

CONSEIL MUNICIPAL

REUNION DU 04 juillet 2024

ANNEXE

...

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux Bilan de la concertation

Le rapporteur rappelle que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme doit être accompagnée d'un Bilan de la concertation avant l'Arrêt du projet.

1 – RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération le 18 mars 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de concertation.

Les modalités de la concertation définies par cette délibération sont les suivantes :

- **Affichage en mairie durant un mois de la délibération** de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme et mention dans un journal diffusé dans le département ;
- **Publication d'un avis dans la presse**, dans le journal communal et sur le site internet de la commune signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer ;
- **Mise à disposition du public**, aux heures d'ouverture de la Mairie, et tout au long de la procédure, **d'un dossier d'information** au fur et à mesure de l'avancement de la démarche et d'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations et suggestions ;
- **Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire** avec mention « Révision du Plu de Coëtmieux » (par voie postale ou messagerie électronique) ;
- **Tenue d'au moins 2 réunions publiques**, aux moments de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité ;
- **Affichage en mairie de panneaux** réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du PADD ;
- **Parution régulière** d'éléments d'information sur l'avancement de la procédure de révision du PLU dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune ;
- **Création d'un comité technique** composé d'élus mais également, en fonction des thématiques abordées en réunion, de personnes qualifiées ou détentrices d'une expertise pertinente pour éclairer la municipalité ;

Cette délibération précise en outre que « La commune pourra y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité. Ce dispositif sera accompagné des mesures de publicité prévues par la loi ». Enfin, la délibération précise qu'« à l'issue de la concertation, le bilan en sera fait et présenté au Conseil municipal qui délibèrera pour clore la concertation et cela au plus tard au moment de l'arrêt du projet de PLU en application de l'article R. 153-12 du Code de l'Urbanisme ».

2 – LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

Concernant l’affichage de la délibération de prescription de la révision :

La délibération a été affichée pendant un mois en Mairie de Coëtmieux (3 Rue de la Mairie, 22400 Coëtmieux).

Concernant la communication dans la presse :

Plusieurs articles sont parus dans le Ouest France :

- *23 mars 2021 : Informations sur la prescription de la révision générale du PLU à l’ordre du jour du conseil municipal, et sur les modalités de concertation.*
- *19 novembre 2021 : Informations sur la réunion de démarrage de la révision du PLU.*
- *20 janvier 2022 : Informations sur les projets de l’équipe municipale sur l’année 2022, avec mention du lancement de la révision du Plan Local d’Urbanisme et des réunions à venir dans ce cadre.*
- *17 janvier 2023 : Informations sur les projets de l’équipe municipale sur l’année 2023, avec mention de l’avancée de la révision du Plan Local d’Urbanisme.*
- *21 avril 2023 : Informations sur la première réunion publique.*
- *6 juillet 2023 : Informations sur la traduction règlementaire du PADD.*

Plusieurs articles sont parus dans Le Télégramme :

- *22 mars 2021 : Mention de la prescription de la révision générale du PLU à l’ordre du jour du conseil municipal.*
- *20 novembre 2021 : Informations sur la réunion de démarrage de la révision du PLU.*
- *19 janvier 2023 : Informations sur les projets de l’équipe municipale sur l’année 2023, avec mention de la révision du Plan Local d’Urbanisme en cours.*
- *21 avril 2023 : Informations sur la première réunion publique.*
- *25 avril 2023 : Informations sur la première réunion publique.*
- *11 juillet 2023 : Informations sur le débat du PADD et sur le scénario de croissance démographique retenu dans ce cadre.*
- *2 décembre 2023 : Informations sur la seconde réunion publique à venir.*
- *7 décembre 2023 : Informations sur la seconde réunion publique.*

Autres publications dans la presse :

- *30 novembre 2023 : Mention du PADD et de ses objectifs de densité dans le cadre de la réduction de la consommation d’espace.*
- *7 décembre 2023 : Informations sur la seconde réunion publique.*

Coëtmieux

Lotissement, tennis, Plu, les chantiers 2022

« L'année passée a été perturbée. Mais au niveau des animations, nous avons pu retrouver notre manifestation emblématique Couleurs d'automne et même organiser Festi'Coët, dont la réussite nous a encouragés à programmer une nouvelle édition en septembre », se réjouit le maire, Dominique Tirel.

« En matière de réalisations, les rues de La Poterie et de La Fontaine ont été aménagées. Nous avons bénéficié des plans de relance du gouvernement et du Département, ce qui nous a aidés dans la construction du pumptrak, du city-stade ainsi que pour le remplacement des ouvertures de la salle des fêtes et du matériel informatique des écoles. »

La station d'épuration, qui traite également les effluents de Morieux, a été mise en service par Lamballe Terre et Mer.

Une liaison douce

L'année qui démarre verra la continuité de certains chantiers : l'aménagement du lotissement, d'une liaison entre le pumptrak et le city-stade et d'un aménagement pour les plus petits près de la médiathèque. Le terrain de tennis va être réhabilité.

« Concernant le PLU, nous allons entamer les réunions, c'est un chantier qui va durer au moins deux ans », estime Dominique Tirel.

La commune continue de se développer, avec 21 naissances en 2021 et la construction de quinze maisons individuelles.

« Nous allons mettre six logements sociaux en service au niveau



Dominique Tirel, maire, présente les projets de la commune en 2022.

(Photo : OUEST-FRANCE)

du lotissement, poursuit-il. Il y aura également plusieurs locaux pour nos professions de santé, ce qui leur permettra de se regrouper et d'étoffer leur équipe. Il est prévu également d'engager une réflexion sur la rénovation de la salle municipale. »

L'installation de la fibre va démarrer en fin d'année. Une relance de l'opération « haies bocagères » va démarrer, avec la collaboration de Lamballe Terre et Mer et une tranche de voirie rurale avec des liaisons douces va être mise en chantier.

« Nous allons également revoir la sortie de la quatre voies, au niveau des Landes, en réflexion avec la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) car la route qui se trouve dans son prolongement est dangereuse et elle est communale », précise-t-il.

COËTMIEUX

PLU. Où construire ?



COËTMIEUX. Alice Le Nédic du bureau d'études Ouest Am' a présenté les orientations d'urbanisme et d'aménagement. SG

Le PLU, c'est le plan local d'urbanisme. Qui définit par exemple où on peut construire. Une première concertation publique a eu lieu. Le maire Dominique Tirel, et Alice Le Nédic du bureau d'études et de conseil expert en urbanisme Ouest Am', avaient invité les habitants de la commune à prendre connaissance de l'état d'avancement de la révision du PLU.

L'objet de cette rencontre publique était dans un premier temps de présenter l'état des

lieux des travaux aux habitants. Mais le but était également de recueillir les observations et les remarques des administrés afin d'aboutir à un projet concerté entre les différentes parties prenantes.

La densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants afin de limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers sont des priorités majeures.

Le PLU devrait être approuvé en début d'année 2024.

Coëtmieux

Une vingtaine d'habitants à la réunion sur le plan d'urbanisme



Dominique Tirel, maire, et Alice Le Nédic, du cabinet Ouest aménagement.

(Photo : OUEST-FRANCE)

Lundi soir, dans la salle du conseil, le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) a connu sa première réunion publique, animée par Alice Le Nédic, représentant le cabinet Ouest aménagement, situé au Rheu (Ille-et-Vilaine) et le maire, Dominique Tirel, en présence d'une vingtaine de personnes.

« Cette première approche constituait un diagnostic du territoire de la commune », précise Dominique Tirel.

L'enjeu du PLU est de privilégier la densification et le renouvellement urbain afin d'assurer le développe-

ment de la commune, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, ce qui constitue l'un des grands principes édictés par le Code de l'urbanisme.

La valorisation du patrimoine bâti et non bâti à travers la valorisation des circuits pédestres est également l'un des objectifs de la commune.

« La prochaine étape abordera le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) », conclut Dominique Tirel.



Christophe Marques, directeur de l'Adac, a présenté la prescription du PLU et la mise en place du nouveau.

COÛTMIEUX

Tel 22-3.2021

Conseil : un nouveau Plu nécessaire

● Le conseil municipal de Coëtmieux s'est réuni à la salle de la mairie en fin de semaine, sous la présidence de Dominique Tírel, maire.

La prescription de la révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, a été présentée par Christophe Marques, directeur de l'Adac 22 (Agence départementale d'appui aux collectivités). Depuis 2011, de nombreuses évolutions législatives et réglementaires sont intervenues. Le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le Scot (Schéma de cohérence territoriale) du pays de Saint-Brieuc et n'est plus à jour.

La commune ne dispose plus véritablement de réserves foncières ouvertes à la construction, elle se trouve freinée dans son développement.

« Le nouveau PLU apportera des nouveaux enjeux, notamment environnementaux, et la mise en conformité dans un souci de sécurité juridique. Il constitue aussi pour la commune une opportunité de mener, dans le cadre d'une large concertation, une réflexion sur son développement, tout en assurant une maîtrise de l'occupation des espaces. L'intérêt général prime sur l'intérêt des particuliers », conclut Dominique Tírel.

Questions diverses

Au cours du mandat 2020-2026, des agents communaux pourront prétendre à des avancements de grade dans le cadre des lignes directives de gestion (ratio promus-promouvables). Le comité technique a émis un avis favorable pour un ratio à 100 % pour tous les grades présents de la collectivité. En absence et jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, accorder l'exécution des dépenses d'investissement. Le maire est autorisé à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent.

CHEZ VOUS

COÛTMIEUX

Tel 21.4

Le plan local d'urbanisme réunit une vingtaine de personnes

● Lundi soir 17 avril, à la salle des fêtes de Coëtmieux, Dominique Tirel, maire, accompagné de Alice Le Nédic, du cabinet Ouest Aménagement, a réuni les habitants lors d'une première réunion publique sur le plan local d'urbanisme (Plu). L'animatrice a détaillé, devant une vingtaine de personnes et les élus, les grandes axes d'études vus avec la commission municipale depuis début 2021.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément incontournable au Plu. C'est un acte utilisé dans la gestion de l'espace urbain. Il présente les objectifs et les orienta-

tions générales en ce qui concerne le développement urbanistique, économique, social et environnemental de la commune, pour une durée de dix ans. Ce document obligatoire informe les élus et les administrés dans le cadre de l'approbation du Plu afin de savoir quelles zones seront destinées à être davantage bâties et sous quelle forme architecturale, ou bien resteront dans l'espace agricole. Dans un échange entre élus et particuliers, l'animatrice a noté les réclamations, lors de cette première phase de concertation avant d'arriver à une approbation du Plu début d'année 2024.



Alice Le Nédic, de Ouest Aménagement, accompagnée de Dominique Tirel, maire, a détaillé le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) de la commune.

COÛTMIEUX

Tel 18.1.2023

Vœux : des arbitrages budgétaires en 2023



L'édile Dominique Tirel a présenté les vœux municipaux en mettant à l'honneur le conseil municipal jeunes.

● Samedi soir, à la salle des fêtes de Coëtmieux, Dominique Tirel, maire, avec son conseil municipal, a rassemblé les citoyens pour les vœux en présence de Robert Rault, conseiller départemental. « Depuis le 11 janvier 2020, la photo de famille des élus a changé et cette soirée sera placée sous le signe de la simplicité et de la convivialité », commentait l'édile en introduction. Au niveau communal, la population légale est de 1 792 habitants en 2020 avec une progression de 0,4 % par an. L'état civil s'élève avec trois mariages en 2020, trois en 2021 et sept en 2022. Les naissances se chiffrent à 18 en 2020, 21 en 2021 et 20 en 2022 (une certaine stabilité), tandis que les décès sont de sept en 2020, onze en 2021 et sept en 2022.

Les travaux sur la commune ont été réalisés avec un premier coup de jeune à la salle municipale, des travaux à l'école La Glanerie, l'aménagement de la rue La Fontaine et de la rue de l'École, la réalisation de l'espace multisport avec le city park, le pumptrack, la zone de trial VTT, la rénovation complète du terrain de tennis et la réalisation du lotisse-

ment de Champs Mégard avec le Pôle santé.

Les projets 2023

Des études sont lancées pour un programme d'aménagement rue des Bois-Verts, bretelle de sortie RN12, rue de Belleville, l'extension des voies douces, la réalisation du Plu (plan local d'urbanisme) et la réflexion sur l'ensemble de l'éclairage des bâtiments communaux. L'édile a souligné le rôle important des associations qui fonctionnent grâce aux bénévoles et a évoqué les acteurs économiques de la vie communale avec les commerces de proximité et les entreprises implantées pourvoyeuses d'emplois et qui attirent de nouveaux foyers. Les sportifs ont été mis à l'honneur par Sébastien Beaumont, adjoint, dans leur réussite sportive au niveau départemental, régional et national.

« Les budgets à venir seront peut-être plus complexes à ajuster, il faudra peut-être faire des arbitrages. Ne soyons pas moroses, et avec les crises et inflation, nous ne fermons pas les yeux mais nous continuons d'avancer », a conclu l'édile.

« Les budgets seront plus complexes à ajuster »

Coëtmieux — Samedi, beaucoup d'habitants se sont déplacés pour assister aux vœux du maire. Les travaux en cours vont se poursuivre mais les finances sont surveillées de près.

Samedi soir, la salle des fêtes était remplie pour assister aux vœux du maire, en présence du conseil municipal, du conseil des enfants et de Robert Rault, conseiller départemental. « La dernière cérémonie des vœux date du 11 janvier 2020. Qu'il est agréable de se retrouver enfin ! » a déclaré en préambule Dominique Tirel, le maire, qui a rendu un hommage à Fernand Richard, décédé en avril 2021, après quarante-trois ans au service de la commune et à Jacques Bourdonnais, décédé le 19 octobre dernier, après dix-neuf ans de présence au conseil dont treize en tant qu'adjoint.

Les travaux de la salle municipale vont se poursuivre. « Un groupe de travail municipal continue de réfléchir à la rénovation thermique et intérieure », a annoncé le maire.

Arrivée de la fibre optique

« Nous devons également résoudre la problématique des bâtiments des services techniques, a-t-il poursuivi.



Le conseil des enfants était présent lors des vœux du maire.

(PHOTO: OUEST-FRANCE)

Ils ne sont plus aux normes et notre matériel est dispersé en plusieurs endroits. »

Une liaison rue du Lavoisier va prochainement être établie pour réunir le city park et la zone trial. La rénovation de la sortie de la 4 voies rue des Bois-Verts est également à l'étude, une

réflexion sur des liaisons douces est également en cours.

Suivant le programme de Lamballe Terre et Mer, des entreprises déroulent les câbles et implantent les poteaux afin que la fibre desserve tous les foyers, à la fin du premier semestre.

« Le PLU (Plan local d'urbanisme) lancé en mars 2021, continue son avancée car nous ne disposons plus des réserves foncières nécessaires, a précisé le maire. Coëtmieux peut continuer son développement grâce à la nouvelle station d'épuration, alors que des communes voisines sont bloquées dans leur urbanisation, faute de cet outil indispensable. »

Dominique Tirel s'est félicité du bon climat qui existe entre les deux écoles, le dynamisme des animations, dont Couleurs d'automne qui va se restructurer. « Le budget 2022 sera conforme à nos prévisions, mais les budgets à venir seront plus complexes à ajuster, a-t-il prévenu. Il faudra peut-être faire des arbitrages à cause d'événements extérieurs imprévisibles, mais impactant. »

Les sportifs ont été mis à l'honneur, particulièrement le VC Evron qui s'est construit un palmarès impressionnant, jusqu'au niveau national en 2022.

SBL19

OF 17.1.2023

COËTMIEUX

Les élus planchent sur le nouveau Plu

● Mardi 16 novembre, dans la salle de la mairie de Coëtmieux, les élus et services de la mairie étaient au travail autour du maire, Dominique Tirel. Dans le cadre du lancement du nouveau plan local d'urbanisme (Plu) de la commune, le cabinet Ouest Aménagement, du Rheu (35), a prodigué informations et conseils par l'intermédiaire de Philippe Saliou, accompagné de Yann Vinet.

Dans le bourg et les hameaux

Les deux spécialistes ont présenté l'équipe pluridisciplinaire du cabi-

net, qui accompagnera les élus dans les études, l'exécution et les démarches liées à ce document complexe. Le Plu établit les possibilités d'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir, en cohérence avec les perspectives de développement local et les documents supra-communaux (Scot, etc.). Un comité de pilotage a été proposé. L'après-midi, les élus, divisés en plusieurs groupes et accompagnés par les animateurs du cabinet, sont sortis dans le centre-bourg et dans les hameaux, pour une première étude des modifications possibles.



Philippe Saliou, du cabinet Ouest Aménagement, a détaillé les problématiques liées à la création d'un nouveau plan local d'urbanisme.

COÛTMIEUX

Le conseil vise une croissance de 140 habitants par an, pendant dix ans

● Jeudi 6 juillet, à la mairie de Coëtmieux, le conseil municipal, sous la présidence de Dominique Tirel, maire, a débattu sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dans le cadre du Plan local d'urbanisme (Plu), la commune souhaite poursuivre une dynamique de croissance démographique.

L'objectif est d'avoir un rythme de croissance annuel moyen d'accueil d'environ 140 habitants supplémentaires sur le territoire à échéance du Plu, en 2034. Cette nouvelle population impliquera la réalisation d'environ 75 à 80 logements.

Par ce document, la commune de Coëtmieux s'engage à réaliser au moins 30 % des nouveaux logements en densification des enveloppes urbaines du territoire, et à conforter et densifier les entités urbaines de La Lande Orhan et des Landes.

La commune privilégiera le centrage des futurs logements sur le bourg, proches des commerces dans une densité moyenne de 20

logements par hectare.

En bref

Le conseil approuve la proposition du choix de l'équipe de maître d'ouvrage Garçonnet Loncle Architectes (GLA) de Saint-Brieuc pour la réhabilitation de la salle communale. L'entreprise se verra verser 55 490 € (Ht) pour des travaux qu'elle a estimés à 620 000 € (Ht). La convention de mandat de maîtrise d'ouvrage du programme de voirie rurale de Lamballe Terre et Mer est reconduite sur une période de quatre ans, de 2024 à 2027.

La nouvelle association Bouge Ton Coet s'est vu attribuer une subvention de 160 € pour l'année 2023.

Le conseil approuve le principe d'adhérer au Réseau d'aides spécialisées aux élèves en difficulté sur la circonscription Est. Les élus acceptent le coût facturé par la commune d'Hillion, pour la mise à disposition de deux professionnels, de 22,75 € sur 2023 ; de 352 € sur 2024 et 63 € sur 2025 dans le fonctionnement et l'achat de mobilier.



Le conseil municipal a débattu sur les orientations du Projet d'aménagement et développement durables.

Première réunion pour le Plan local d'urbanisme



Les élus et le bureau d'études.

PHOTO : OUEST-FRANCE

Mardi, le conseil municipal s'est retrouvé, le matin, dans la salle du conseil pour la réunion de démarrage du Plan local d'urbanisme (PLU), animée par Philippe Saliou et Yann Vinet du bureau d'études Ouest-Am de Nantes. La séance de travail s'est poursuivie par une visite sur site l'après-midi.

Au programme de la journée : rap-

pel des étapes du PLU, de la réglementation en vigueur, en particulier du Plan climat, puis visite autour du bourg et des trois villages urbanisés dans la commune.

La prochaine réunion est prévue en janvier. Elle sera suivie d'une vingtaine d'autres qui vont s'échelonner sur vingt-quatre mois.

COËTMIEUX

Plan local d'urbanisme : réunion publique le 7 décembre

Tel 2112

● Suite à la révision du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCOT), la municipalité de Coëtmieux a été obligée de revoir son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans la finalisation de son Plan local d'urbanisme (PLU). Des modifications sur certains projets sont apportées et doivent être présentées aux citoyens de la commune. La municipalité organise une réunion publique sur le PLU, le jeudi 7 décembre à 19 h, à la salle des fêtes de Coëtmieux. Ouvert à tous. Contact : 02 96 34 62 20 (mairie).



Le maire Dominique Tírel présentera le nouveau PADD à la salle des fêtes.

Lancement du plan local d'urbanisme

Jeudi soir, le conseil municipal était réuni en présence de Christophe Marquès, responsable de l'Agence départementale d'appui aux collectivités (Adac), afin de voter le démarrage du nouveau plan local d'urbanisme (Plu).

En effet, ne disposant plus de réserves foncières ouvertes à la construction, la commune se trouve freinée dans son développement. Sans attendre l'éventuelle mise en œuvre d'un Plu Intercommunal, et compte tenu des délais de réalisation qui en découleront, Coëtmieux s'engage dès à présent dans une procédure de révision générale. Celle-ci doit respecter les grands principes posés par le Code de l'urbanisme, comme l'équilibre entre les populations, la qualité urbaine, la protection des milieux et des espaces.

Les objectifs généraux sont de densifier les constructions neuves et de réhabiliter les logements vacants, en économisant au maximum les espaces agricoles et naturels. « **Nous souhaitons créer les conditions favorables à l'accueil de nouveaux habi-**

tants, notamment une population jeune et active, tout en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle », résume le maire, Dominique Tirel.

Une concertation avec la population

Outre les objectifs généraux, qui résultent du respect des dispositions législatives, l'accent a été mis sur le volet environnemental et patrimonial, notamment sur la volonté de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel (rivières de l'Évron, du Gouessant et de la Truite, rives de l'étang des Ponts-Neufs), ainsi que le bâti de la commune et le petit patrimoine (croix, lavoir, puits et fontaines).

Ce Plu, dont la durée pourra s'étendre sur deux ans, fera l'objet d'une concertation avec la population, les associations communales et les partenaires concernés. Au minimum, deux réunions publiques seront programmées au moment de l'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

COËTMIEUX

La réunion publique sur l'urbanisme rassemble 60 personnes

● Jeudi soir 7 décembre, à la salle municipale de Coëtmieux, le maire Dominique Tirel, accompagné d'Alice Le Nédic, du cabinet Ouest Aménagement, et des élus, a invité la population à une réunion publique sur le PLU (plan local d'urbanisme) suite à la révision du Scot (Schéma de cohérence territoriale) du Pays de Saint-Brieuc. Devant 60 personnes, Alice Le Nédic a détaillé les modifications apportées sur le PADD (projet d'aménagement de développement durable). L'objectif est de trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et la consoli-

tion de la vie rurale, protéger la biodiversité, les continuités écologiques.

Trois pôles de constructions définis sur le bourg, les villages, La Lande Orhan, et Les Landes, se limiteront à une densité de 22 logements à l'hectare et la consommation d'espaces se limite à 9,73 hectares sur dix ans. L'étude privilégie les locaux commerciaux, pérennise la zone d'activités des Landes, ramène la population auprès des commerces et des services publics. L'édile a rassuré les citoyens sur les questions posées et toutes seront étudiées au plus près.

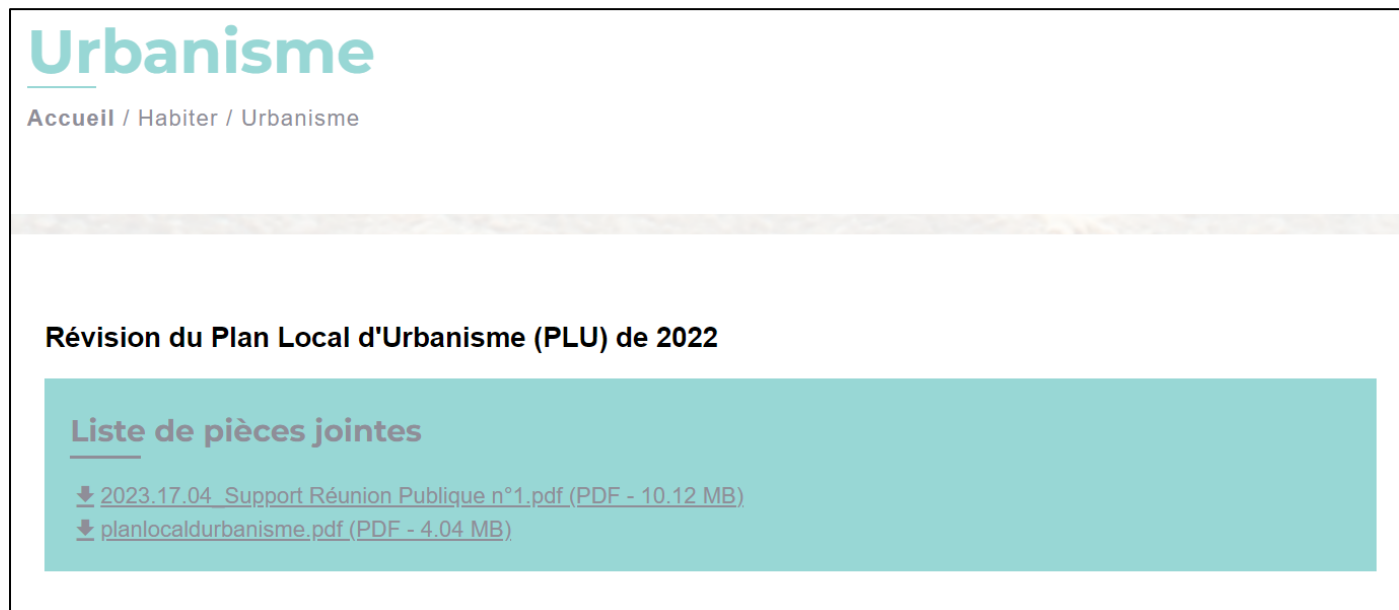


60 personnes de la commune ont participé à la réunion publique sur le PLU.

Concernant la communication sur le site internet de la commune :

Le site internet de la commune a été alimenté tout au long de la procédure afin de communiquer sur l'avancement du PLU et notamment pour informer la population de la tenue des réunions publiques.

Extraits des informations publiées sur le site internet de la commune :

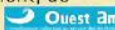


Concernant l'information dans les bulletins municipaux

Des informations ont été communiquées sur l'avancement du Plan Local d'Urbanisme dans les bulletins municipaux en 2022 et 2023 :

- Noël 2022 : Lancement de la révision du PLU.
- Printemps 2023 : Invitation à la première réunion publique.
- Automne 2023 : Informations sur le PADD.



Réunion de lancement de la révision du PLU (16 Novembre)
Plan Local d'Urbanisme ... Avec présentation du Bureau d'Études (Ouest Am*) de la méthodologie, du calendrier et échanges sur les principaux enjeux d'aménagement, de développement (en mairie et sur le terrain) * 

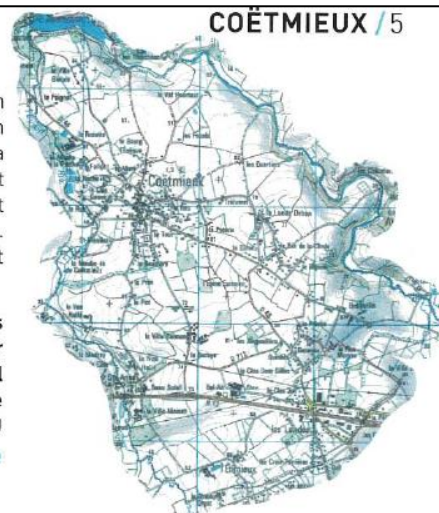


/P.L.U.

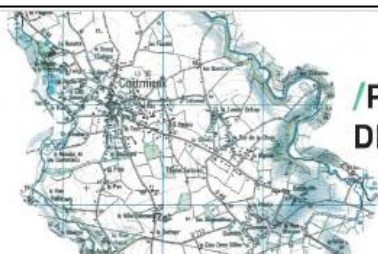
La commune de Coëtmieux a débuté la révision de son **Plan Local d'Urbanisme** (PLU). Dans le cadre de cette procédure, la commune a réalisé un diagnostic territorial qui correspond à l'analyse des caractéristiques de la commune sur de nombreuses thématiques : démographie, parc de logements, activités économiques, mobilités, environnement, paysages... Ce diagnostic a permis d'identifier les enjeux du territoire à partir desquels la commune a construit son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD). Le PADD détermine les grands choix qui orienteront le développement de Coëtmieux pour les 10 prochaines années.

Avant d'entrer dans la traduction réglementaire de ce PADD, soit la réalisation du plan de zonage et du règlement écrit, la commune souhaite présenter l'avancement des travaux du PLU aux habitants et recueillir leurs remarques, observations... afin d'enrichir le diagnostic du territoire et d'aboutir à un projet concerté.

En ce sens, la commune invite tous les habitants à une réunion publique pour la présentation du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU le lundi 17 avril 2023 à la salle municipale de 19h00 à 21h00.



COËTMIEUX / 5



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. ».

/PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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 période récente (2013-2019), le taux de variation annuel moyen de la population est de +0.8%, correspondant à l'accueil d'une quinzaine 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 période récente (2013-2019), 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 75 à 80 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).

TRAVAUX / 3

Concernant l’affichage en mairie de panneaux :

Cinq panneaux au format A1 ont été exposés en mairie aux différentes étapes de la procédure :

- Panneau n°1, exposant les enjeux, le contenu et les grandes étapes de la révision d’un PLU ainsi que les principales modalités de concertation.
- Panneaux n°2 et 3, exposant les éléments clés du diagnostic et de l’état initial de l’environnement.
- Panneau n°4, exposant la synthèse du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Panneau n°5, exposant la traduction règlementaire du PLU.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux avec le contexte réglementaire actuel et d'intégrer de nouveaux projets d'aménagement sur la commune, le Conseil Municipal de Coëtmieux a prescrit la Révision du PLU par délibération du 18 mars 2021.

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Ce document de planification est encadré par les lois et documents de portée supérieure (PLH, SCOT, SDAGE...).

Le PLU est un document d'urbanisme qui définit, à partir d'un diagnostic, un projet de territoire traçant les grandes orientations de la commune en matière de logement, d'espaces publics, de développement économique, d'environnement... pour les 10 ans à venir.

Il permettra de gérer l'aménagement et l'évolution du territoire, entre espaces à développer et espaces à préserver.

QUEL EST SON CONTENU ?



> UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il correspond à un état des lieux urbain et environnemental du territoire menant à l'identification des grands enjeux pour la commune.

> UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il définit, à partir des enjeux identifiés, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 prochaines années.

> DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles définissent les actions nécessaires pour l'aménagement de secteurs stratégiques (habitat, activités, équipements...).

> UN RÈGLEMENT & UN ZONAGE

Ils définissent les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle).

> LES ANNEXES

Elles contiennent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux...

LES GRANDES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU



COMMENT PARTICIPER ?

La concertation consiste à associer les habitants et usagers du territoire tout au long du processus de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune à travers :

- > Un registre ouvert en mairie, destiné à recueillir les observations et suggestions,
- > Des informations publiées dans le journal communal et sur le site internet de la Commune,
- > La tenue de réunions publiques suivies d'un débat avec la population aux phases clés du projet
- > La possibilité d'écrire à Monsieur le Maire avec la mention « Révision du PLU de Coëtmieux », soit par voie postale (Mairie de Coëtmieux, 3 rue de la Mairie, 22400 COETMIEUX), soit par mail (mairie.coetmieux@wanadoo.fr).

COETMIEUX



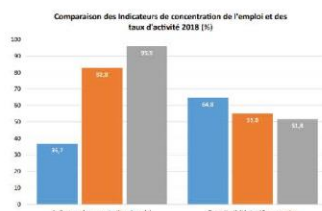
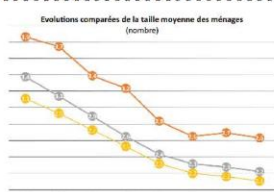
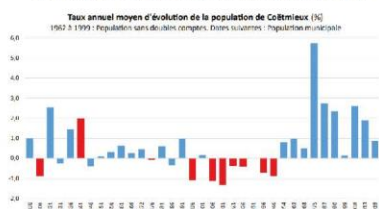
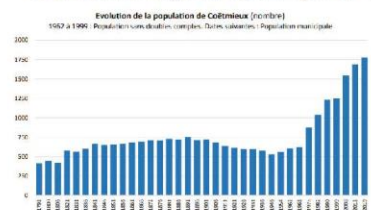
PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

Localisation et périmètre de la
Communauté d'Agglomération
Lamballe Terre et Mer :



COÛTMIEUX, EN QUELQUES CHIFFRES, C'EST :



1 781 habitants en 2019,
5,2% de croissance démographique entre 2013 et 2019,
222 habitants par km²,
2,63 personnes par ménage en moyenne en 2018,
41,5% des ménages sont des couples avec enfants,
36% de la population a moins de 30 ans,
742 logements sur la commune dont 91% de résidences principales,
3,1% des logements de Coëtmeux sont des résidences secondaires,
98% des logements sont des maisons (2% d'appartements),
6,3% de logements vacants au sein du parc global,
23% des ménages se sont installés il y a moins de 5 ans,
61% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans,
14,4% de locataires dont 2,1% de locataires sociaux,
14% des résidences principales ont été construites après 2006,
10 logements construits par an en moyenne entre 2010 et 2019,
865 actifs (occupé ou non) dans la population totale (49%),
98 établissements implantés sur le territoire de Coëtmeux,
88% des actifs coëtmeusiens travaillent en dehors de la commune,
511 hectares de surface agricole et 19 exploitations.

Visite du territoire lors de la réunion de lancement de la Révision du PLU avec le Comité de pilotage



ENJEUX

- Profiter de la situation géographique favorable (proximité pôles urbains et RN12) pour accueillir de nouvelles entreprises et des actifs sur le territoire et dynamiser l'économie locale,
- Maintenir/conforter l'offre en équipement en cohérence avec la croissance démographique,
- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes...) dans l'offre de logements (proximité des commerces et services, logements abordables...),
- Pérenniser et soutenir l'activité agricole notamment en préservant les terres cultivables,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,

QUEL CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ?

Coëtmeux fait partie de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, composée de 38 communes soit 68 000 habitants, dont le Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 2019.

Coëtmeux appartient aussi au périmètre du SCOT du Pays de Saint Brieuc, dont le projet a été approuvé le 27 février 2015.

Evolution de la tâche urbaine du bourg

Avant 1960



Avant 1980



Avant 1990



Avant 2000



Après 2010

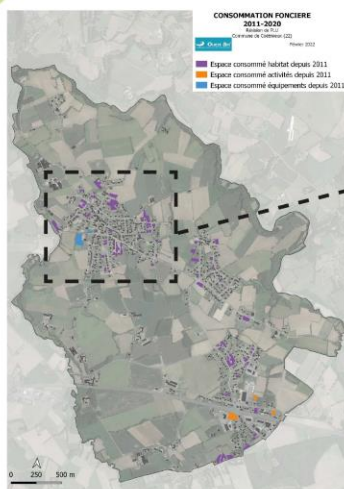


COÛTMIEUX



QUEL DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES ?

Sur les 10 dernières années, plus de 11,33 hectares de foncier ont été consommés sur le territoire. Ces espaces ont été consommés principalement pour l'accueil de nouvelles habitations (86%), pour le développement de nouvelles activités (7%) ainsi que dans le cadre de la création d'équipements (7%). Environ 6% de la consommation à vocation habitat s'est faite au sein de l'enveloppe urbaine.



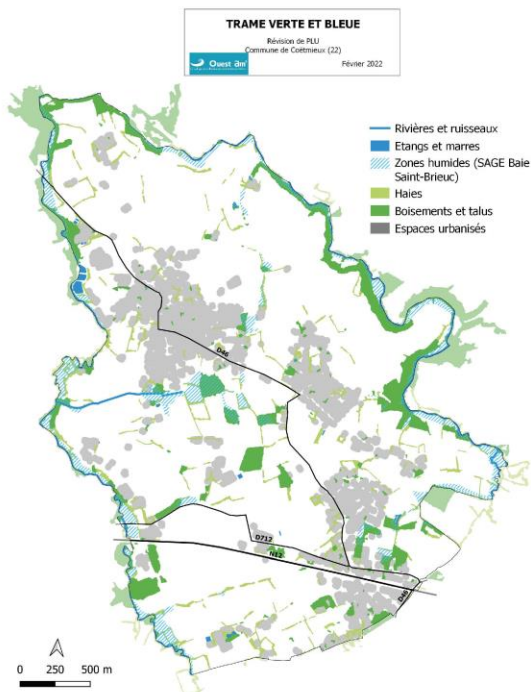
Terrain de Pump-Track



Jardins de Maeg

LA TRAME VERTE ET BLEUE, QU'EST CE QUE C'EST ?

La Trame Verte et Bleue identifie les réservoirs de biodiversité, les continuités et les coupures écologiques. Elle vise à maintenir ou reconstituer un réseau d'échanges entre les espèces animales et végétales. A l'échelle communale, la TVB est caractérisée par les cours d'eau et leurs vallées (l'Evron et le Gouessant), les zones humides, le réseau bocager, les boisements et bosquets... Les principales coupures écologiques correspondent au réseau routier et particulièrement la RN12, ainsi que la RD46 et la RD712 et au tissu urbanisé du bourg et des villages.



Bosquets au sud du bourg reliés par des haies



Vallée du Gouessant, boisements et zones humides

UN PATRIMOINE RICHE

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire.

En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte tels que l'église des Pont Neufs avec son barrage, l'église Saint-Jean-Baptiste de style breton qui s'inspire des églises du Finistère, les manoirs, les maisons de bourg...

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les puits, les croix, les fontaines... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.



Fontaine rénovée

ENJEUX

Limitier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers afin de pérenniser les activités agricoles sur le territoire,
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
Favoriser la découverte des éléments du patrimoine bâti et naturel, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire,
Préserver l'ensemble des éléments participant du fonctionnement écologique du territoire (zones humides, réseau bocager, boisements, cours d'eau...),
Protéger les grands secteurs paysagers (vallée, plateau agricole...).

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique, dont l'objet est de définir les grandes orientations du territoire à une échéance d'une dizaine d'années. Les réflexions larges et pluri-thématiques que nécessite la révision du PLU sont l'occasion de construire une culture et une vision commune pour le territoire. La mise en œuvre du PADD s'inscrit dans une double perspective : formaliser les intentions communales et respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce projet communal sera ensuite traduit et décliné dans les règles d'urbanisme auxquelles les habitants devront se conformer pour construire, réhabiliter, rénover...



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 - ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LE CONTEXTE SOCIÉTAL ACTUEL

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



+ 75 logements
+ 140 habitants

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

S'engager à aller au-delà de l'objectif SCOT de 25% de densification du bourg

Étendre l'urbanisation à vocation habitat en continuité du bourg en respectant une densité moyenne de 20 logements par hectare sur une surface maximale de l'ordre de 2,5 hectares

1.3. Tendre vers de nouveaux modes d'habiter

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

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

2 - ASSURER UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

2.1. Conforter le tissu commercial du bourg

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

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

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

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

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

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

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

3 - TROUVER L'EQUILIBRE ENTRE PRÉSERVATION 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)

3.2. Protéger les secteurs exploités (classement spécifique, limitation de l'étalement urbain)

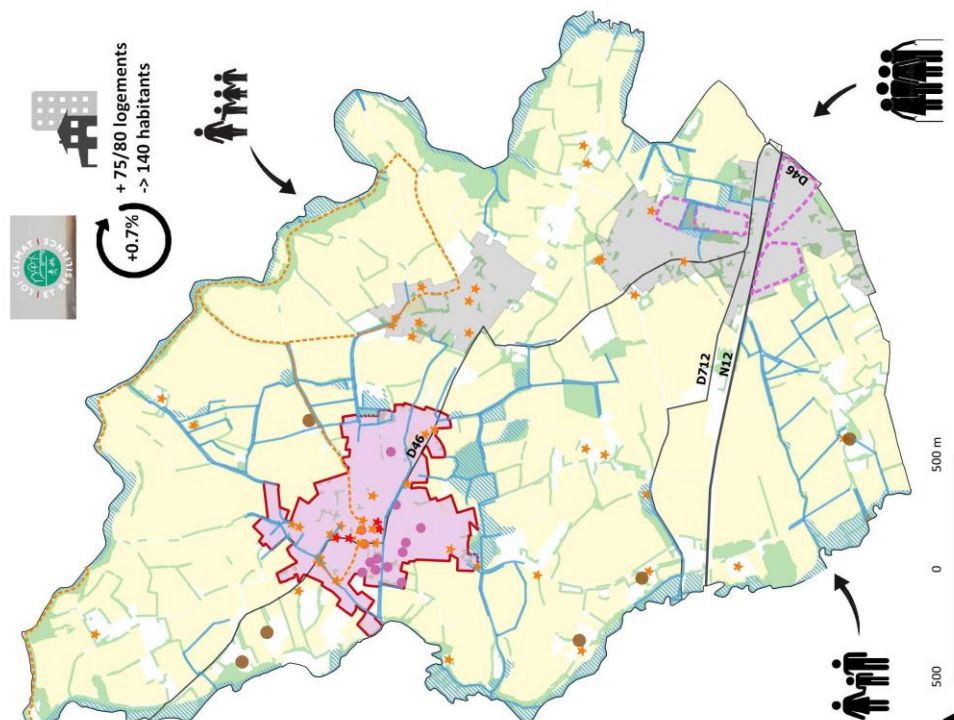
3.2. Protéger les atouts patrimoniaux du territoire

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

3.3. S'ancrer dans les principes de sobriété foncière

Conservier et valoriser les éléments du patrimoine bâti

Respecter la loi Climat et Résilience

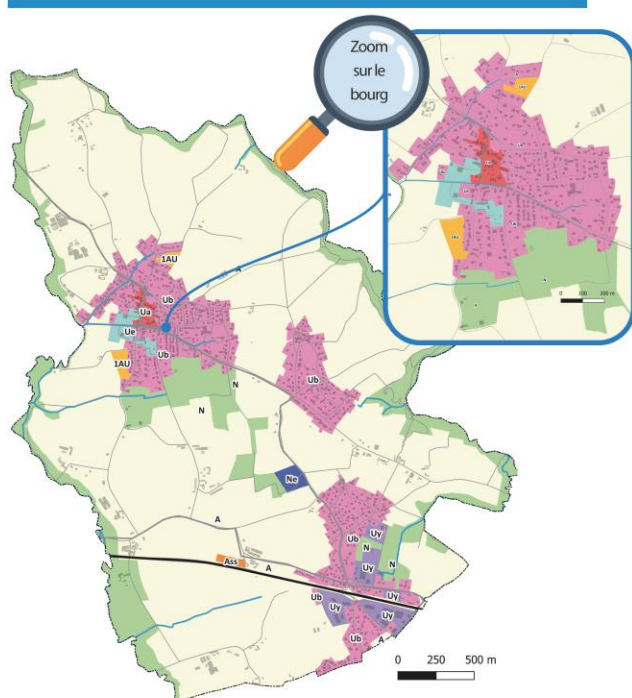


TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

Suite à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, il s'agit de traduire réglementairement la stratégie de développement communal :

- en déterminant les actions nécessaires pour l'aménagement des secteurs stratégiques,
- en définissant le droit à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation.

LES SECTEURS DU PLU DE COËTMIEUX



LES TISSUS URBANISÉS

- Le secteur **Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **Ub** correspond au tissu urbain contemporain de la commune, soit un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **Ue** correspond à un secteur à vocation d'équipements et de loisirs (terrains de sports, établissements scolaires...).
- Le secteur **Uy** correspond à un secteur à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie...).

LES SECTEURS D'AVENIR

- Le secteur **1AU** est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation.

L'ESPACE RURAL

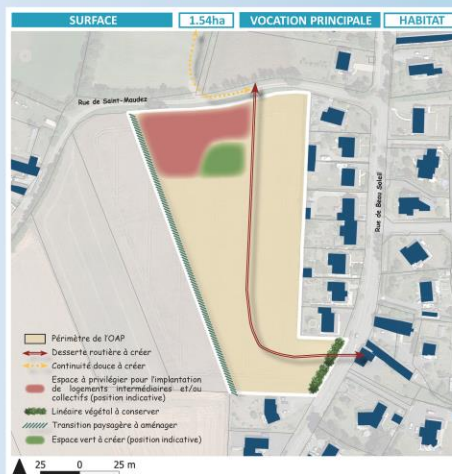
- La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels.
- Le secteur **Ass** caractérise le site de la station-service de Coëtmieux, localisée le long de la RN12. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).
- Le secteur **Ne** correspond au secteur à vocation d'équipements localisé au sein de l'espace rural.

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) est un outil réglementaire permettant d'assurer la cohérence d'aménagement des futurs secteurs de développement urbain de la commune à travers la mise en place de dispositions d'aménagement sur la programmation en logements, les mobilités, le paysage, l'environnement... Les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

Extrait de l'OAP « **Secteur La Bouillière** » :

Sur ce secteur, devront être créés au minimum 34 logements afin de respecter une densité minimale moyenne de 22 logements par hectare. Cet aménagement ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet d'ensemble. La desserte routière principale traversera le secteur et permettra de connecter la rue Saint-Maudez à la rue de Beau Soleil.



Concernant la tenue de 2 réunions publiques :

Réunion publique n°1 du 17 avril 2023, portant sur la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Compte-rendu de la réunion publique n°1 :



8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
www.ouestam.fr

Commune de Coëtmieux

Révision du PLU – Réunion publique du lundi 17 avril 2023 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Coëtmieux.

PERSONNES PRESENTES

Environ une trentaine de participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mr le Maire de Coëtmieux,
- Présentation de la procédure de révision du PLU (étapes et contenu),
- Retour sur les éléments clés du diagnostic socio-économique et de l'état Initial de l'environnement de la commune et les grands enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Temps d'échanges avec les habitants.



ECHANGES AVEC LES HABITANTS

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant les personnes présentes d'être venues à cette première réunion publique du PLU et explique le contexte législatif dans lequel s'inscrit la nécessité de réviser le PLU de Coëtmieux.

- **La commune accueille 2 restaurants (à modifier dans le diagnostic du territoire).**
- **Comment expliquer le choix des coefficients de dureté foncière appliqués sur les gisements fonciers identifiés au sein des enveloppes urbaines du territoire ?**

Un niveau de faisabilité a été appliqué à chaque gisement foncier en fonction de ses caractéristiques et contraintes : une faisabilité simple pour les gisements fonciers ne présentant pas de contrainte particulière, une faisabilité moyenne pour les gisements fonciers présentant une contrainte (par exemple la nécessité de réaliser une division parcellaire) et enfin une faisabilité complexe pour les gisements qui présentent plusieurs contraintes à la fois technique, foncière, environnementale...

Sur les 10 ans du PLU, il est fort probable que seulement une partie de ces gisements soient finalement densifiés, c'est-à-dire construits.

En ce sens, un coefficient de dureté foncière est appliqué aux gisements fonciers en fonction du niveau de faisabilité qui a été attribué à chaque gisement. On peut raisonnablement considérer qu'une large partie des gisements fonciers ne disposant d'aucune contrainte sera réalisable sur les 10 prochaines années, soit environ 75% des gisements. De plus, la réalisation des gisements identifiés comme de faisabilité « moyenne », correspondent pour la plupart à des gisements nécessitant une division parcellaire, conditionnée à la volonté de propriétaires privés soit environ un quart de réalisés sur les 10 prochaines années. Enfin, les gisements identifiés comme de faisabilité « complexe » disposent de plusieurs contraintes qui rendent difficile leur mobilisation d'ici 10 ans, c'est pour cela que le pourcentage de dureté foncière appliqué est de 0%.

- **Comment favoriser la mobilisation des gisements fonciers ?**

Les gisements fonciers identifiés correspondent pour la majorité à des espaces non bâtis appartenant à des propriétaires privés. L'identification de ces gisements dans le PLU ne contraint en aucun cas un propriétaire privé à vendre. Il est envisageable pour la commune de faire appel à des personnes extérieures tel qu'un architecte afin qu'il rencontre les habitants/propriétaires fonciers pour leur expliquer les possibilités de densification sur leur terrain.

Mr le Maire remercie les participants pour leur présence et indique qu'il y aura une seconde réunion publique organisée pour présenter la phase réglementaire du projet (Orientation d'Aménagement et de Programmation, plan de zonage, règlement écrit...). Il rappelle et invite les habitants à venir faire part de leurs remarques au sein du registre mis à la disposition de la population à la mairie. Enfin, Mr le Maire précise qu'en plus de ces réunions publiques, l'exposition publique, le registre, les articles de presse... une enquête publique sera organisée à l'arrêt du PLU, c'est-à-dire que les habitants auront un mois pour prendre connaissance de l'ensemble des pièces du PLU et faire leurs remarques qui seront collectées par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

Réunion publique n°2 du 7 décembre 2023, portant sur l'articulation entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les pièces réglementaires.

Compte-rendu de la réunion publique n°2 :



44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
www.ouestam.fr

Commune de COETMIEUX

Révision du PLU – Réunion publique du jeudi 07 décembre 2023 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la traduction réglementaire du projet de PLU de la commune de Coëtmeux.

PERSONNES PRESENTES

Environ une soixantaine de participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mr le Maire de Coëtmeux,
- Présentation de la procédure de révision du PLU (étapes et contenu),
- Retour synthétique sur les éléments clés du diagnostic de la commune,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et explication de sa traduction réglementaire à travers le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Temps d'échanges avec les habitants.



ECHANGES AVEC LES HABITANTS

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant les personnes présentes d'être venues à cette seconde réunion publique du PLU et explique l'historique des documents d'urbanisme sur le territoire communal.

Suite à la présentation de Mme LE NEDIC, les habitants ont posé plusieurs questions :

- **Interrogation sur la présence d'une zone naturelle au sud du bourg ?**

La définition d'une zone naturelle au sud du bourg s'explique par la présence d'une continuité écologique constituée à la fois par les boisements présents sur la frange urbaine du bourg, la présence d'un réseau bocager relativement dense ainsi que l'identification de zones humides par le SAGE du bassin de Saint-Brieuc. Ce classement en zone naturelle permet de protéger de toute construction la partie sud du bourg et d'afficher le caractère naturel qualitatif présent en frange sud du tissu urbanisé.

- **Les bâtiments identifiés en changement de destination peuvent-ils faire l'objet d'un changement vers une destination autre que le logement, notamment l'artisanat ?**

Les bâtiments identifiés dans le PLU pour changer de destination correspondent à d'anciens bâtiments qui n'ont aujourd'hui plus d'usage agricole et qui répondent à un certain nombre de critères définis par la CDPENAF (commission départementale pour la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers). Un des principaux critères est la qualité patrimoniale et architecturale de ces bâtiments. Ils peuvent changer de destination vers une future habitation et potentiellement vers des hébergements touristiques.

- **Est-il possible d'accueillir de nouveaux artisans au sein de l'espace rural ?**

Dans le futur PLU, la zone agricole sera principalement dédiée à l'activité agricole. Aucune nouvelle construction ne sera permise en dehors des bâtiments à vocation agricole à quelques exceptions près : les changements de destination, les annexes et extensions des habitations déjà existantes, les travaux de génie écologique... et de manière exceptionnelle dans les STECAL. Les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) peuvent être mis en place pour des projets précis au sein de la zone agricole, notamment dans le cadre du confortement d'une activité artisanale déjà en place. Il s'agit dans ce cas de délimiter un périmètre précis et de donner des droits à construire pour les bâtiments de l'artisan strictement définis en termes d'emprise au sol, de hauteur maximale, de distance maximale entre les bâtiments... Pour la mise en place d'un STECAL, le projet doit donc être suffisamment avancé pour définir ces règles. L'implantation des nouveaux artisans devra se faire en privilégiant une localisation dans les zones d'activités dédiées du territoire communal ou intercommunal. Il s'agit en effet, de limiter le mitage de l'espace rural.

- **Y'a-t-il de grandes différences entre le plan de zonage du PLU en vigueur et le futur PLU ?**

Il y a peu de différences majeures, globalement le futur PLU reprendra le détournement des 3 principales unités urbaines du territoire, à savoir le bourg, La Lande Orhan et les Landes, qui resteront des secteurs constructibles. Les zones agricoles et naturelle ont été en partie redélimitées afin d'être plus en adéquation avec les grands éléments écologiques du territoire, notamment ceux définis par des inventaires plus récents que le PLU en vigueur (cours d'eau, zones humides, boisements, bocage...). Les différences entre le PLU en vigueur et le futur PLU se trouvent principalement dans les futures zones AU (à urbaniser) en lien avec la promulgation de la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif d'une division par deux de la consommation foncière réalisée entre 2021 et 2031 par rapport à celle de 2011-2021. En ce sens, la commune a dû faire des choix et limiter ses secteurs de développement sur les 10 prochaines années afin de respecter le cadre législatif en vigueur et les objectifs fixés dans les documents « cadres » tels que le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

- **Il serait aussi souhaitable de développer la connexion piétonne entre le village des Landes et les terrains de sports**

Effectivement, même si le PADD a plus mis en avant la volonté d'améliorer la connexion entre le bourg et les terrains de sport et le bourg – La Lande et le secteur de Belleville, elle garde en tête que sur le long terme il s'agira d'améliorer aussi les circulations douces entre ces deux entités, notamment à travers un travail de sécurisation des déplacements.

- **A-t-il été envisagé de créer une liaison douce entre le futur secteur de développement « Les Fossés » et les Quartiers ?**

Oui effectivement, lors du travail sur la définition des dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le sujet du raccordement du secteur des fossés avec le tissu urbanisé plus à l'ouest du bourg et notamment les équipements scolaires a été interrogé. Finalement, le COPIL a choisi de ne pas instaurer une disposition en ce sens dans l'OAP des Fossés car le foncier permettant la réalisation de cette connexion douce emprunte un chemin d'exploitation. Il n'en demeure que la question sera tout de même à réinterroger lors de la phase opérationnelle de l'aménagement du secteur.

- **Le Moulin présent au bout de la rue de Saint-Maudez a-t-il été intégré dans le recensement des édifices patrimoniaux du territoire ?**

Après vérification, il est bien intégré dans l'inventaire réalisé et sera donc identifié dans le PLU avec une protection adaptée et traduite dans le règlement écrit du futur PLU.

- **Est-il possible, lorsqu'on se situe dans un secteur d'OAP qui fixe la réalisation de 10 maisons par exemple, de seulement faire une maison sur le secteur en laissant l'espace disponible pour la réalisation des autres maisons ?**

Non puisque les OAP définies sur les secteurs de densification et d'extension de l'enveloppe urbaine précisent que les opérations devront se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition permet d'assurer que le projet se fasse réellement avec le nombre de logements fixé dans l'OAP et d'éviter que sur le long terme, les autres logements ne soient finalement jamais réalisés.

Mr Le maire remercie l'ensemble des participants pour leurs présences et leurs questions et rappelle que le PLU fera l'objet d'une enquête publique où tous les habitants pourront prendre connaissance de l'ensemble des pièces composant le PLU et faire leurs remarques au près du commissaire enquêteur qui sera nommé par un tribunal administratif.

Concernant la mise à disposition d'un dossier contenant différents documents relatifs à la révision du PLU :

Un dossier a été constitué et alimenté au fur et à mesure de la démarche. Au jour du Bilan de la concertation, il comprend les délibérations, comptes-rendus des réunions, supports de présentations et comptes-rendus des réunions publiques, Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Concernant la mise à disposition d'un registre :

Un registre des observations a été mis en place à la disposition du public en mairie de Coëtmieux aux heures et jours d'ouverture habituels : Sur l'ensemble de la période de concertation, courant de la délibération fixant les modalités de concertation à la délibération tirant le bilan de la concertation, aucune observation n'a été formulée dans le registre de concertation.

Concernant la possibilité d'écrire à M. le Maire

Certains citoyens se sont saisis de la possibilité d'écrire au Maire.

Au total, 21 courriers ont été reçus en mairie : l'ensemble de ces courriers portait sur des demandes de passage en zone constructible de terrains de particuliers, à l'exception d'un courrier sollicitant de plus amples informations sur le choix des zones d'extension.