créés sur les dix prochaines années (90 logements), soit un taux de logements sociaux de l'ordre de 11 % sur l'ensemble du nombre de nouveaux logements.

**Pour favoriser la mixité sociale au sein des opérations, le PLH préconise que toute nouvelle opération de plus de dix logements accueille au moins 20 % de logements**

**sociaux.**

**Le projet de PLU doit donc être mis en conformité avec le PLH.**

Ces logements à caractères sociaux seront réalisés au sein des deux futurs secteurs d'extension, dans la continuité du centre-bourg, à proximité des équipements, commerces et services de la commune (six logements sociaux à réaliser sur le secteur de La Bouillière et quatre sur le secteur des Fossés).

En termes de renouvellement urbain, le projet de PLU respecte l'objectif du PLH qui prévoit un taux de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine de 33 % de la production de logements.

Les OAP édictées sur les zones de développement urbain intègrent l'objectif qui a été validé dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015 pour l'ensemble des communes du territoire visant à ce que 20 % des logements accueillis dans les opérations de plus de dix logements soient des logements à caractère social (locatif ou accession).

### **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

Le projet de territoire présente un seul STECAL (Ass) qui a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station service de Bel Air, le long de la RN 12, au sud du territoire communal.

Le périmètre du STECAL a été délimité (0,95 ha) et a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable pour ce STECAL.

### **Orientation d'aménagement et de programmation**

Le projet de PLU présente onze OAP à vocation principale d'habitat et un site à vocation économique (zone d'activité des Landes).

Les secteurs en extension La Bouillière et Les Fossés présentent un potentiel de 53 logements et une densité moyenne de 22 logements/ha, conformément au SCoT.

### **SDAGE/SAGE**

#### **x Zones humides**

Les dispositions du SDAGE (2022-2027) et du SAGE ne sont pas clairement présentées dans le PADD.

- SDAGE : mentionner la disposition 8B1 du SDAGE (préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités).
- SAGE : par la règle n° 4 du règlement du SAGE de la baie de Saint-Brieuc.

L'inventaire des zones humides est reporté dans la trame hachurée du règlement

graphique du PLU. Les dispositions générales du règlement écrit reprennent les prescriptions relatives aux zones humides du SDAGE et du SAGE.

Cependant, il convient d'insister sur le fait que l'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

#### x Cours d'eau

Dans le PADD, il convient de préciser que l'inventaire intégré dans les documents graphiques du PLU est celui validé par le SAGE et inclus dans l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État :

<https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-transition-energetique/Eau-et-milieus-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>.

Dans le règlement, pour les constructions nouvelles, la marge de recul est différente selon la zone d'urbanisation. Cette marge de recul varie de 10 à 20 m par rapport au cours d'eau. Elle s'applique pour les cours d'eau identifiés aux documents d'urbanisme et doit également s'appliquer aux cours d'eau identifiés sur le site internet des services de l'État.

Globalement, insister sur le fait que les cours d'eau identifiés aux documents graphiques ne peuvent être considérés comme exhaustifs et que tous les cours d'eau doivent être protégés.

#### x Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales n'est pas prise en considération dans ce PLU.

L'état initial relatif à la gestion des eaux pluviales est inexistant (réseau, bassin de rétention...).

Par ailleurs, il n'y a aucune information relative à la gestion des eaux pluviales (gestion intégrée à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols...) ni dans le PADD, ni dans le document d'OAP.

Dans le règlement graphique, l'infiltration à la parcelle pour tous les nouveaux bâtiments doit être privilégiée.

La gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les incidences des projets d'aménagement urbain sur le cycle de l'eau, notamment en préservant la qualité de l'eau, en réduisant les volumes et les débits directement rejetés au réseau et au milieu naturel, en prévenant les débordements des réseaux et les inondations.

#### x Assainissement des eaux pluviales

Date de l'arrêté préfectoral : 22 juillet 1992.

Conformité du fonctionnement de l'ouvrage : bilan 2023 → non conforme.

Le système d'assainissement est non conforme pour l'année 2023 pour les raisons suivantes :

- autosurveillance du système de traitement qualifiée d'incorrecte par l'Agence de l'eau

Loire-Bretagne ;

- absence de données d'autosurveillance complètes en 2023 sur les postes de relèvement.

Le système d'assainissement est non conforme pour l'année 2023 (il était conforme en 2022 mais non conforme en 2021).

## **Risques et nuisances**

### **A – Rapport de présentation**

#### **A) Rapport de présentation 5.13, page 490 :**

- 1) ajouter "Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2021, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes-d'Armor. Il a notamment recensé les risques pour la commune de COËTMIEUX ;
- 2) les risques sont consultables sur <https://www.georisques.gouv.fr/> ;
- 3) ajouter l'état des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris depuis 1982 :
  - tempête du 15 au 16 octobre 1987 (arrêté du 22 octobre 1987),
  - inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29 décembre 1999).

#### **5.13.1 Le risque inondation : mise à jour :**

Conformément aux articles L. 111-1-1, L. 122-2-13 et L. 123-1-10 du Code de l'urbanisme, les PLU(i) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis dans le plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne 2022-2027.

#### **5.13.3, page 491 Le risque de retrait gonflement des argiles :**

La carte à l'échelle communale est consultable sur <https://www.georisques.gouv.fr/> et la mettre en annexe.

#### **B) Règlement écrit, titre 1, page 10, ajouter le risque sismique :**

Code de l'environnement, article R. 563-5 :

I.- Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4. En outre, des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

## **Avis complémentaires des personnes publiques associées**

### **Agence régionale de santé Bretagne**

À l'appui des dispositions de l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme, les plans des



réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doivent être annexés au PLU.

### Service régional de l'archéologie

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) constituent des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet d'une prescription d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

Ces zones sont définies lors de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région (article R. 523-6 du Code du patrimoine). Aucune information relative à la protection du patrimoine archéologique communal ne figure dans les documents du projet arrêté.

Les ZPPA sont répertoriées par numéro d'ordre dans un tableau, avec leurs références cadastrales, accompagné d'un document cartographique. Ce tableau et cette carte sont à intégrer au rapport de présentation du PLU, permettant ainsi d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune.

Ces zones doivent être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, avec le numéro qui leur sert d'identifiant. Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » doit comporter un plan particulier des zones archéologiques, avec renvoi au tableau figurant dans le rapport de présentation, et réciproquement.

### Réseau de Transport d'Électricité

Le territoire est couvert par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Il s'agit de la ligne aérienne 225 kilovolts (kV) n° 1 Doberie – Trégueux et de la ligne aérienne 63 kV n° 1 La Croix Gibat – Lamballe – Pont-Roland.

Ces ouvrages traversent les zones Ub, Uy, A et N du territoire de COËTMIEUX. Il conviendra d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### *2.1 Dispositions générales :*

*Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.*

#### *2.2 Dispositions particulières :*

*Pour les lignes électriques HTB, Il conviendra de préciser que «les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

## Direction interdépartementale des routes Ouest

À la lecture du règlement écrit, l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateurs notamment, repérés '10' dans le tableau page 24) ne serait pas autorisé dans la zone « Ass » alors qu'il est prévu sur les zones agricoles. Ce complément pourrait être indiqué également dans la zone « Ass » pour ne pas compromettre des potentielles installations futures au niveau de la station.

### **Servitudes d'utilité publique**

Les ouvrages générateurs de servitude de type I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espaces boisés classés. Dans la liste des servitudes, il convient de noter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux.

### **Numérisation du PLU et téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme**

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L. 133-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dispose que la version du document approuvé devra être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été fourni à la DDTM au format PDF pour les pièces écrites et sous format géomatique pour le règlement graphique.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLU doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme.

### **Pièces jointes**

- Courrier de Réseau de transport d'électricité
- Courrier de l'Agence Régionale de Santé
- Avis de la CDPENAF du 5 septembre 2024
- Informations sur les zones de protection archéologiques :
  - courrier de la direction régionales des affaires culturelles, service régional de l'archéologie,
  - carte des zones de protection demandées au PLU,
  - liste des zones de protections demandées.