

**Mairie de Coëtmieux**

3 Rue de la Mairie  
22400 COETMIEUX

Direction des Services Techniques  
Service urbanisme/planification – 2024-21  
Affaire suivie par  
Virginie HAUTCHAMP

**Objet :**  
**Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de Coëtmieux**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez soumis pour avis à la communauté d'agglomération le dossier de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté en Conseil Municipal le 04/07/2024.

Aussi, je vous informe qu'après examen du dossier sur ses domaines de compétences et échange lors du Bureau communautaire du 24 septembre dernier, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer émet un avis défavorable sur votre projet de PLU, au motif qu'il privilégie l'extension urbaine au détriment du renouvellement urbain, ce qui ne répond pas aux objectifs portés par l'agglomération au travers notamment de son Programme Local de l'Habitat (PLH), son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), sa Stratégie Foncière et sa Stratégie Biodiversité.

Vous trouverez ci-dessous les éléments techniques relatifs à cet avis ainsi que les observations auxquelles il vous est demandé d'apporter des compléments et/ou modifications. A cette fin, les services de Lamballe Terre & Mer se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Habitat / Stratégie foncière :**

Les objectifs prévus au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté mais la traduction règlementaire du projet ne l'est pas, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le plan de zonage.

En effet, le projet intègre une part trop faible de logements en renouvellement urbain sans consommation foncière au regard des capacités dont dispose la commune. Il prévoit la réalisation de 30% des besoins en logements en renouvellement urbain sans consommation foncière, soit 27 logements pour une capacité théorique de 105 logements (*pour rappel : le SCOT fixe sur ce secteur un objectif de production de logements dans l'enveloppe urbaine sans consommation foncière de 40% sur la période 2021-2031 et de 55% sur la période 2031-2041*). En outre, il est appliqué un coefficient de dureté foncière élevé sur les gisements fonciers identifiés.

De plus, la délimitation des enveloppes urbaines ne correspond pas à la définition du SCOT : en effet les enveloppes urbaines du bourg et de La Lande Orhan comprennent des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers sur leur périphérie. Or l'enveloppe urbaine correspond *"aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire"*. Cette délimitation erronée biaise l'étude des gisements fonciers et le calcul de la part de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine présentée dans le rapport.

Par ailleurs, le projet prévoit l'extension de l'enveloppe urbaine du village de La Lande Orhan tandis que le PADD prévoit qu' : *"au regard de l'absence d'équipements, commerces ou services structurants sur les villages de La Lande Orhan et des Landes, il s'agit de permettre le confortement de ces entités urbaines seulement par la densification et de privilégier le recentrage des futurs logements sur le bourg de Coëtmieux en permettant les extensions urbaines seulement sur l'enveloppe urbaine du bourg."* Considérant le nombre important de gisements fonciers disponibles au sein des villages, le plan de zonage doit donc être mis en cohérence avec le PADD en retirant les parcelles U en extension de l'enveloppe urbaine de ce village (parcelles ZB504, ZB188).

Au regard des OAP sur les parcelles en extension\*, seules celles des zones 1AU atteignent une densité de 22 logements/ha, les OAP sur les zones U présentant des densités inférieures. Or, le SCOT arrêté prévoit, pour le secteur des autres communes du secteur urbain de Lamballe, des densités moyennes de 22 logements/ha sur la période 2021-2031 et 30 logements/ha sur la période 2031-2041 (*\* pour rappel : Le SCOT précise que la notion d'extension urbaine doit être appréciée au regard de la consommation foncière / de l'artificialisation des sols, indépendamment de sa situation en enveloppe urbaine ou non. Par conséquent, doit être considérée comme une extension urbaine : Pour la période 2021-2031, tout terrain constituant une consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier (ENAF) ; Pour la période 2031-2041, tout terrain constituant une artificialisation.*). De plus, le projet prévoit un échéancier des OAP qui ne permet pas d'assurer que le renouvellement urbain avance au même rythme que l'extension urbaine comme prescrit dans le SCOT arrêté.

Une réponse aux besoins spécifiques de logements engendrés par le vieillissement de la population est apportée par le recentrage des logements sur le bourg. Elle pourrait être complétée par des OAPs plus prescriptives en matière de typologie de logements (offre de petits logements notamment) ce qui permettrait également d'apporter une réponse aux besoins engendrés par le desserrement des ménages (notamment sur les zones 1AU et le gisement 59).

Enfin, au regard du plan de zonage, l'enveloppe de consommation foncière dédiée à l'habitat (environ 4.9ha) excède les besoins identifiés par la commune dans son rapport de présentation et traduits dans son PADD (2.5ha). Elle doit donc être réduite en cohérence avec le PADD et les enveloppes foncières définies dans le SCOT et la Stratégie Foncière de Lamballe Terre & Mer. Les enveloppes de consommation foncière dédiées à l'économie et aux équipements communautaires sont conformes à la Stratégie Foncière.

En conclusion, pour assurer la compatibilité du projet avec le PLH et le SCOT arrêté, la part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine du bourg sans consommation foncière ainsi que la densité moyenne des opérations en extension doivent être augmentées, les zones U et/ou 1AU et donc la consommation foncière doivent être réduites et l'échéancier modifié.

### **Economie / Tourisme :**

Dans une logique de préservation de la vitalité du centre-bourg, le projet prévoit la protection des locaux commerciaux du centre-bourg et encadre l'installation de nouveaux commerces dans un périmètre de centralité.

Les destinations autorisées en zone UY sont compatibles avec les prescriptions du SCOT. Toutefois, les destinations Hôtel et Restauration y sont autorisées. Or, s'agissant d'activités compatibles avec l'habitat, elles devraient être interdites dans cette zone réservée à l'industrie et l'artisanat. En outre, l'installation de ce type d'activités dans cette zone, en bordure de RN12, s'effectuerait dans une logique de captation des flux ne participant ni à l'attractivité du centre-bourg, ni à la réduction des déplacements motorisés et risquerait de porter préjudice aux deux restaurants existants sur la commune.

### **Environnement :**

La cartographie du rapport de présentation du PLU reprend les éléments de continuité identifiés à la Trame Verte et Bleue (TVB) de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal (ABI) et les zones 1Au se situent en dehors des secteurs à enjeux pour la TVB.

Une zone N a été délimitée au centre de la commune correspondant à un secteur à enjeu de préservation et restauration de la TVB entre les deux vallées mais elle n'intègre pas la parcelle abritant la Fritillaire pintade, dont la seule station connue en Côtes d'Armor est à Coëtmieux.

Le PLU prévoit partiellement la protection de la TVB existante mais pas sa restauration (pas d'identification de zones prioritaires d'actions comme la restauration du bocage) conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : *"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques."*

Quelques boisements (parcelles ZH 50, ZB 187 et 188, ZD 200, ZD 240) présentant un intérêt précisément mis en avant dans les pages 138 à 143 du rapport de présentation (cartes TVB et schéma représentant les continuités écologiques "en pas japonais") ne bénéficient d'aucune protection ni au plan de zonage ni au regard du code forestier ce qui n'est pas cohérent avec le diagnostic, ni avec les justifications apportées dans le rapport de présentation : *"tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements"*.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence, les gisements fonciers boisés/végétalisés considérés comme inexploitable dans l'étude de densification doivent être exclus des zones U et identifier au plan de zonage en Espaces Boisés Classés (EBC) ou Eléments d'Intérêt Paysager (EIP) conformément au rapport de présentation du PLU qui précise que : *"Une partie de ces gisements est aussi intégrée dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine"*. En outre, les gisements 0, 5/6 et 185 sont aujourd'hui construits ou font l'objet d'une autorisation de permis de construire.

D'autre part, il est indiqué dans le règlement une liste non exhaustive des cas où la suppression des Eléments d'Intérêt Paysager identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est possible. Or les demandes de suppressions sont analysées au cas par cas lors des dépôts de déclarations préalables en fonction des caractéristiques de l'élément concerné et non du motif de la demande. Afin d'éviter toute confusion, il convient donc de supprimer ce paragraphe.

De plus, la prise en compte des zones humides au plan de zonage est hétérogène : certaines sont exclues des zones U, d'autres non (a priori des mares : au moins parcelles ZA 198, ZB 71). La destruction des zones humides étant interdite par le règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, celles-ci sont à exclure des zones U. En outre, le SCOT arrêté prescrit que : *"Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte)"*.

La zone humide identifiée par le bureau d'étude (parcelle ZI120) devra faire l'objet d'une validation par la CLE du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

Il sera aussi à rappeler dans le règlement que : *"la CLE entend par destruction leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement"*.

Il conviendrait également de développer la perméabilité de la TVB en milieu urbain : préservation d'éléments végétaux dans les tâches urbaines (création/maintien d'îlots de fraîcheur en lien avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial), prescription de création de passages à faune etc. De plus, la composition des franges urbaines devrait être davantage étayée dans l'OAP TVB afin de créer de véritables lisières urbaines telles que prescrites dans le SCOT arrêté : *"Les projets d'aménagement doivent préserver ou créer des lisières agricoles par une bande non exploitée d'un intérêt écologique, propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies multi-strates et multi-espèces"*.

Dans un souci d'harmonisation des prescriptions relatives aux espaces et espèces à protéger, il serait opportun d'utiliser une formulation commune pour l'ensemble du territoire de LTM (une proposition de rédaction des services de LTM sera envoyée ultérieurement à la commune).

Enfin, le SCOT prescrit que : *« Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCOT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide). »*. Cette prescription est à transcrire à l'échelle communale.

### **Climat Air Energie - Mobilité**

Le projet prévoit de recentrer l'urbanisation sur le bourg ce qui favorise les mobilités douces et évite les déplacements motorisés vers les équipements (école, aires de jeux etc), services et commerces. En outre, une liaison douce est prévue pour connecter le bourg au terrain de sport excentré.

Toutefois, un nombre non négligeable de logements restent réalisables dans les gisements fonciers en dehors du bourg, dans les enveloppes urbaines de La Lande Orhan et des Landes, qui favorisent les déplacements motorisés au détriment des mobilités douces, en particulier sur le secteur des Landes connecté au bourg par une route départementale non aménagée. Un équilibre est donc à rechercher entre densification et recentrage des logements sur le bourg conformément au rapport de présentation qui prévoit le *"Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien"* et *"L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités, qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés"*.

Aussi, afin de protéger les sols et de conserver le potentiel de séquestration de carbone actuel, il conviendra de réduire la consommation foncière et a minima de protéger les boisements existants.

Enfin, il est opportun d'intégrer une mention dans le règlement (partie 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) afin de rappeler aux porteurs de projet leurs obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sur certains bâtiments et constructions au titre du code de la construction (L 171-4), du code de l'urbanisme (L 111-19-1) et de la Loi APER (article 40).

### **Plan Alimentaire Territorial :**

*Pas d'observation*

### **Eau Assainissement Déchets :**

Le projet est compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration de Coëtmieux.  
Cette station devrait faire l'objet d'un sous-zonage au plan de zonage.

Par ailleurs, si la gestion des eaux pluviales à la parcelle a été intégrée aux OAP des grandes parcelles, la gestion intégrée des eaux pluviales devrait être davantage développée sur la commune au regard des enjeux liés à la qualité et la quantité d'eau (ex : mise en place d'un coefficient d'espaces perméables compatible avec la densification, gestion de l'eau pluviale à la parcelle).

Enfin, une annexe sanitaire déchets a été réalisée par Lamballe Terre & Mer et sera à annexer au règlement.

### **Service Autorisation du Droit des Sols (ADS).**

#### **Dispositions générales :**

Les prescriptions relatives à la préservation du patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme devraient être étayées pour assurer la préservation effective de ce bâti.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : coquille CDNPS au lieu de CDPS

Bien distinguer le linéaire de préservation de la diversité commerciale du périmètre de centralité.

Dans la légende du plan de zonage, il est indiqué "*liaisons douces à protéger au titre du L151-19*" au lieu du L151-38.

#### **Destinations et sous-destinations :**

Zone Ub : il serait judicieux de limiter la taille des entrepôts en zone UB conformément au SCOT arrêté (moins de 1000m<sup>2</sup>).

Zone 1AU : l'hébergement touristique est autorisé or le logement permanent est plutôt à privilégier sur ces zones.

Zone Uy :

- "*Le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :*

*Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...), (...)"*

Préciser Qu'ils soient en lien et constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...), (...).

- "*Les bureaux sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureaux en R+1*" ajouter : "*pour lesquels les bureaux constituent une activité accessoire de l'activité principale (activité principale dont la destination est autorisée dans la zone).*"

En zone A et N :

- Préciser : *"que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 40m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU."*

- Les changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS, Commission Départementale de la Nature des paysages et des sites, en zone N.

- Les activités accessoires à l'activité agricole sont autorisées mais sans construction nouvelle (voir L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme), à modifier :

*"L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) (...)"*

• *Les activités d'hébergement, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge...) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle.*

#### 1. Volumétrie et implantation des constructions :

Stecal : une construction à 80m de la station-service se situerait en dehors du stecal : une distance de 20m comme pour les annexes, sauf réglementation justifiée, semblerait plus compatible au regard de la configuration de la station.

#### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère :

En UA, il est indiqué que : *"Les toitures doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise sur la construction principale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas réglementées."*

Or, s'agissant du cœur historique de la commune, si l'objectif est de préserver le caractère architectural de ce centre-bourg, le volume principal de l'ensemble des bâtiments devrait être à 2 pentes.

Clôtures : en limite séparative, afin de permettre de concilier densification et espaces d'intimité, les joues de terrasse pourraient être autorisées sur une longueur limitée (3/4m?).

#### 4. Stationnement vélos :

Pour favoriser le développement des mobilités douces, les règles qualitatives pour les stationnements vélo seraient à développer (locaux clos et couverts, éclairés, dotés d'une fermeture sécurisée et de dispositifs de recharge pour vélos à assistance électrique). De plus, le tableau relatif aux règles quantitatives ne réglemente pas les collectifs d'habitat. Or ce type de bâtiment nécessite la création de stationnements vélos.

#### Titre VI : Lexique

Certaines définitions sont à revoir ou compléter :

Bâtiment : ajouter la notion de local clos et couvert.

Claire voie : à définir : il s'agit in fine d'obtenir des clôtures réellement ajourées et donc avec un écart suffisant pour ne pas produire un effet "barricade" sur la voie.

Construction : définition intégrant les aménagements : reprendre plutôt la définition du lexique national? voir également la définition d'aménagement dans le règlement.

Extension : ajouter la notion de lien physique et fonctionnel.

Faitage : *"partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse)."*

Enlever "ou terrasse" puisque le point haut d'une toiture terrasse est l'acrotère.

Hauteur maximale : *"Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse."* : enlever "égout du toit" puisque le point haut c'est le faitage pour une toiture en pente et l'acrotère pour une toiture terrasse.

Quid de la hauteur maximale pour les toitures courbes autorisées dans le règlement ?

La notion de "point de référence" ne paraît pas utile. Il semble plus simple de vérifier les hauteurs aux extrémités de la construction d'autant plus que les hauteurs ne sont règlementées que dans la zone Uy, Ass et en fond de parcelle (*"respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives."*)

PPRI : commune non concernée

Toiture-terrasse: *"couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse"* : ajouter qu'une toiture terrasse est composée d'une pente inférieure à 15%.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président  
Par délégation  
Jérémy ALLAIN  
Vice-Président en charge de l'adaptation au  
changement climatique et aux  
contractualisations

