



**Département
Des Côtes d'Armor
Commune de
Coëtmieux**

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

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

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2

Code affaire : 21-0204
Resp. étude : ALN



INTRODUCTION	7
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	8
1.1 Principes généraux	8
1.2 Les objectifs de la révision du PLU.....	8
1.3 La démarche d'évaluation environnementale.....	11
ELEMENTS CONTEXTUELS	12
1.4 Le contexte géographique.....	12
1.5 Le contexte territorial.....	12
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	14
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS.....	14
COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS	50
1.6 Un parc de logements vacants modéré.....	50
1.7 Un rythme de construction variable.....	54
1.8 Un prix de l'immobilier abordable.....	57
1.5 Des besoins spécifiques.....	58
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....	59
COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT	82
1.6 Offre commerciale et artisanale	82
1.7 COUVERTURE EN équipements.....	83
1.8 L'activité agricole	86
1.9 Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale...	91
1.10 les réseaux.....	92
1.10.1 la gestion des eaux usées.....	92
1.10.2 la gestion des eaux pluviales	92
1.10.3 L'eau potable	92
1.10.4 La desserte numérique	93
LES SERVITUDES	94
MOBILITES ET ACCESSIBILITE.....	95
1.11 Les infrastructures routières	95
1.11.1 Un réseau routier convenable	95
1.11.2 L'inventaire des capacités de stationnement	96

1.12 Les transports collectifs.....	99
1.12.1 Les transports en commun : une offre réduite sur le territoire communal	99
1.12.2 Le covoiturage : une offre absente	99
1.13 Des liaisons douces limitées	99

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 106

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »	107
1.14 Le milieu physique	107
DEVELOPPEMENT URBAIN	109
1.15 Les caractéristiques des tissus urbanisés	109
1.16 Consommation d'espace	113
1.17 Analyse de la densité.....	120
1.18 Analyse de la capacité de densification	122
1.19 Les grands ensembles naturels du territoire	130
1.20 Le patrimoine naturel reconnu.....	134
1.21 La trame verte et bleue	135
1.26 Grands éléments paysagers	158
1.27 Le patrimoine	159
Patrimoine archéologique	161
1.28 Evaluation de la qualité de l'air.....	162
L'ENERGIE	163
1.28.1 Le PCAET de Lamballe Terre & Mer.....	163
1.28.2 Emissions de gaz à effet de serre	165
1.28.3 La séquestration carbone sur le territoire.....	166
1.28.4 Bilan énergétique du territoire de l'm	166
1.28.5 Analyse communale	169
1.28.6 La production d'énergie renouvelable	172
LES DÉCHETS.....	174
1.29 Les documents cadres	174
1.30 La redevance incitative.....	174
1.31 Modalités de collecte & traitement.....	175
RISQUES ET NUISANCES	177

1.32	Les risques majeurs recensés par le DDRM	177	2.1.1	Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat	224
1.33	Les risques naturels	178	2.1.2	Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps	225
1.34	Les risques technologiques	181	2.2	RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	227
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS		189	2.3	AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES	227
1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)		190	2.4	INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX	228
1.1	Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scénario communal	190	2.5	Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé	229
1.1.1	Les principes du scénario « au fil de l'eau »	190	2.6	PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	230
1.1.2	Construction du scénario « au fil de l'eau »	190	3	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	231
1.1.3	Conclusions du scénario au fil de l'eau	192	3.1	Bilan des superficies	231
1.2	Synthèse du projet communal : les axes du PADD	193	3.2	Exposé des motifs de délimitation des zones	232
1.3	Le scénario communal : population & logement	193	3.2.1	Les zones U	232
1.3.1	La dynamique démographique & les besoins en logements	193	3.2.2	Les zones AU	233
1.3.2	La spatialisation des besoins en logement	195	3.2.3	Les zones A	234
1.3.3	La programmation de logements à vocation sociale	207	3.2.4	Les zones N	235
1.3.4	L'étalement dans le temps de l'offre en logements	208	3.3	Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit	236
1.4	Le scénario communal : équipements	209	3.3.1	Esprit du règlement écrit	236
1.4.1	Approche au plan foncier	210	3.4	Les autres outils réglementaires mobilisés	247
1.5	Le scénario communal : activités économiques	210	3.4.1	La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue	247
1.5.1	Commerces et services de proximité	210	3.4.2	La préservation de l'identité locale et des paysages	250
1.5.2	Artisanat et industrie	211	3.4.3	Éléments relatifs à la programmation	252
1.5.3	Approche au plan foncier	211	3.4.4	Prise en compte des enjeux liés aux mobilités	252
1.6	Le scénario communal : La réduction des marges de recul	211	CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		255
1.6.1	Objectif de l'étude	212	1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"		255
1.6.2	Contexte	212	1.1	Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs	255
1.6.3	Etat des lieux des marges actuellement en vigueur	215	1.2	Evaluation au regard du « ZAN »	256
1.6.4	nOUELLES MARGES DE REcul et règles liées	217	1.3	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat	262
1.6.5	nOUELLES MARGES DE REcul et règles liées	218	1.3.1	Sur le plan de la localisation de l'habitat	262
1.6.6	Effets du projet urbain	221	1.3.2	Sur le plan de la consommation d'espace	262
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)		222			
2.1	MAITRISE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	224			

1.3.3	Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain	262	3.4.1	Protection du site Natura 2000 dans son périmètre	291
1.3.4	A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés	262	3.4.2	Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre	291
1.3.5	Du point de vue temporel	263	3.4.3	Indicences sur Natura 2000 : synthèse	292
1.4	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements	265	3.5	Trame verte, bleue et noire : conclusion	292
1.5	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités	265	4	CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX	292
1.6	Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN »	266	4.1	L'assainissement des eaux usées	292
2	LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE	266	4.2	La qualité des eaux	294
2.1	L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	266	4.3	Le volet pluvial	294
2.2	Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture	267	4.4	L'eau potable	294
2.2.1	Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation	267	4.5	Zones humides et cours d'eau	295
2.2.2	Les impacts au niveau de l'agglomération	267	5	PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE	295
2.3	Une constructibilité encadrée en campagne	272	5.1	Préserver l'identité communale	295
2.3.1	STECAL	272	5.2	VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET	295
2.3.2	Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant	274	5.3	Paysages & patrimoine : conclusion	296
2.4	Conclusion	275	6	QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE	296
3	LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE	275	7	DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS	297
3.1	A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux	275	8	UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES	297
3.1.1	Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité	275	8.1	Le risque inondation	297
3.1.2	Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	277	8.2	Les risques liés à la nature du sol et du sous-sol	298
3.1.3	Concernant spécifiquement la trame noire	278	8.2.1	Exposition au risque radon (risque naturel)	298
3.1.4	Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale	279	8.2.2	Exposition au risque sismique (risque naturel)	298
3.2	A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés	280	8.2.3	RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel)	298
3.2.1	Les deux secteurs à vocation d'habitat en extension	280	8.3	Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités	298
3.2.2	Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement	290	8.4	Les risques et nuisances liés aux déplacements	299
3.3	Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences	290	8.4.1	Le risque TMD & les risques liés aux déplacements	299
3.4	Incidences sur Natura 2000	290	8.4.2	Les nuisances sonores	300
			9	BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	300
			9.1	Appréciation des incidences sur la santé humaine	300
			9.2	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES	301

9.3	Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées	301	4.1	Synthèse du projet communal.....	451
9.4	Conclusion de l'Evaluation environnementale	302	4.2	Le scénario communal : population & logement	451
CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES			4.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements.....451		
1	LE SRADDET	304	4.2.2	La spatialisation des besoins en logement	453
2	LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS.....	309	4.2.3	L'étalement dans le temps de l'offre en logements.....	459
3	LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE	309	4.3	Le scénario communal : équipements.....	460
4	LE PGRI	311	4.3.1	Approche au plan foncier	460
1	LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER	312	4.4	Le scénario communal : activités économiques	461
2	LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC	315	4.4.1	Commerces et services de proximité	461
CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI.....			4.4.2	Artisanat et industrie	461
CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE			4.4.3	Approche au plan foncier.....	461
1	INTRODUCTION	441	4.5	Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	462
2	CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC.....	441	4.6	Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique)	463
2.1	Population	441	4.6.1	Bilan des superficies.....	463
2.2	Evolution et composition du parc de logements.....	442	4.7	Exposé des motifs de délimitation des zones	463
2.3	La dynamique économique	442	4.7.1	Exposé des motifs de délimitation des zones	463
2.4	La capacité des équipements	443	4.8	Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit.....	467
2.5	Mobilités et accessibilité	443	4.8.1	Esprit du règlement écrit	467
3	CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	443	4.9	Les autres outils réglementaires mobilisés.....	468
3.1	Consommation foncière	443	4.9.1	La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue	468
3.2	Capacité de densification	446	4.9.2	La préservation de l'identité locale et des paysages	468
3.3	Milieus naturels et biodiversité.....	448	4.9.3	Les éléments relatifs à la programmation.....	468
3.4	Cycle de l'eau.....	448	4.9.4	Prise en compte des enjeux liés aux mobilités	469
3.5	Paysages et patrimoine.....	449	4.9.5	Prise en compte des risques	469
3.6	Qualité de l'air, gaz à effet de serre, énergie, déchets.....	450	5	CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	469
3.7	Risques et nuisances.....	450	5.1	Evaluation au regard du « ZAN »	469
4	CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	451	5.2	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat	474
			5.2.1	Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain	474
			5.2.2	A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés	474
			5.2.3	Du point de vue temporel	474
			5.3	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements	476
			5.4	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités.....	476

5.5	<i>Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture</i>	477	1.3	<i>DEMARCHE DETAILLEE</i>	496
5.5.1	Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation	477	1.3.1	Identification & hiérarchisation des enjeux	496
5.5.2	Les impacts au niveau de l'agglomération	478	1.3.2	Scénario « au fil de l'eau »	496
5.6	<i>Une constructibilité encadrée en campagne</i>	480	1.3.3	Analyse à l'échelle territoriale	496
5.6.1	STECAL	480	1.3.4	Conclusion de l'Evaluation environnementale	497
5.7	<i>La préservation de la trame verte, bleue et noire</i>	481	1.3.5	Indicateurs de suivi	497
5.7.1	Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité	481	2	LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX	
5.7.2	Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	483	D'AMENAGEMENT		498
5.7.3	Concernant spécifiquement la trame noire	484	2.1	<i>Principes généraux</i>	498
5.8	<i>A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés</i>	485	2.2	<i>MéthodoLogie des investigations</i>	498
5.9	<i>Incidences sur Natura 2000</i>	485	2.2.1	Diagnostic zones humides	498
5.9.1	Protection du site Natura 2000 dans son périmètre	486	2.2.2	Diagnostic habitats-flore	500
5.9.2	Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre	486			
5.10	<i>Cycle de l'eau</i>	486			
5.11	<i>Paysages et patrimoine</i>	489			
5.12	<i>Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets</i>	489			
5.13	<i>Une intégration des risques et des nuisances</i>	490			
5.13.1	Exposition au risque de submersion marine	490			
5.13.2	Exposition au risque radon	491			
5.13.3	Exposition au risque sismique	491			
5.13.4	RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	491			
5.13.5	Le risque nuisance et pollutions liés aux activités	491			
5.13.6	Le risque TMD & les risques liés aux déplacements	492			
5.13.7	Les nuisances sonores	492			
6	CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES	493			
7	CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI	493			
ELEMENTS METHODOLOGIQUES		496			
1	METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	496			
1.1	<i>aUTEURS DE L'Evaluation environnementale</i>	496			
1.2	<i>DEMARCHE GENERALE</i>	496			

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de Coëtmieux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 février 2011. Elle a prescrit la Révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 18 mars 2021.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

- Depuis 2011, de nombreuses évolutions législatives et réglementaires sont intervenues : il convient ainsi de prendre en compte l'évolution législative et notamment la loi ENE dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 14 octobre 2014, dite « LAAAF », ainsi que la loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et la légalité des chances économiques » dite loi « Macron », en ce qui concerne ses dispositions en matière d'urbanisme, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ;
- Mettre en compatibilité ce document avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc ;
- Etudier le potentiel de développement étant donné que la commune ne dispose plus de réserves foncières ouvertes à la construction ;
- Outre la réponse qu'elle apportera aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux, et à la mise en conformité dans un souci de sécurité juridique, la révision du PLU 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 ;

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

Objectifs principaux

- 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 plan local d'urbanisme 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 ;

- L'intégration, dans le document d'urbanisme communal, des orientations des politiques et des documents supra-communaux approuvés depuis 2011, notamment le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015, le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc mis en application par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 et le 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 ;

Objectifs particuliers

- Répondre aux impératifs d'intérêt général liés à la commune de Coëtmieux et aux grandes orientations nationales ;

VOLET HABITAT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de maintenir les commerces, le tissu artisanal, les services (écoles, garderies, restaurant scolaire), les associations locales ;
- Planifier le développement résidentiel et démographique de la commune, selon un rythme de croissance compatible avec son niveau d'équipement et sa capacité d'accueil ;
- Définir les zones constructibles en fonction des objectifs de population et des enjeux d'économie du foncier, en adéquation avec la capacité des équipements ;

- Créer les conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants, notamment d'une population jeune et active ;
- Développer une offre de logements adaptés au parcours résidentiel des habitants, en particulier des jeunes et des ménages modestes, et à terme des personnes âgées, afin de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle ;

VOLET URBANISME

- Ouvrir un large débat avec les habitants, les acteurs associatifs, le milieu socioprofessionnel, afin de faire ressortir les grands enjeux et priorités pour la commune à horizon 2030, et définir les réponses adaptées ;
- Maintenir et améliorer le cadre et la qualité de vie par la mise en œuvre d'une politique d'urbanisation cohérente qui tienne compte de l'évolution de la population et des besoins qui en découlent ;
- Poursuivre un urbanisme maîtriser tout en veillant à une utilisation économe et respectueuse de l'espace ;
- Engager une réflexion sur le devenir du bâti et le bâti vacant ;
- Réaffirmer le bourg comme pôle principal de développement de l'urbanisation en privilégiant la densification du tissu existant ;
- Privilégier la densification urbaine en permettant la constructibilité des « dents creuses », dans le bourg et les deux autres pôles urbanisés, en cohérence avec le bâti existant ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et l'optimisation de l'espace en identifiant les secteurs bâtis ou non bâtis des enveloppes urbaines mobilisables ;
- Maintenir un équilibre entre zones urbaines (denses et moins denses), espaces naturels et agricoles.

VOLET ECONOMIQUE

- Assurer la pérennité et le développement de l'ensemble des activités économiques, afin de maintenir un niveau de service et d'emploi ainsi que la présence d'une population active résidente ;
- Pérenniser l'offre commerce de proximité : commerces, artisans...

- Préserver l'activité et les bâtiments agricoles et permettre l'évolution du bâti agricole pour tenir compte de l'évolution de cette activité sur le territoire ;
- Assurer la protection des espaces agricoles : modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, protection des sites d'exploitations agricoles...

VOLET SERVICES ET VIE SOCIALE

- Développer l'offre d'équipements et de services aux habitants, notamment les services de santé ;
- Préserver des espaces dédiés aux animations des associations ;
- Pérenniser les sentiers de randonnées existants et poursuivre le maillage de la commune en sentiers de randonnée ;

VOLET ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

- Prendre toutes les mesures pour permettre l'adaptation au changement climatique et à la diminution des gaz à effet de serre ainsi que la préservation de la biodiversité ;
- Favoriser le développement durable en encourageant la performance énergétique des bâtiments ;
- Prendre en compte les zones naturelles sensibles et mettre en valeur la qualité du milieu naturel en l'utilisant comme élément d'attractivité ;
- Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue, les corridors écologiques, les boisements et talus boisés, les espaces remarquables, les zones humides et cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal ;
- Lancer un programme de plantation de haie bocagère ;
- Lutter contre l'artificialisation des terres ;
- Accentuer la pratique de circulation douces afin de favoriser les mobilités durables ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel (rivière de l'Evron, du Gouessant et de la Truite, rives de l'étang des Ponts-Neufs) et bâti de la commune, et le petit patrimoine (croix, lavoir, puits et fontaines).

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Coëtmieux ne présente aucun **site Natura 2000**.

Cependant, l'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001.

De ce fait, la révision du PLU de Coëtmieux est directement soumise à **Evaluation environnementale**.

ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Coëtmieux présente une superficie totale de 800 hectares. Les 1 792 habitants (2020) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et les deux villages de la Lande et les Landes. La commune de Coëtmieux, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à 10 km de Lamballe-Armor et à 15 km de Saint-Brieuc. Le Sud du territoire est traversé par la N12 reliant Lamballe à Saint-Brieuc.

1.5 LE CONTEXTE TERRITORIAL

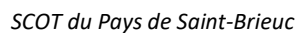
La commune de Coëtmieux est membre de la **Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en le 27 février 2015. Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer. Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles. Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait être approuvé en début d'année 2025.



Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer

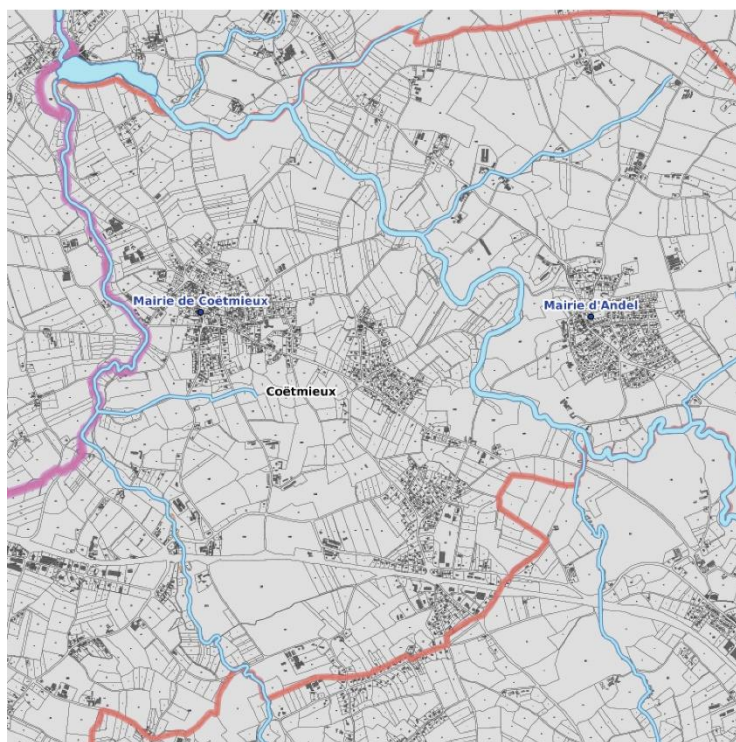
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Le diagnostic socio-économique a été réalisé par l'ADAC (Agence Départementale d'Appui aux Collectivités) des Côtes d'Armor. Certaines informations et données ont été complétées par le bureau d'études Ouest am'.

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS



La Commune de Coëtmieux en quelques chiffres



802 ha (8,02 km²)

34^{ème} commune la plus vaste de Lamballe Terre et Mer (sur 38)

Située à 10 km de Lamballe-Armor et 16 km de Saint-Brieuc

Bassin de vie et aire d'attraction de Saint-Brieuc

Nouvelle zone d'emplois de Lamballe-Armor

Traversée par la RN 12 et les RD46 et RD712

Effets sur la structuration, l'organisation et le développement de la commune

1 781 habitants (population municipale 2019)

10^{ème} commune la plus peuplée de l'EPCI

+ 5,2 % entre 2013 et 2019 (+ 88 hab.)

11^{ème} commune la plus favorisée

222,1 hab. / km²

3^{ème} commune la plus densément peuplée de l'EPCI après Moncontour et Pléneuf-Val-André

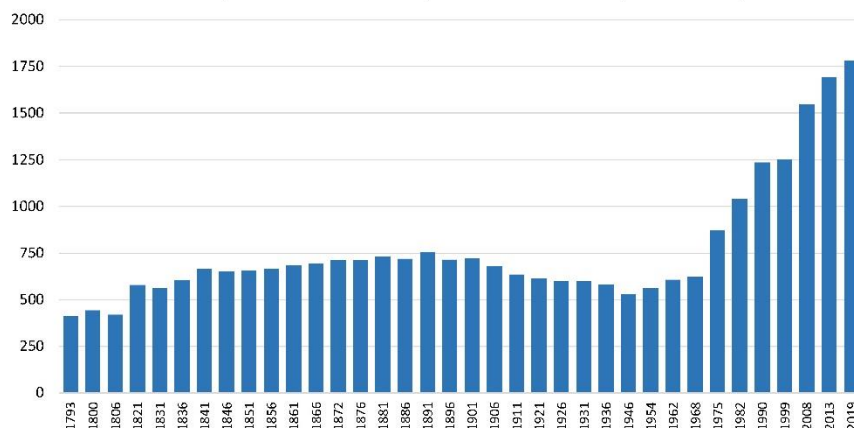


Démographie : évolution de la population



Evolution de la population de Coëtmiex (nombre)

1962 à 1999 : Population sans doubles comptes. Dates suivantes : Population municipale



→ **2013-2019: +5,2 %** soit nettement supérieur aux moyennes EPCI (2,2%) et Département (+0,6%) ou même Bretagne (+2,95%)

11ème commune la plus dynamique de Lamballe Terre et Mer (sur 38)

Population qui n'a cessé de croître durant le demi-siècle passé

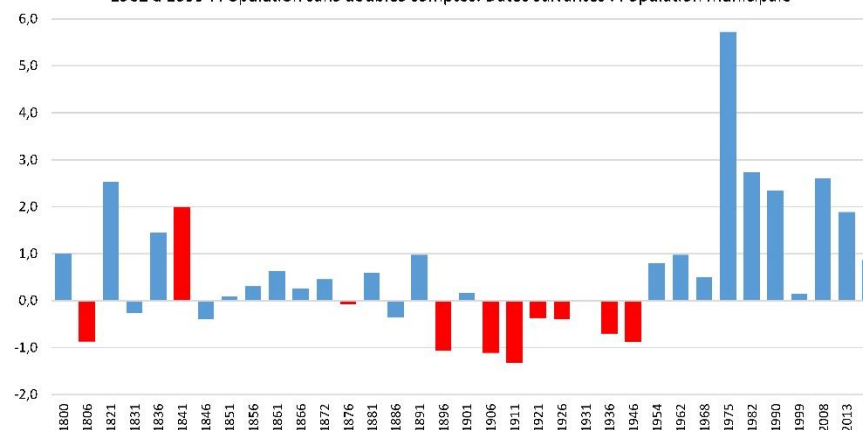
→ seulement 2 périodes de faibles croissance : 1962-1968 et 1990-1999

→ autres périodes : 5 % < taux < 40 %

→ + 42 % entre 1999 et 2019.

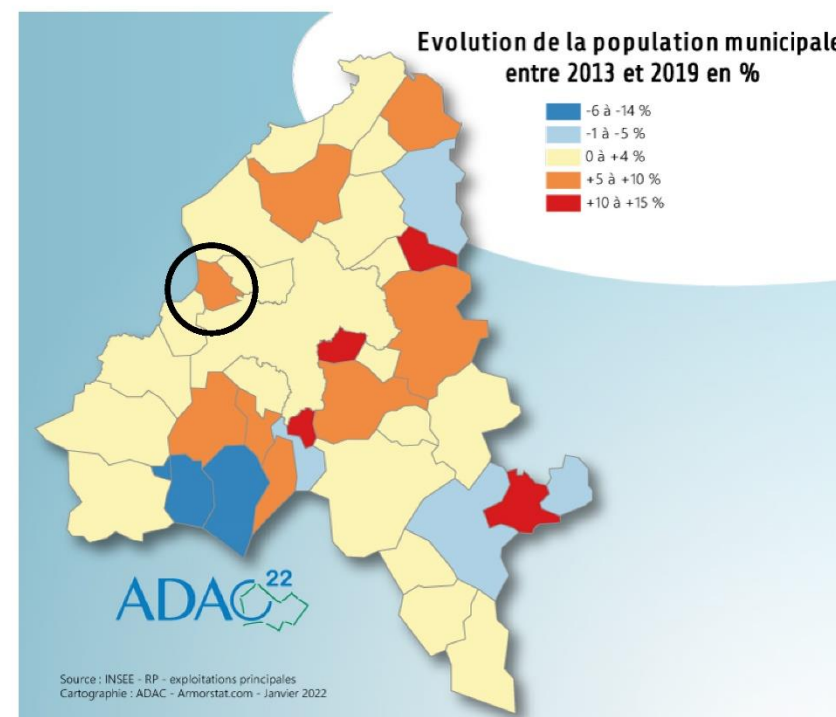
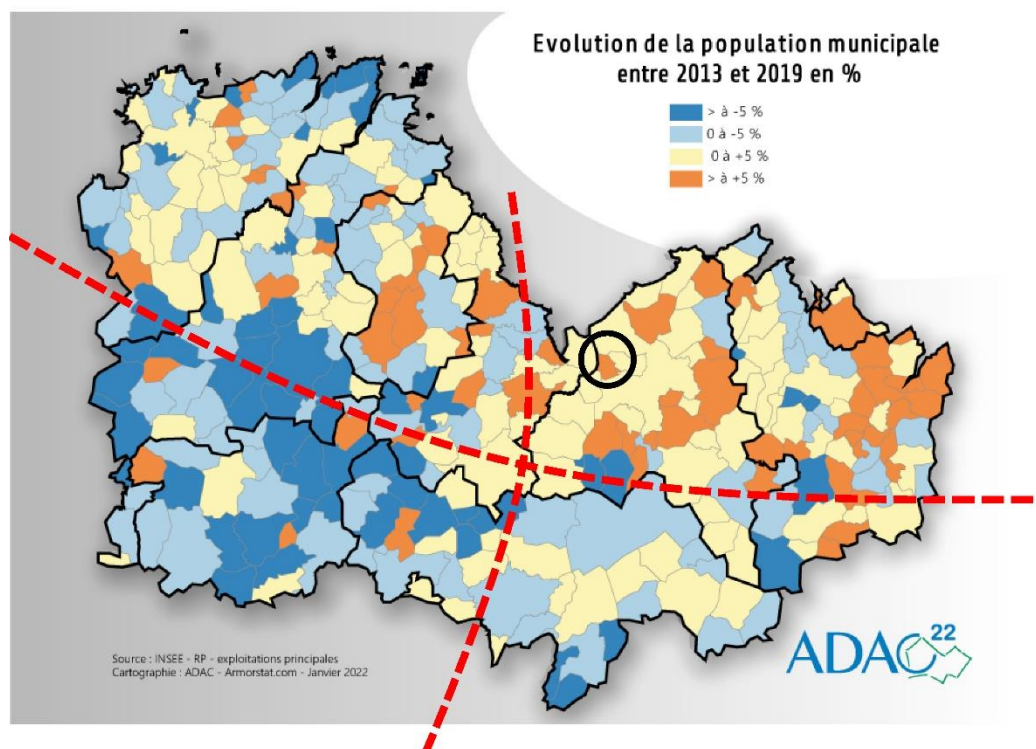
Taux annuel moyen d'évolution de la population de Coëtmiex (%)

1962 à 1999 : Population sans doubles comptes. Dates suivantes : Population municipale



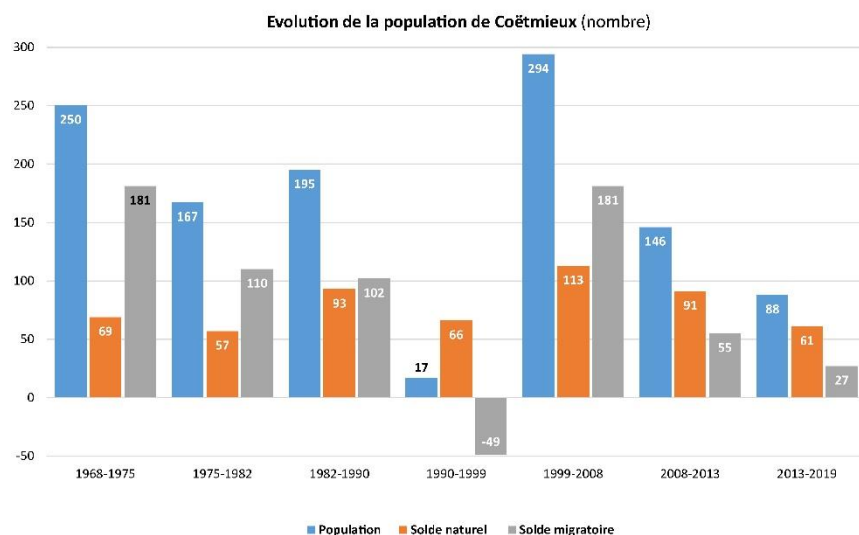


Démographie : évolution de la population





Démographie : soldes naturel et migratoire



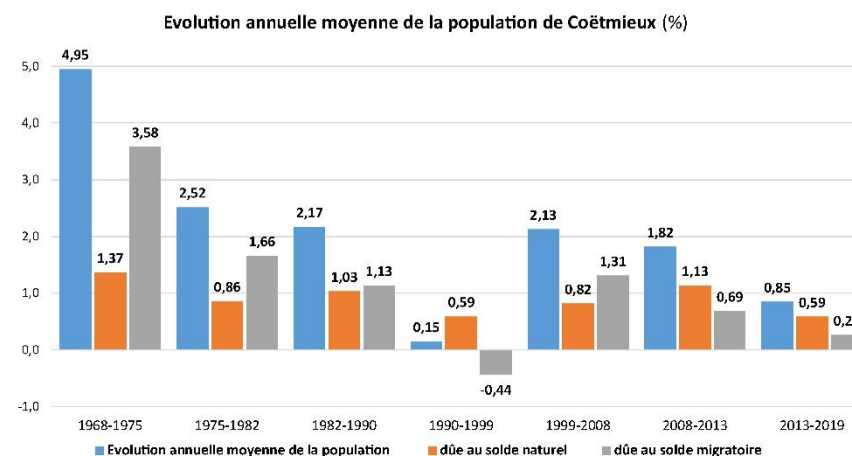
La croissance démographique fluctue au rythme du solde migratoire : ralentissement entre 1990 et 1999.

Les soldes naturel et migratoire diminuent progressivement depuis 20 ans.

Des soldes naturel et migratoire positifs

Le taux de croissance de la population diminue depuis 1999 mais les soldes restent positifs

La croissance faible de 1990-1999 est due à la seule période où le solde migratoire a été négatif



Démographie : soldes naturel et migratoire



Un rythme de croissance démographique qui reste soutenu sur la dernière période

1 781 habitants en 2019 (population municipale)
10^{ème} commune la plus peuplée de l'EPCI

• Rythme de progression annuelle de la population 2013-2019 :

Commune **+ 0,85%** EPCI **+ 0,37 %** Département **+ 0,10 %**

11^{ème} commune la plus favorisée de l'EPCI (sur 38)

• Soldes naturel et migratoire favorables → Croissance soutenue

3^{ème} solde naturel le plus important après Quessoy et Pommeret

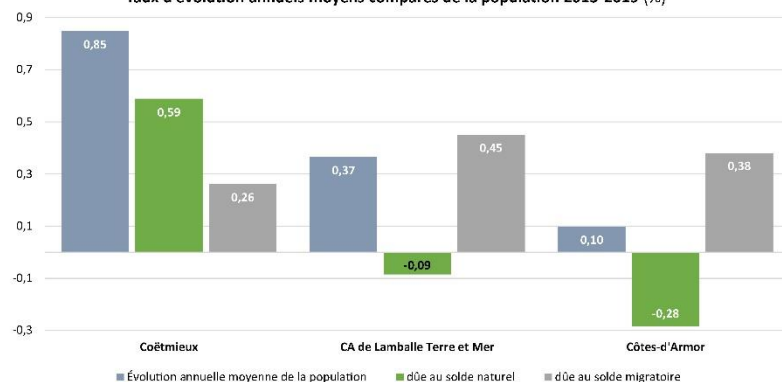
17^{ème} solde migratoire le plus significatif de l'EPCI

• Très forte densité de population (hab./km² en 2019) :

Commune **222,1** EPCI **74,4** Département **87,3**

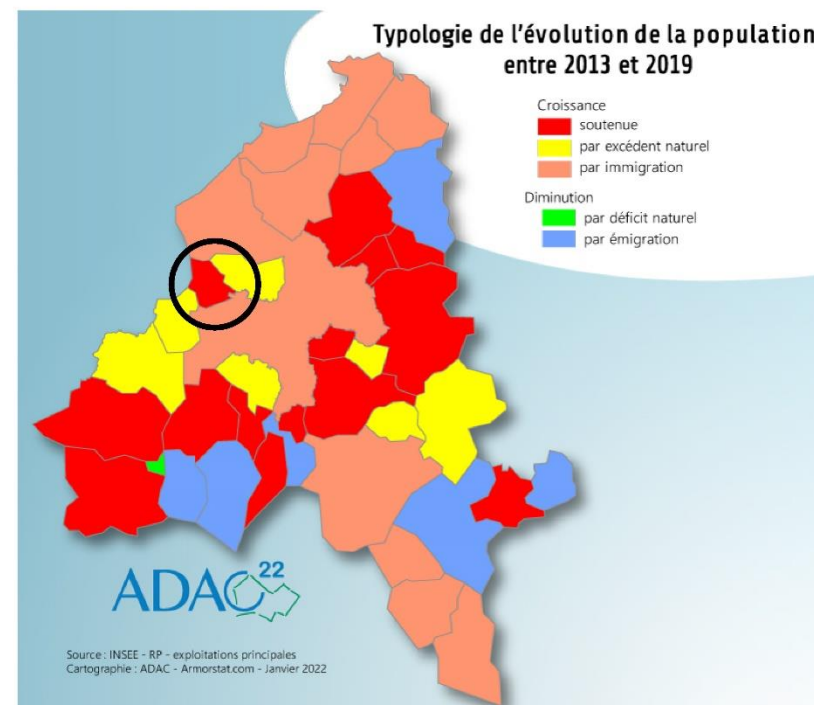
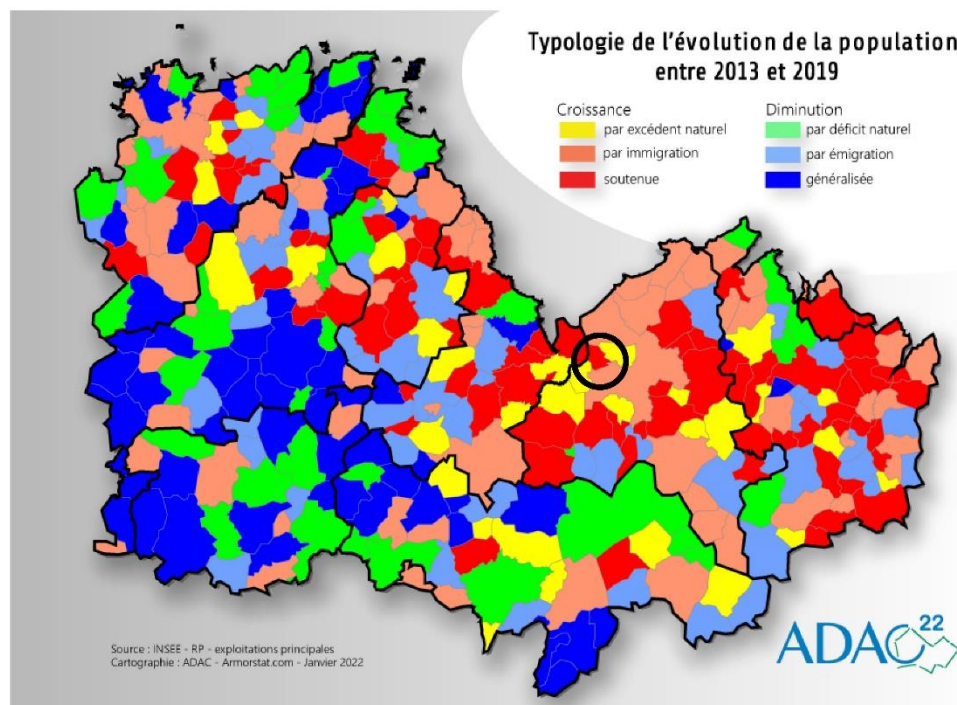
3^{ème} commune la plus densément peuplée de l'EPCI après Moncontour et Pléneuf-Val-André

Taux d'évolution annuels moyens comparés de la population 2013-2019 (%)





Démographie : soldes naturel et migratoire

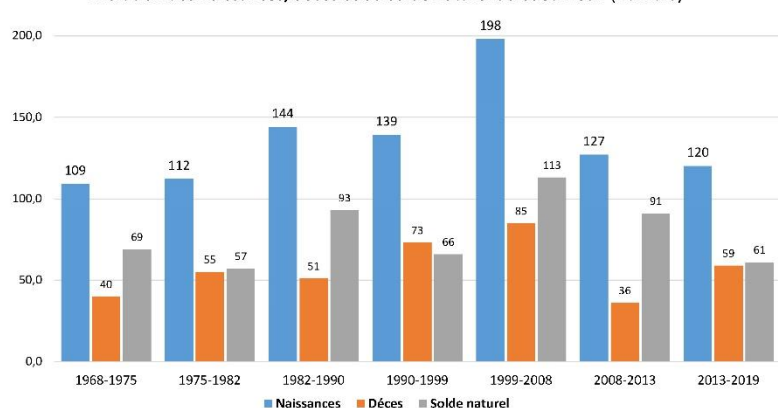




Démographie : naissances et décès



Evolution des naissances, décès et du solde naturel de Coëtmiex (nombre)



Croissance de nature à interroger la commune sur son évolution démographique future

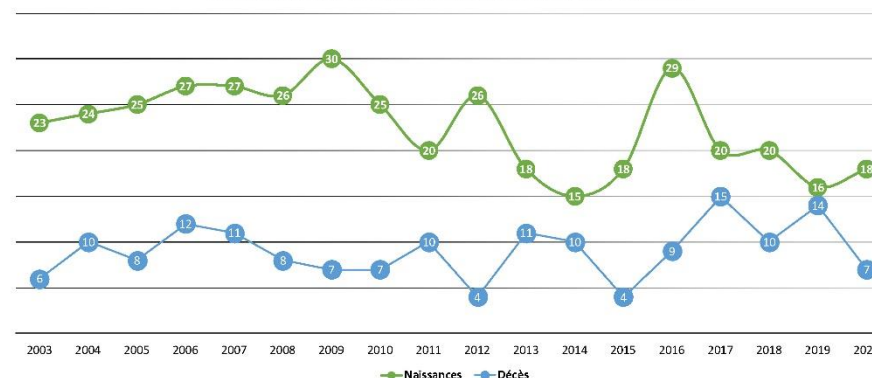
Pic de naissances sur la période 1999-2008 (+198)

Tenir compte des cycles démographiques plus ou moins favorables qui rythment naturellement, et à des moments différents, les fluctuations de population des communes...

Des évolutions démographiques récentes à prendre en compte

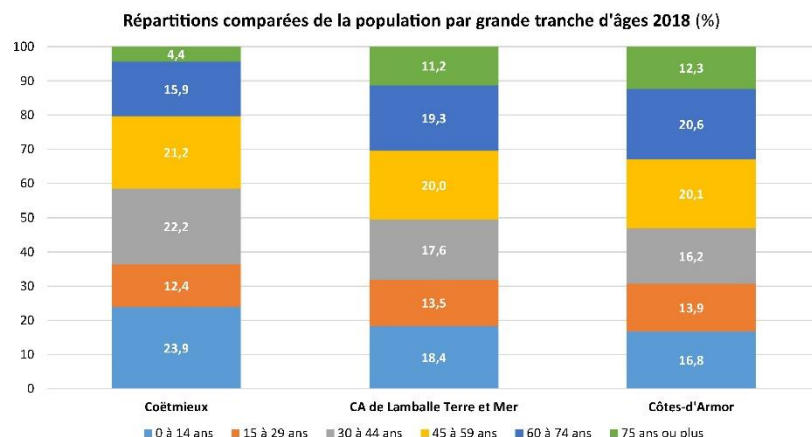
- Nombre de naissances et de décès relativement stable malgré quelques fluctuations
- Les courbes d'évolution des naissances et décès se sont presque rejointes en 2019 avec 16 naissances et 14 décès mais se séparent de nouveau en 2020

Evolution des naissances et décès de Coëtmiex 2003-2020 (nombre)





Démographie : structure par âge de la population



Une structure par âge des habitants de Coëtmieux très favorable

- Âge moyen de la population 2018 de 37,8 ans :

Coëtmieux **37,8** EPCI **43,4** Département **44,7**
 5^{ème} commune la plus jeune de l'EPCI (sur 38)

- Proportions d'habitants de 0-14 ans (les enfants...) et de 30-44 ans (...et leurs parents) importantes

3^{ème} rang pour la part des habitants de - de 20 ans par ordre décroissant du % (29,4%)

5^{ème} rang pour les 60 ans et + par ordre croissant (20,3%)

- Indice de jeunesse de la population 2018 :

Coëtmieux **1,45** EPCI **0,78** Département **0,69**

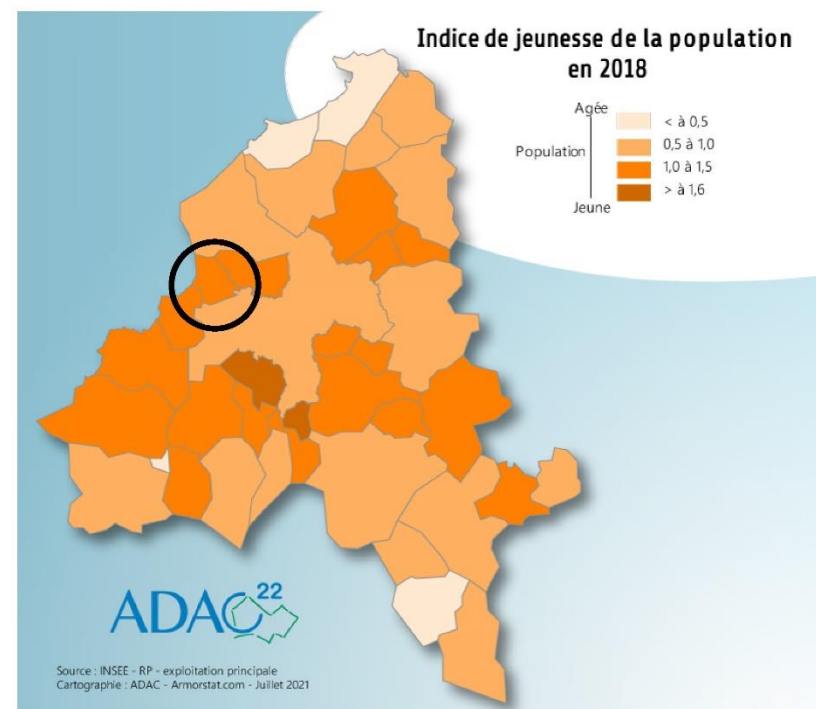
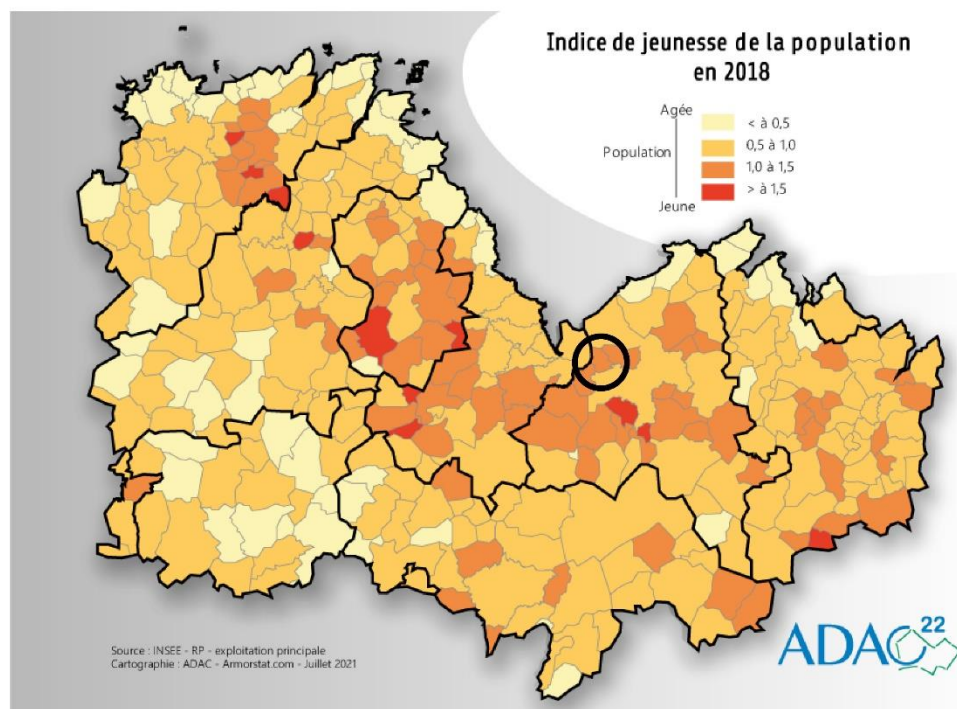
4^{ème} commune la plus jeune de Lamballe Terre et Mer

Définition : L'*indice de jeunesse* est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Si l'indice est égal à 1, cela signifie qu'il y a autant d'individus de - de 20 ans que de + de 60 ans. Plus il est < à 1, plus l'indice est défavorable.



Démographie : structure par âge de la population

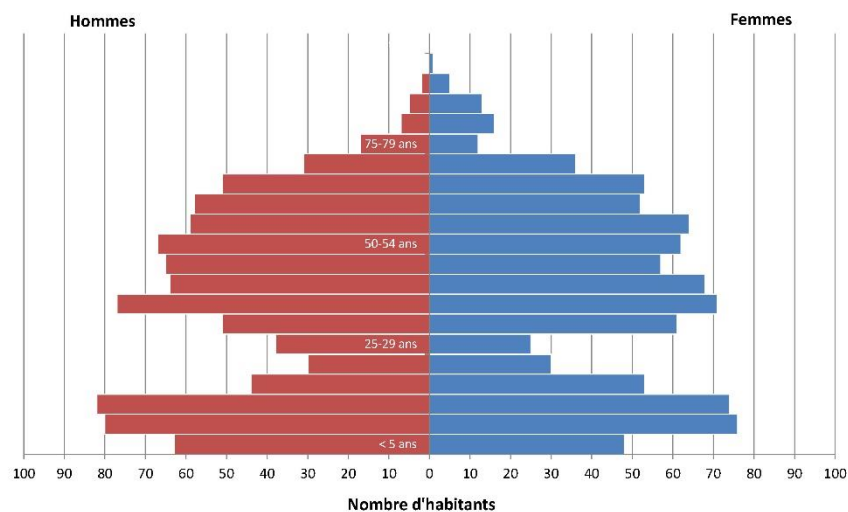




Démographie : structure par âge de la population



Pyramide des âges de Coëtmieux 2018



Pyramide des âges de Coëtmieux

- **Déficit important dans les tranches d'âge des 20-24 et 25-29 ans**

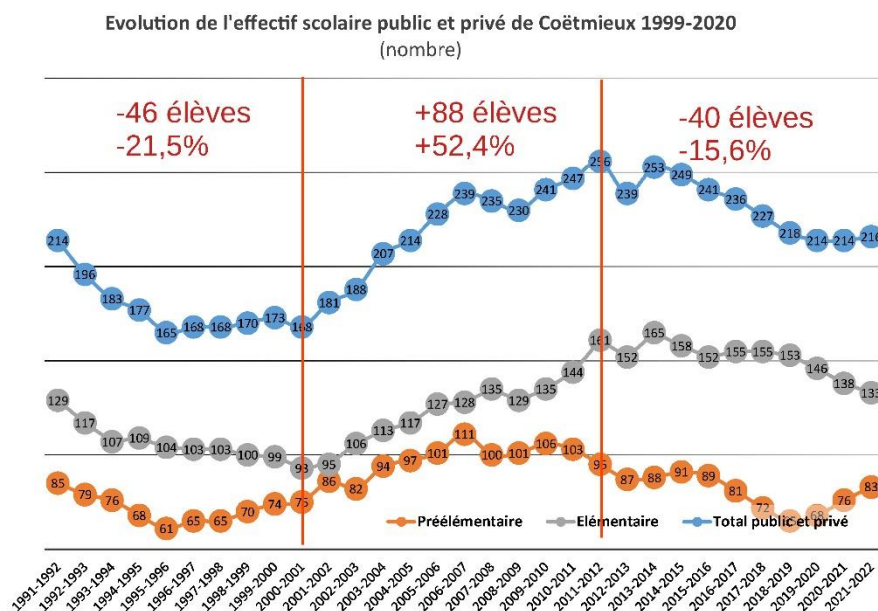
Personnes ayant pour la plupart achevé leurs études et, pour partie au moins, ayant quitté la commune pour entrer dans la vie active

- **Creux dans la pyramide des âges qui pourrait avoir des effets sur l'évolution à moyen et long termes de la population**

Effets qui pourraient être totalement ou partiellement gommés par les évolutions sur la durée des deux composantes de la démographie communale (soldes naturel et migratoire)



Démographie : évolution des effectifs scolaires



- **1991-2001 : Baisse du nombre d'élèves (-46, -21,5%)**

Période de diminution (1991-1996) puis de stagnation des effectifs scolaires (1996-2001).

Cette période correspond à celle de faible croissance de la population communale (+0,15 %/an entre 1990-1999) due à un solde migratoire négatif.

- **2001-2012 : Forte hausse des effectifs scolaires (+88, +52,4%)** qui a largement compensé les évolutions défavorables des années 90

Conséquence logique de la reprise de la croissance démographique à compter de 1999 qui s'est poursuivie pendant les années suivantes avec notamment un pic de naissances entre 1999 et 2008.

- **2012-2022: diminution progressive du nombre d'élèves (-40, -15,6%)** correspondant à un ralentissement de la croissance de la population municipale.

Tendance qui doit interroger la commune dans la mesure où elle résulte d'une baisse tendancielle des effectifs dans les classes préélémentaires qui viendront alimenter les classes élémentaires à l'occasion des prochaines rentrées scolaires



Démographie : revenus et fiscalité des ménages



Un revenu net annuel moyen et une proportion de foyers imposés élevés

Indicateurs fiscaux très favorables

Exception notable : le montant moyen des retraites et pensions < aux valeurs départementales et intercommunales

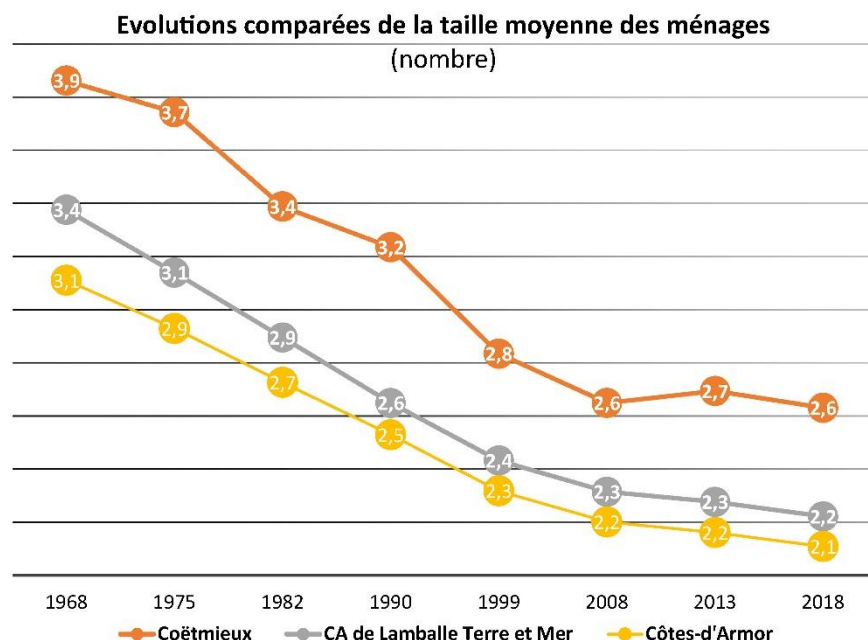
→ population jeune

Impôts sur le revenu 2019	Commune	Lamballe Terre Mer	Côtes d'Armor
Revenu net annuel moyen	30 827€	26 508€	25 144€
Part des foyers imposés	57,9%	51%	48,5%
Montant moyen des salaires et traitements	33 056€	27 182€	25 887€
Montant moyen des retraites et pensions	22 320€	22 617€	23 205€

13



Démographie : taille des ménages



Une stabilisation de la taille des ménages

- La diminution de la taille des ménages est une tendance nationale relativement ancienne et constante à laquelle n'échappe pas Coëtmeux

Phénomène de *desserrement* des ménages : évolution des modes de vie, mises en couple plus tardives, séparations plus nombreuses, vieillissement de la population, veuvages plus fréquents...

Taille moyenne des ménages en 2018 :

Coëtmeux 2,63 **EPCI 2,22** **Département 2,11**

1^{er} rang des 38 communes de l'EPCI (par ordre décroissant)

La taille moyenne des ménages de Coëtmeux reste largement supérieure à l'EPCI et au département, ce qui montre la dynamique de la commune.



Démographie : taille des ménages



Des ménages de plus en plus petits

2 catégories de ménages représentent plus de la moitié des ménages de Coëtmeux (55,6 %) :

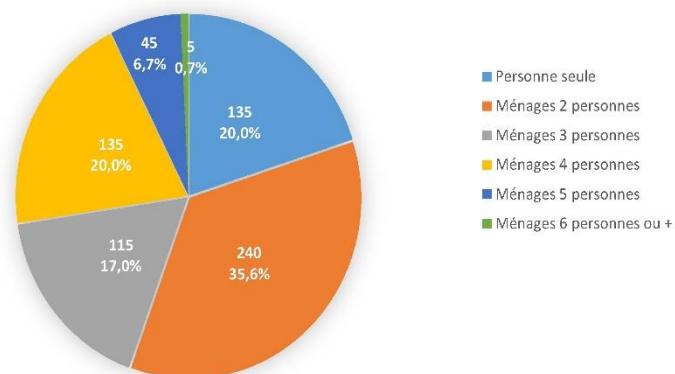
- Ménages constitués de 2 personnes (35,6% du total)
- Ménages d'une personne seule (20%)

- Ces deux catégories sont celles qui ont le plus progressé depuis 2008...

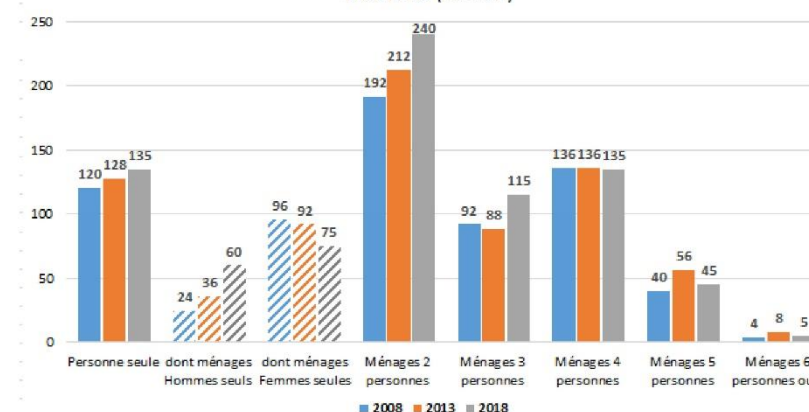
...à l'inverse des autres catégories de ménages dont le nombre ne croît que très peu ou stagne (ménages de 4 personnes ou plus)

Ce chiffre est cependant à nuancer, la commune étant celle comportant le moins de ménages de 1 ou 2 personnes de l'EPCI (38 communes).

Répartition des ménages de Coëtmeux selon leur taille 2018 (nombre et %)

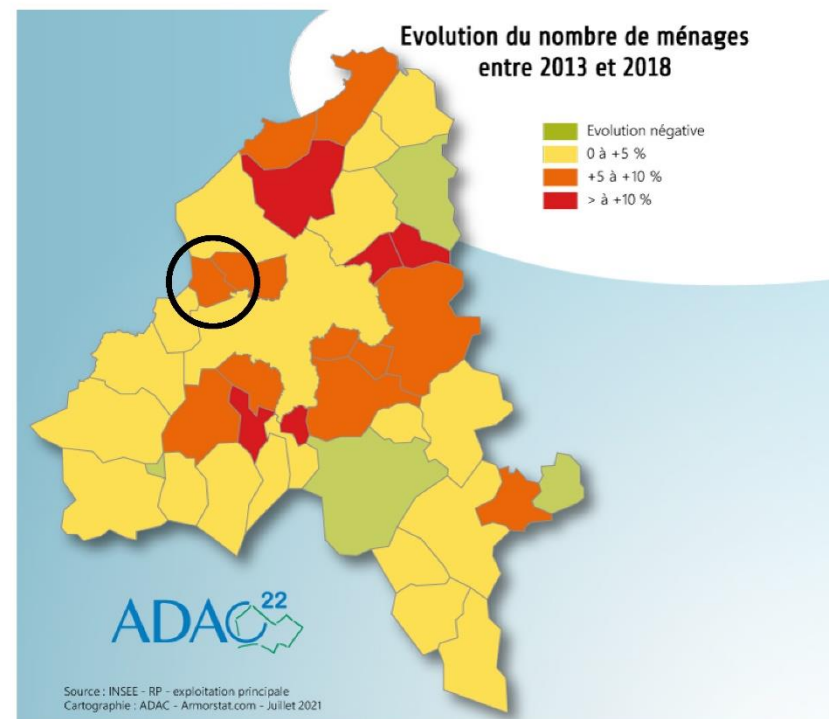
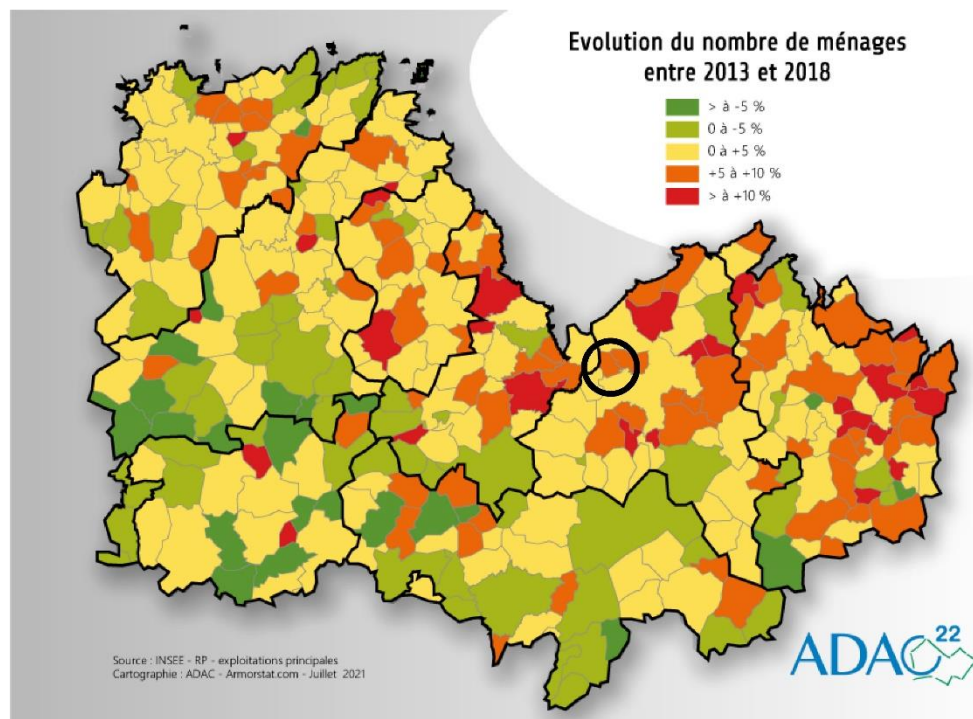


Evolution de la répartition des ménages de Coëtmeux selon leur taille 2008-2018 (nombre)



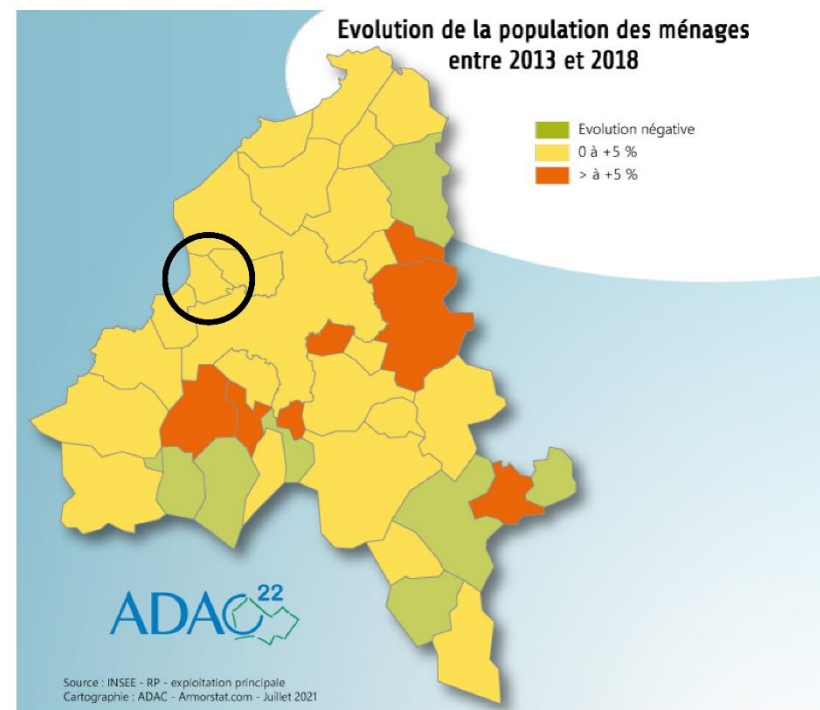
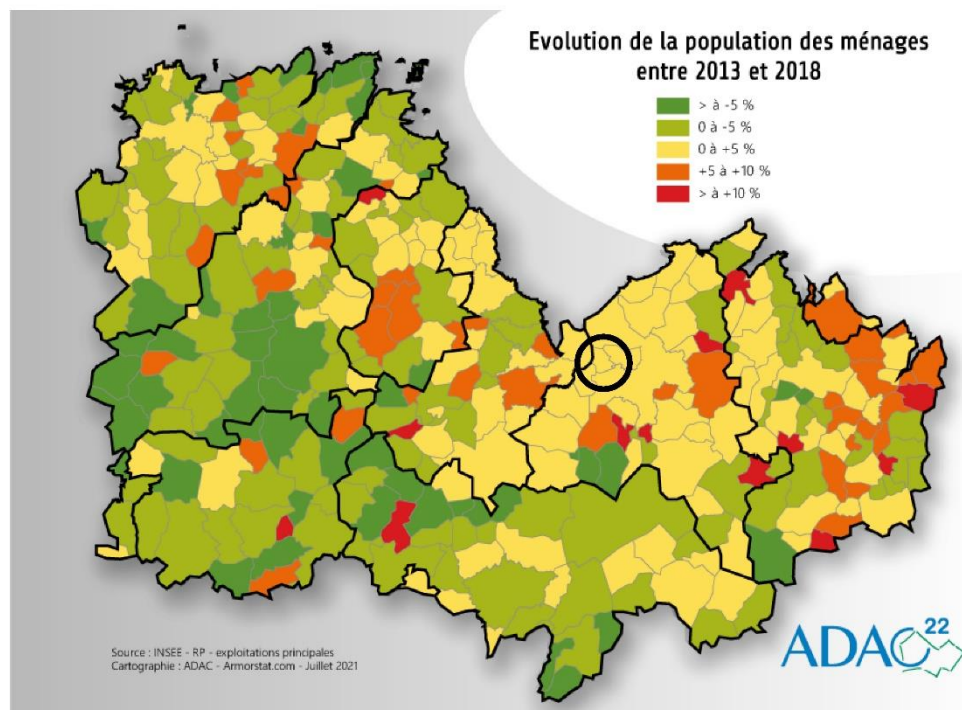


Démographie : nombre de ménages





Démographie : population des ménages

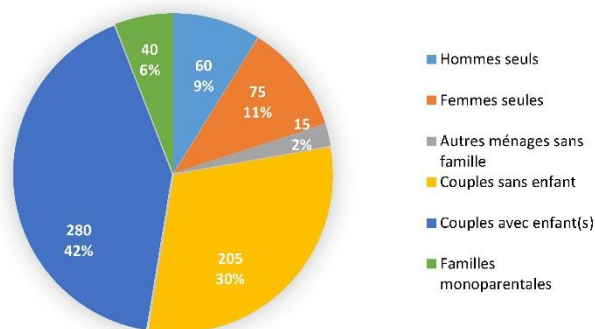




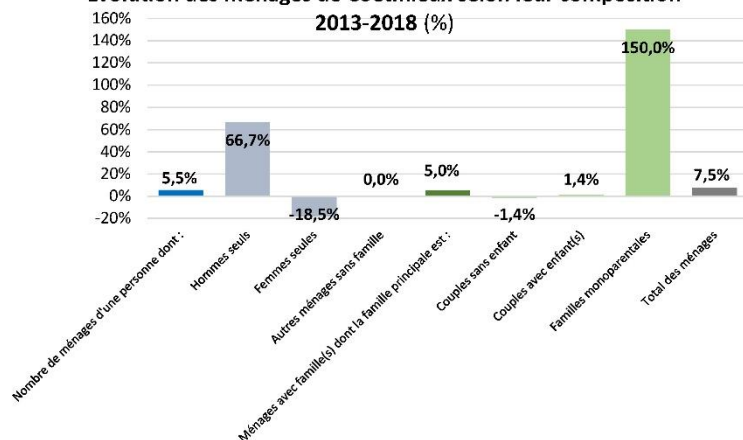
Démographie : composition des ménages



Répartition des ménages de Coëtmieux selon leur composition 2018
(nombre et %)



Evolution des ménages de Coëtmieux selon leur composition
2013-2018 (%)



Une progression des ménages constitués d'hommes seuls et de familles monoparentales

- 72 % des ménages sont constitués de couples avec ou sans enfant(s) et représentent 84% de la population des ménages
- 2013-2018 : Progression des ménages constitués d'une seule personne (+5,5%), notamment d'hommes seuls (+66,7%), à l'inverse des femmes seules (-18,5%), ainsi que des ménages constitués de familles monoparentales (+150%). Tendances à rapporter aux volumes de ménages concernés.

Part des ménages *Couples avec enfant(s)* :

Coëtmieux 41,5 %

EPCI 27,0%

Département 22,8%

Part des Ménages *Homme ou Femme seul(e)* :

Coëtmieux 20 %

EPCI 33,1%

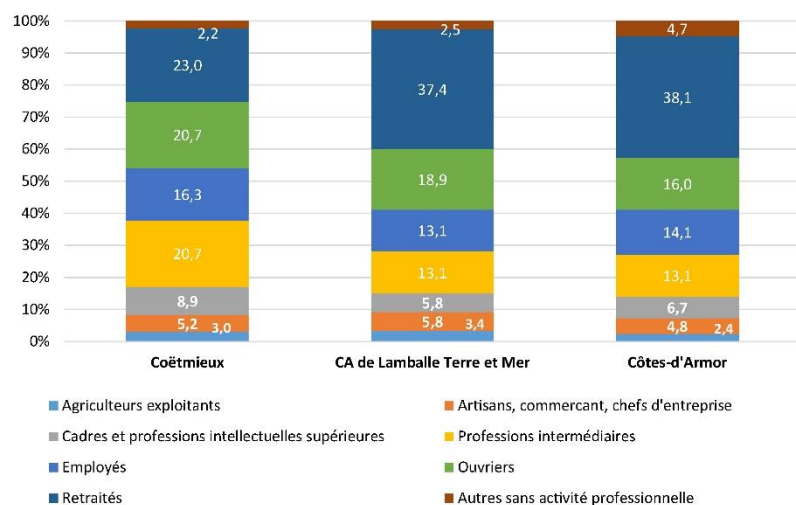
Département 37,5%



Démographie : sociologie des ménages (PCS)



Répartitions comparées des ménages selon la PCS de la personne de référence 2018 (en %)



Une proportion de ménages actifs nettement plus importante

Répartition des ménages en fonction de la PCS de la personne dite *de référence* des ménages qui diffère assez sensiblement de celle du département ou de l'EPCI

- **Catégorie la plus nombreuse** : ménages dont la personne de référence fait partie des Professions intermédiaires. Proportion également plus importante d'ouvriers, d'employés et de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Ces proportions traduisent une fonction résidentielle de la commune avec de nombreuses personnes actives résidant à Coëtmieux mais travaillant sur d'autres territoires.

A relier également avec l'indicateur de concentration d'emploi de la commune ne s'élevant qu'à 36,7.

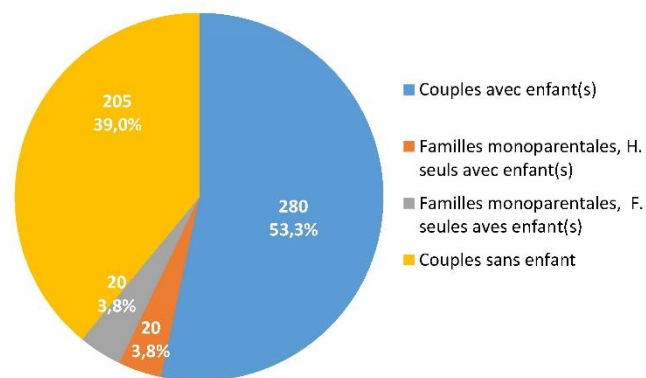
Définition : Les nomenclatures statistiques **Professions et catégories socioprofessionnelles** (PCS) permettent de classer des métiers. Au niveau détaillé, la PCS comporte 486 professions.

On définit une **profession** comme le métier exercé par une personne, c'est-à-dire ce qu'elle fait à son poste de travail et la situation sociale liée à l'emploi : son statut (indépendant ou salarié), sa position hiérarchique et son grade, la nature de son employeur (privé ou public).



Démographie : composition des familles

Composition des familles de Coëtmieux 2018 (nombre et %)



Définitions : Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée, soit d'un couple vivant au sein du ménage avec, le cas échéant, son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. Une **famille monoparentale** comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).



Une forte progression des familles avec un enfant

L'évolution des familles détermine la nature et l'importance des équipements et moyens que la commune doit déployer, notamment sur le plan scolaire, périscolaire, sportif, culturel...

L'évolution est très révélatrice des cycles qui animent la démographie communale, au-delà des seuls et simples critères de hausse ou de baisse de population.

- **Deux grandes catégories de familles :** couples avec enfant(s) (53,3% des familles) et couples sans enfant (39,0%)
- **Faible part de familles monoparentales :**

Coëtmieux	7,6 %	EPCI	10,2 %	Département	12,9 %
-----------	-------	------	--------	-------------	--------

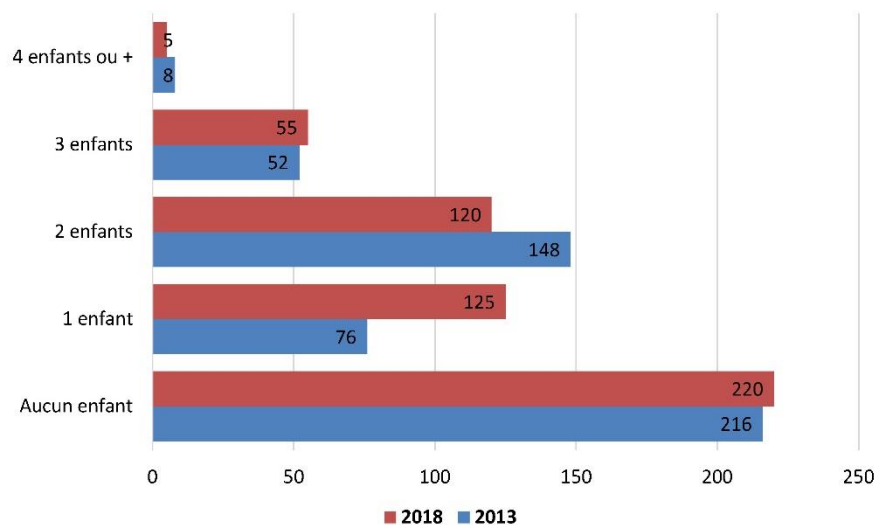
- **2013-2018 :** Forte progression des familles avec un enfant (+64,5%). Augmentation de celles comptant 3 enfants (+5,8%) et de celles sans enfant(s) (+1,9%) mais forte réduction du nombre de familles de 4 enfants ou plus (-37,5%) et de deux enfants (-18,9%)



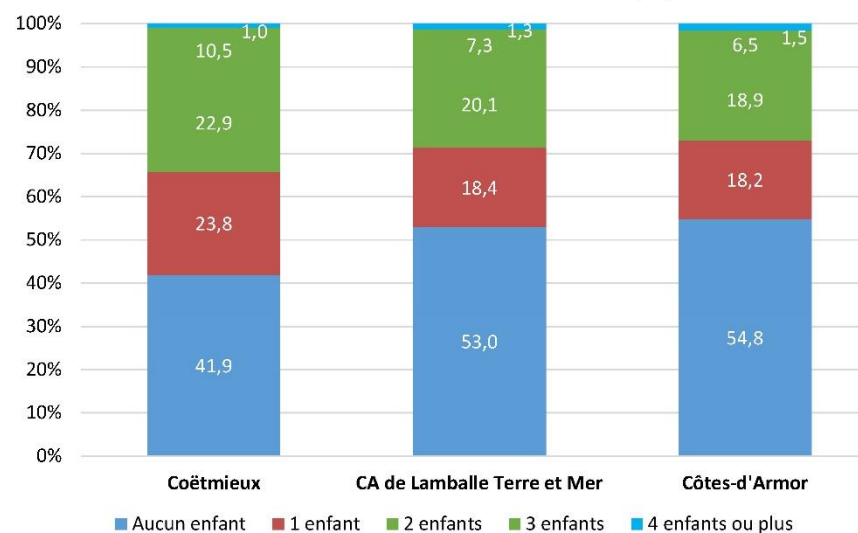
Démographie : composition des familles



Répartition des familles de Coëtmeux selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans 2018 (nombre)



Répartitions comparées des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans 2018 (%)

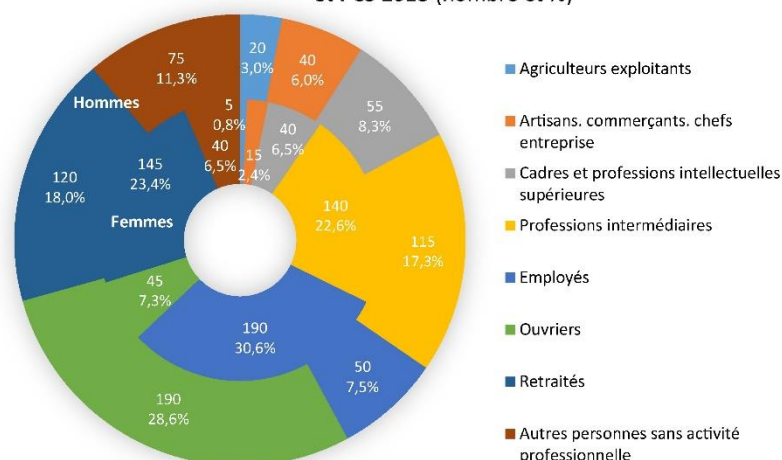




Démographie : population 15 ans ou + par sexe et PCS



Répartition de la population de 15 ans ou plus de Coëtmioux par sexe et PCS 2018 (nombre et %)



Une répartition de la population masculine et féminine entre PCS qui diffère fortement

- Les résultats obtenus diffèrent de l'analyse précédente dans la mesure où elle résulte de l'examen de la situation de chaque individu et non pas seulement de la *personne de référence* des ménages

- De fortes différences apparaissent entre hommes et femmes de 15 ans ou plus dans leur répartition entre PCS :

4 fois + de femmes *Employées* (30,6% de la population de 15 ans ou + contre 7,5% pour les hommes)

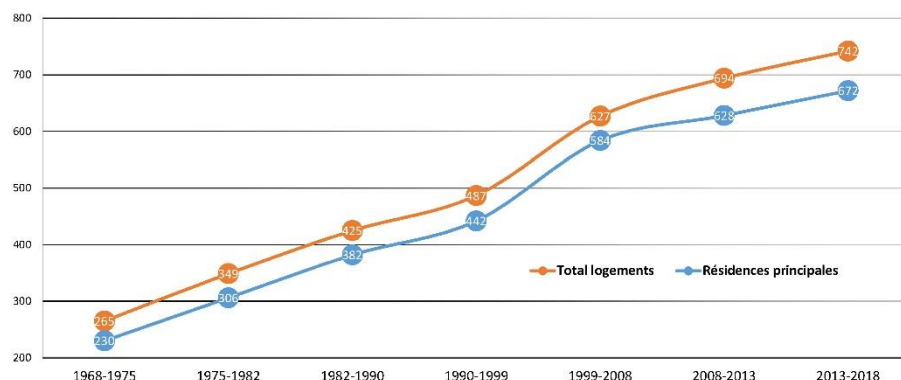
Proportion d'*Ouvriers* plus importante parmi les hommes (28,6% contre 7,3% chez les femmes) **ainsi que parmi les *Agriculteurs* et *Artisans, commerçants, chefs d'entreprises*** (9% contre 3,2% chez les femmes)



Démographie : évolution des logements



Evolution des logements et résidences principales de Coëtmiex
1975-2018 (nombre)



Un alignement progressif des croissances de population et de logements

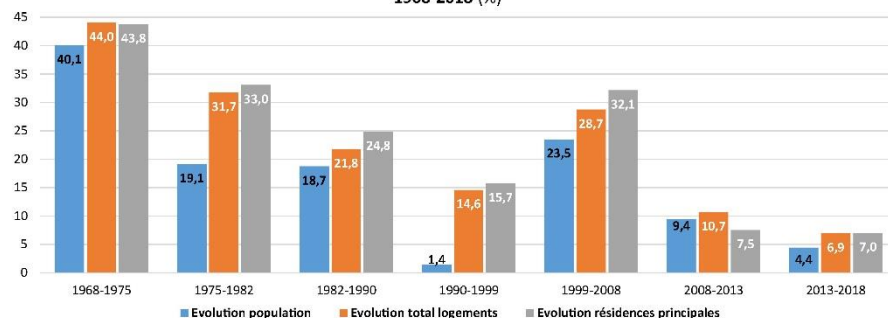
- **742 logements** en 2018, soit +180% par rapport à 1975

Dans le même temps, la population de Coëtmiex n'a augmenté que de 102,3%

- **Écart plus important si l'on ne prend en compte que les *Résidences principales* au nombre de 672 (+192,2% / 1975)**
Nombre de personnes par RP : 2,6 en 2018 (3,8 en 1975)

- **Écart entre croissance démographique et du parc de logements qui tend très progressivement à se réduire, notamment depuis 2008**

Evolutions comparées de la population municipale et des logements de Coëtmiex
1968-2018 (%)

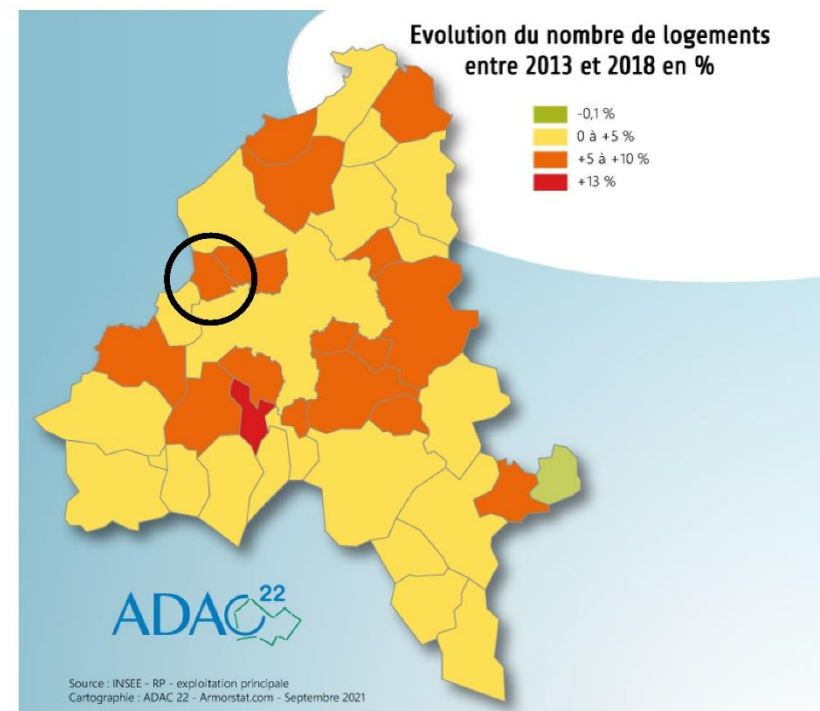
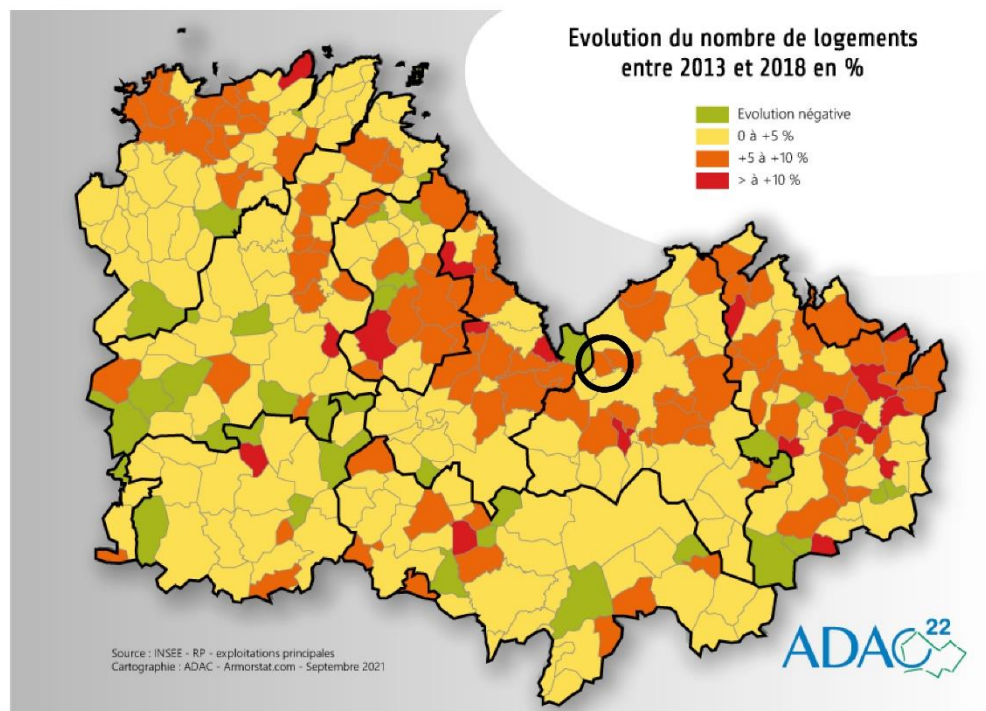


Premiers effets des efforts produits ces dernières années en matière de réduction de la consommation foncière

Pratiques plus vertueuses en matière de construction de logements (davantage axée sur le renouvellement urbain et sur de nouveaux modèles d'aménagements) **et évolution de la demande des ménages**

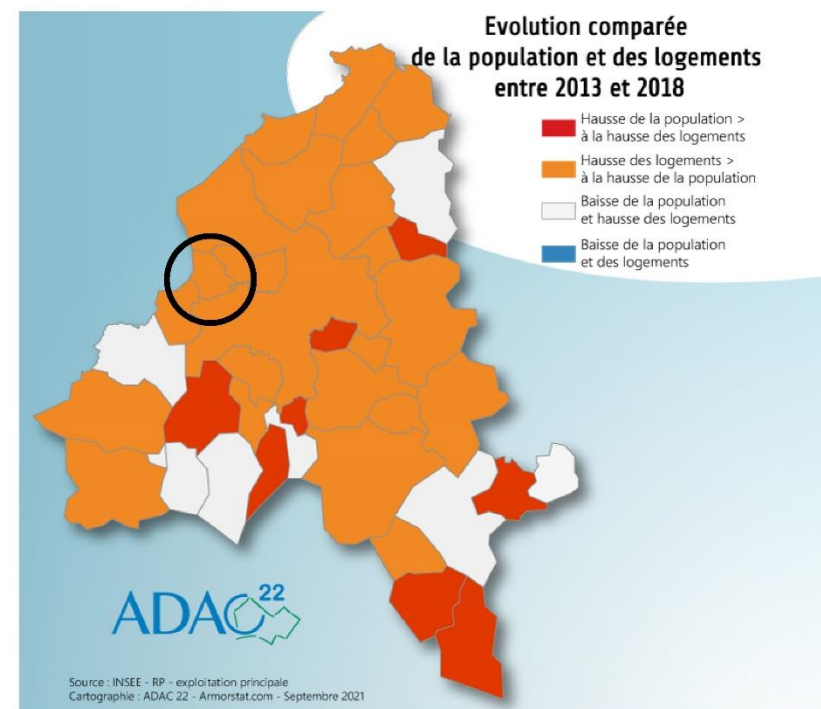
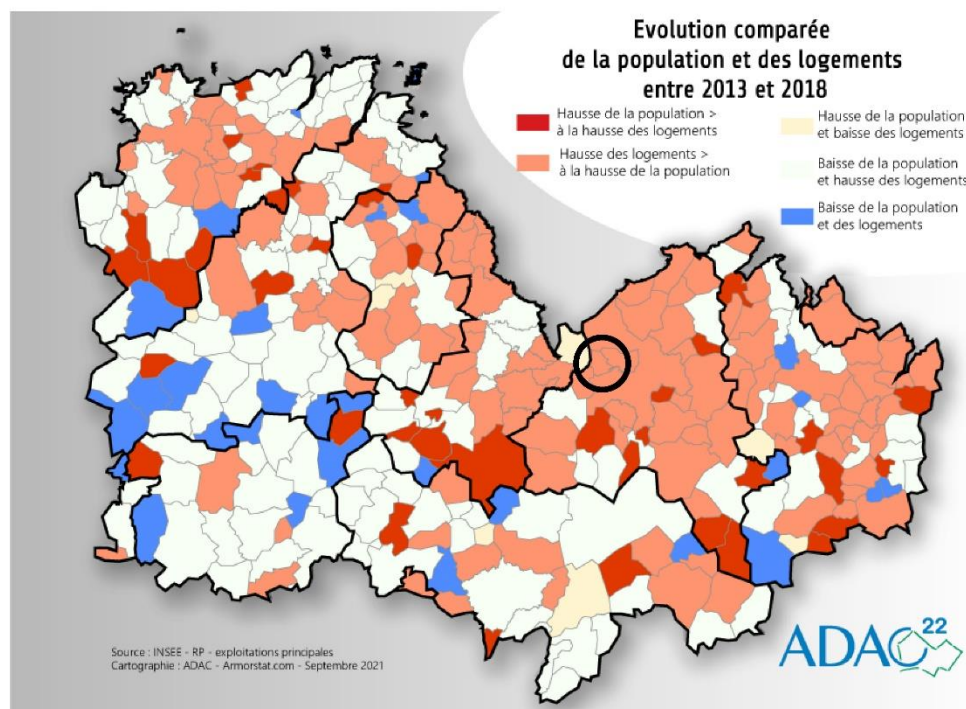


Démographie : évolution des logements





Démographie : évolutions de la population et des logements

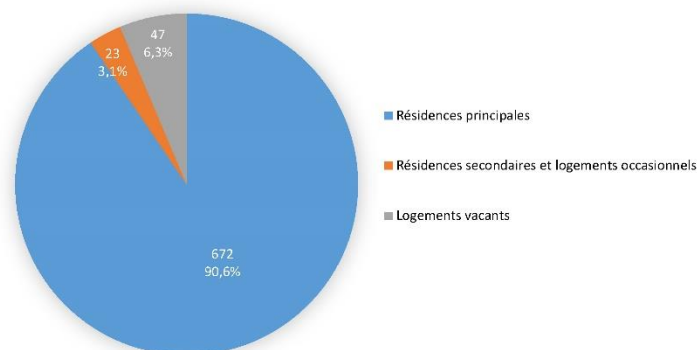




Démographie : composition du parc de logements



Répartition des logements de Coëtmieux par catégorie 2018 (nombre et %)



Un parc de logements constitué à 90,6% de résidences principales

Coëtmieux **90,6 %** EPCI **71,3 %** Département **75,0 %**

Résidences secondaires :

Coëtmieux **3,1 %**

EPCI **21,2 %**

Département **16,2 %**

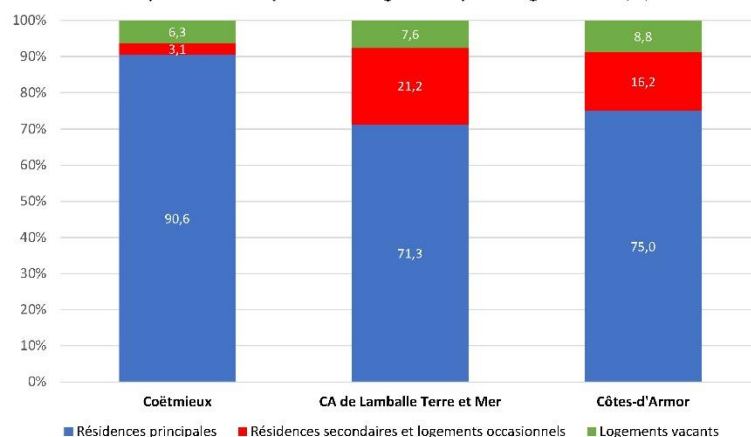
Logements vacants :

Coëtmieux **6,3 % ***

EPCI **7,6 %**

Département **8,8 %**

Répartitions comparées des logements par catégorie 2018 (%)



* **Taux normal** permettant d'assurer une rotation du parc qui se situe autour de 6%

→ **L'augmentation de la population** (au rythme actuel ou >) **ne pourra se traduire que par la construction de nouveaux logements** (hors ventes et rotation des locations)



Démographie : **composition du parc de logements sociaux**

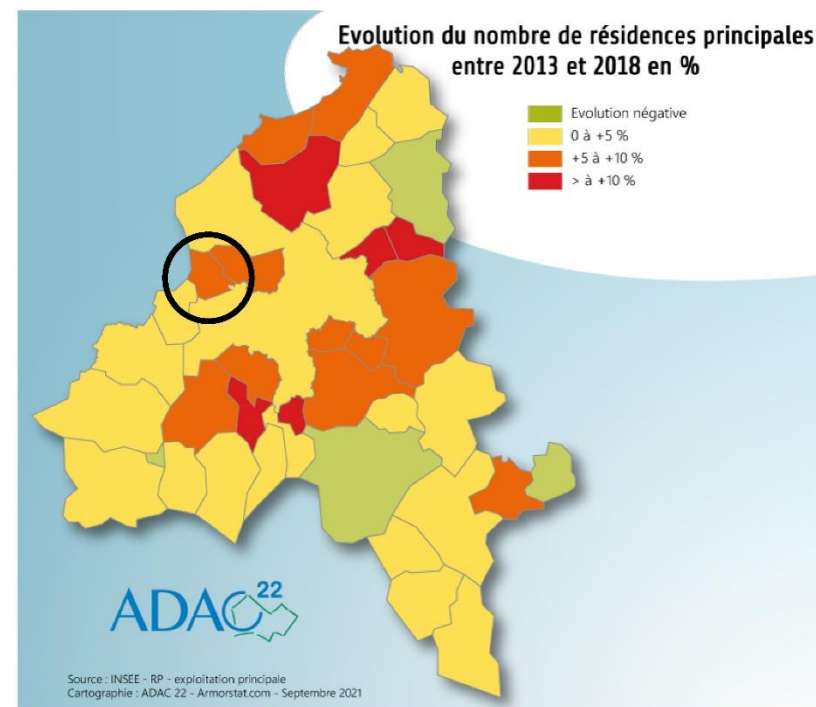
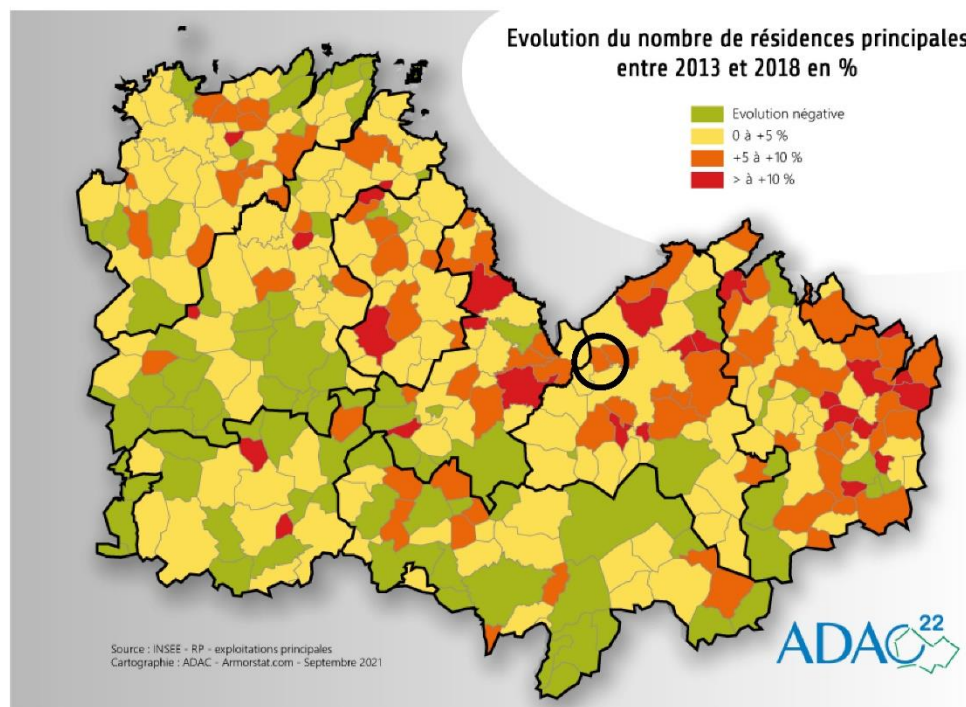


Un parc d'habitat social constitué de 12 logements

- **Une proportion de logements sociaux de l'ordre de 1,8% des résidences principales (4,3 % à LTM et 8,4 % dans les Côtes d'Armor)**
- **1/4 sont des logements de 1 ou 2 pièces**
- Absence de conventionnements au cours des dernières années (nouveaux logements)

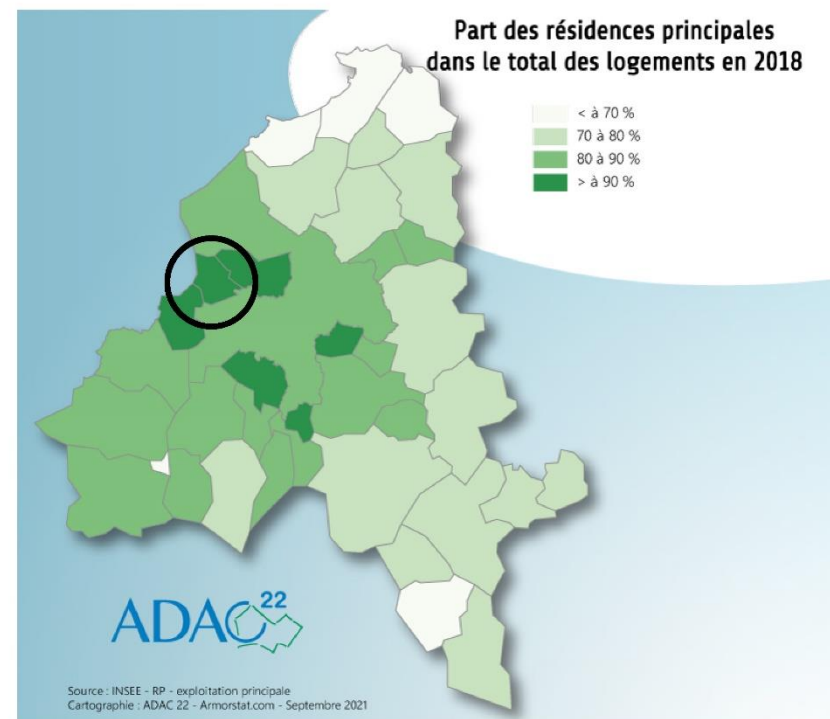
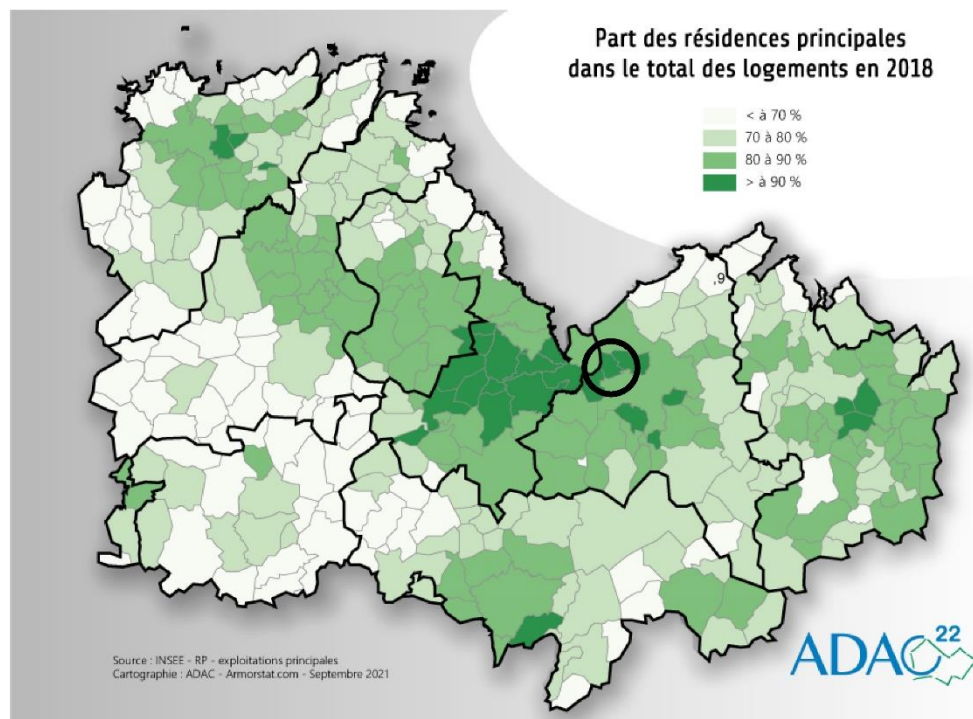


Démographie : évolution des résidences principales





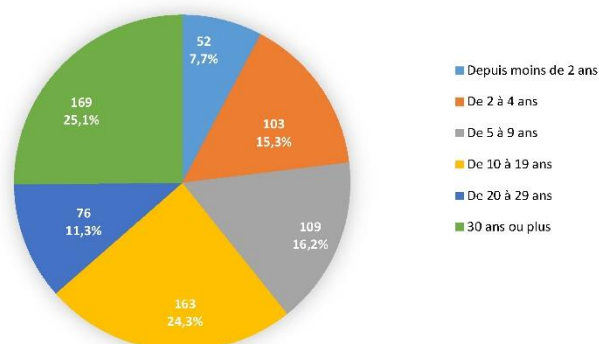
Démographie : **part des résidences principales**



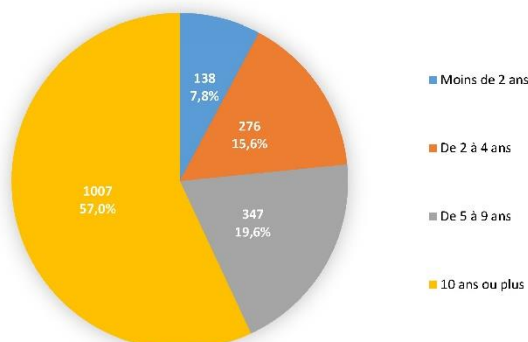


Démographie : ancienneté d'emménagement des habitants

Répartition des ménages de Coëtmieux selon l'ancienneté d'emménagement 2018 (%)



Répartition de la population des ménages de Coëtmieux selon l'ancienneté d'emménagement en résidences principales 2018 (%)



Plus d'un quart de la population réside dans le même logement depuis au moins 30 ans

Coëtmieux **25,1 %** EPCI **22,9 %** Département **22,0 %**

Part des ménages ayant emménagé récemment (< à 10 ans) :

Coëtmieux **39,3 %** EPCI **44,3 %** Département **45,2 %**

2018 : 93,3% des habitants d'1 an et + de Coëtmieux occupent le même logement qu'en 2017

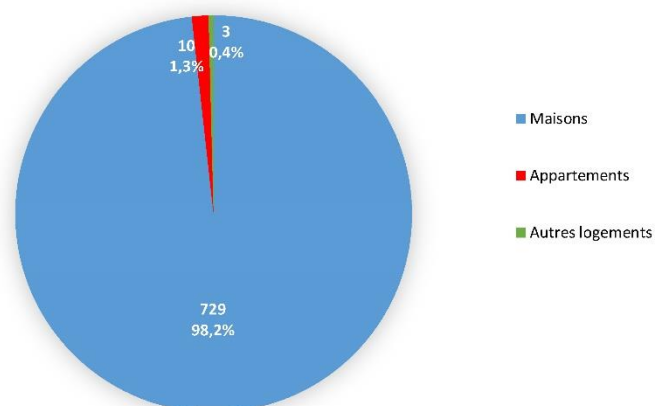
Lieu de résidence 1 an auparavant	Nombre	%	EPCI	Dpt
Même logement	1632	93,3 %	90,7 %	89,6 %
Autre logement sur même territoire	38	2,2 %	2,4 %	2,8 %
Logement sur autre territoire	79	4,5 %	6,9 %	7,5 %



Démographie : répartition des logements par type



Répartition des logements de Coëtmieux selon leurs types 2018 (nombre et %)



Un parc de logements constitué pour l'essentiel de maisons

Coëtmieux **98,2 %** EPCI **85,5 %** Département **82,2 %**

La commune ne compte actuellement que 10 logements de type *appartement* qui ne représentent que 1,3 % du parc global (Lamballe Terre et Mer: 13,3%, Côtes d'Armor: 17,1%)

Définitions : Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

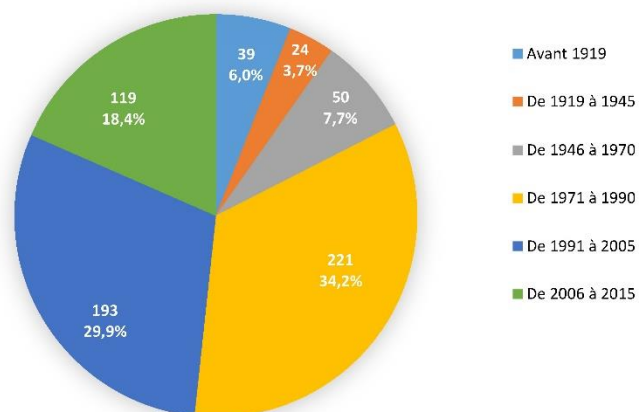
Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).



Démographie : périodes de construction des logements



Résidences principales de Coëtmieux construites avant 2015 selon la période d'achèvement 2018 (nombre et %)



Un parc de résidences principales relativement récent

Plus des $\frac{3}{4}$ des résidences principales construites après 1970 (un parc récent)

Coëtmieux **82,5 %** EPCI **66,4 %** Département **60,2 %**

Plus d' $\frac{1}{3}$ des RP (34,2%) sont logiquement sorties de terre entre 1971 et 1990

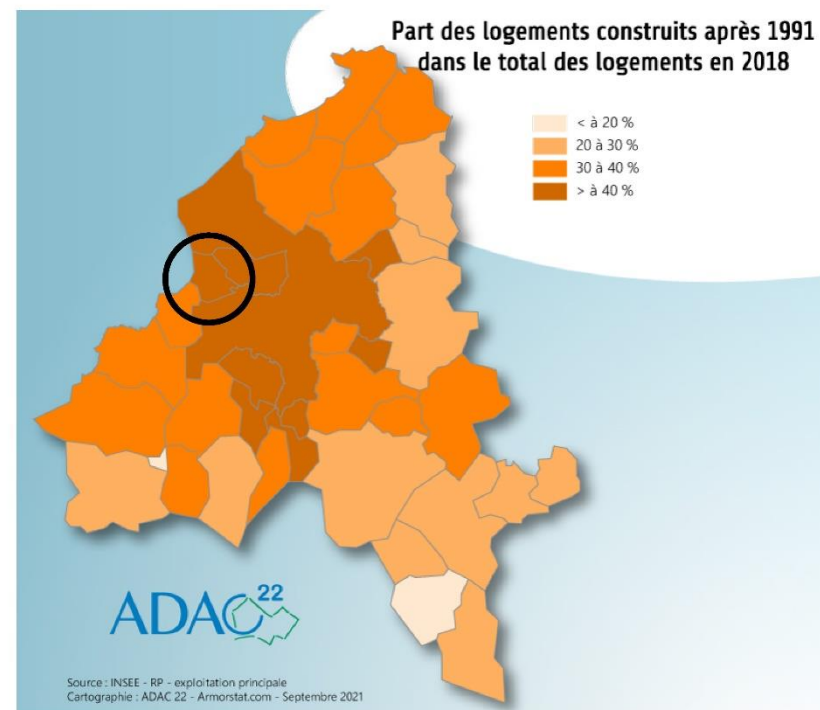
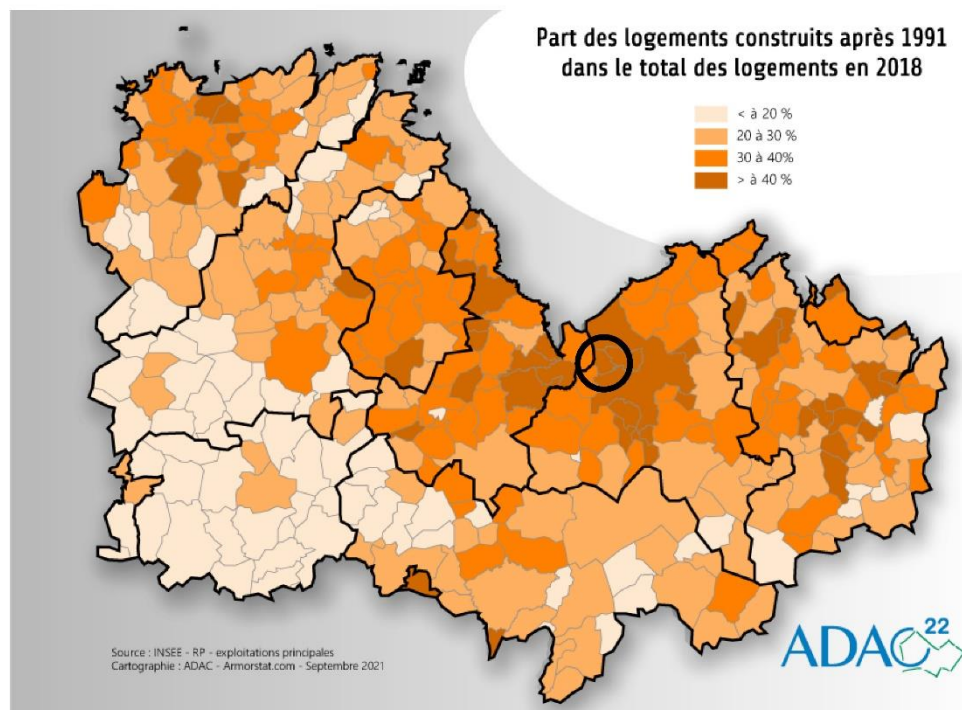
- Période qui inclut notamment la période intercensitaire 1968-1975 qui correspond à la plus forte augmentation de population que la commune n'a jamais connues depuis sa création avec +4,95 % de croissance par an.

Proportion de RP construites après 1991 :

Coëtmieux **48,3 %** EPCI **38,7 %** Département **31,2 %**



Démographie : périodes de construction des logements

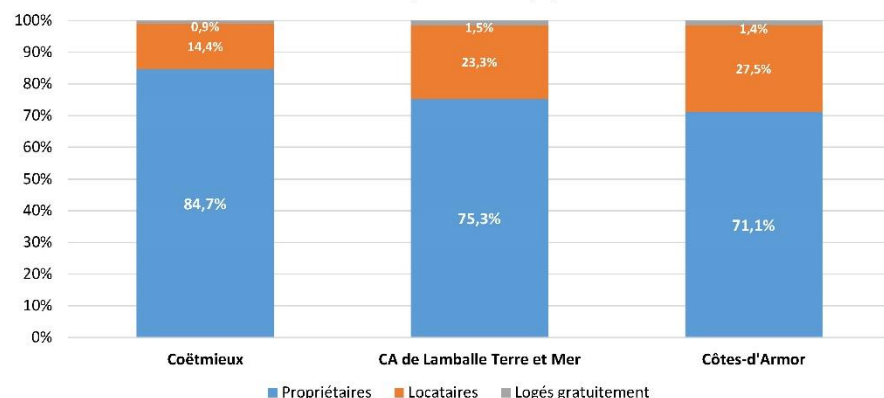




Démographie : statuts d'occupation des logements



Répartitions comparées des résidences principales selon le statut d'occupation 2018 (%)



Une proportion importante de *propriétaires* de leur résidence principale

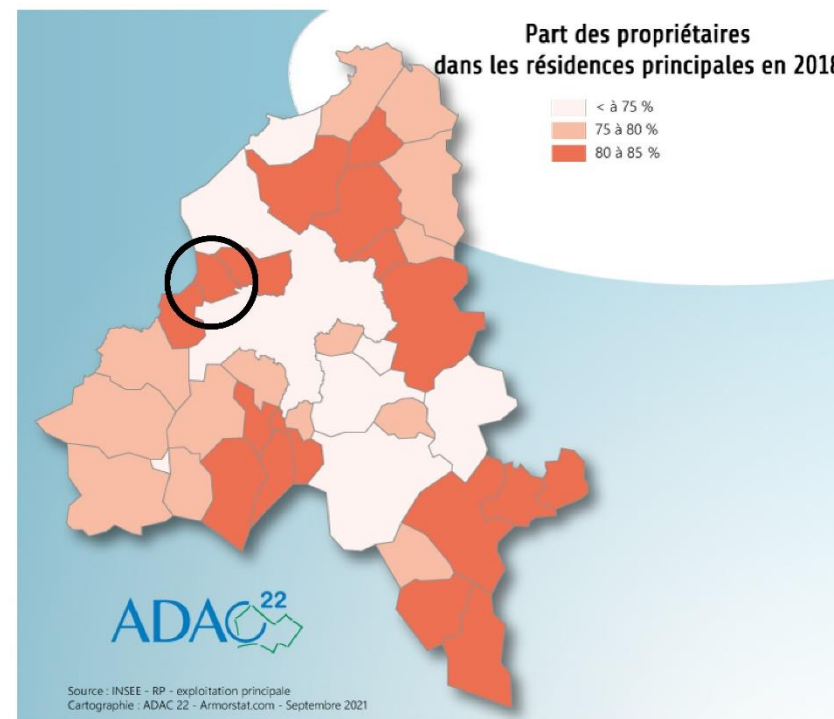
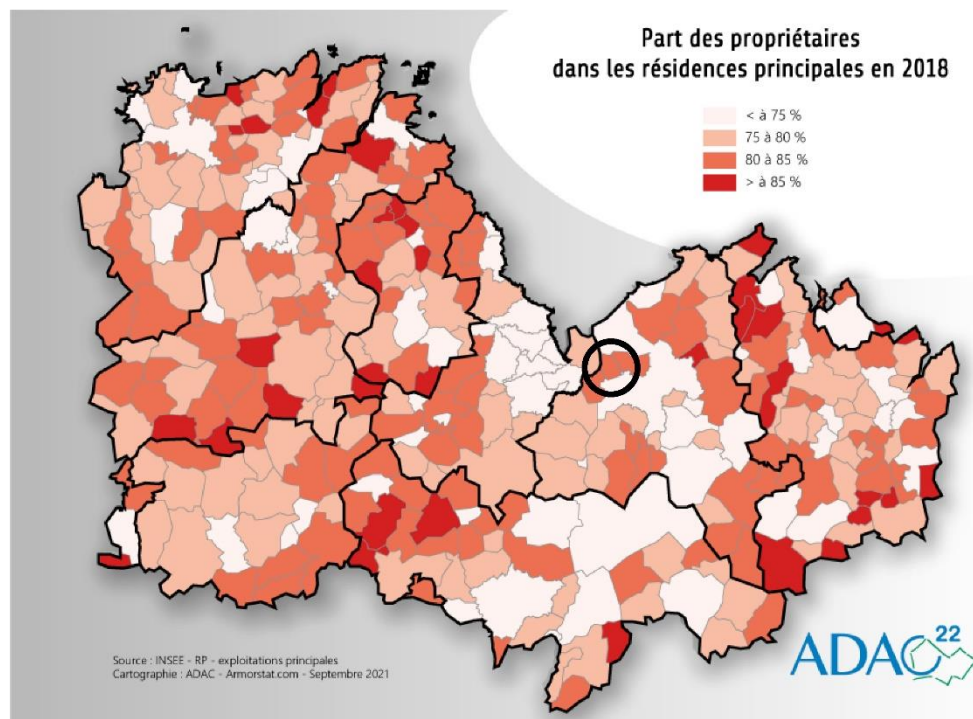
Coëtmieux **84,7 %** EPCI **75,3 %** Département **71,1 %**

Conséquence logique, la proportion de *locataires* (HLM et hors HLM) y est également moindre :

Coëtmieux **14,4 %** EPCI **23,3 %** Département **27,5 %**



Démographie : statuts d'occupation des logements

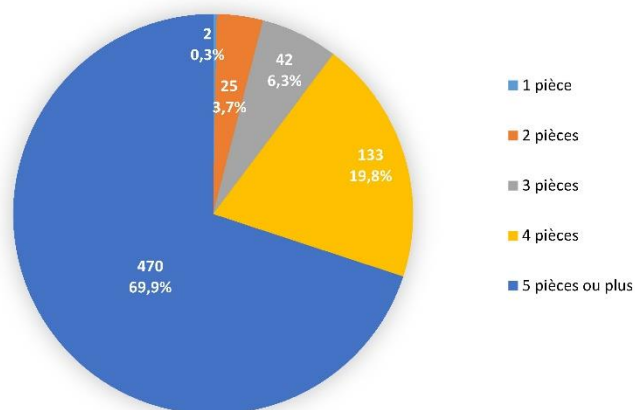




Démographie : taille des logements



Répartition des résidences principales de Coëtmieux selon le nombre de pièces 2018 (nombre et %)



Plus de *grands logements* et moins de *petits logements*

- Autre différence entre Coëtmieux et les territoires de comparaison, celle qui concerne la taille des résidences principales

- La commune de Coëtmieux compte une moindre proportion de *petits logements* (1-3 pièces) :

Coëtmieux **10,3 %** EPCI **22,2 %** Département **26,2 %**

- En toute logique, la part des *grands logements* (5 pièces et +) est plus importante :

Coëtmieux **69,9 %** EPCI **55,1 %** Département **51,0 %**

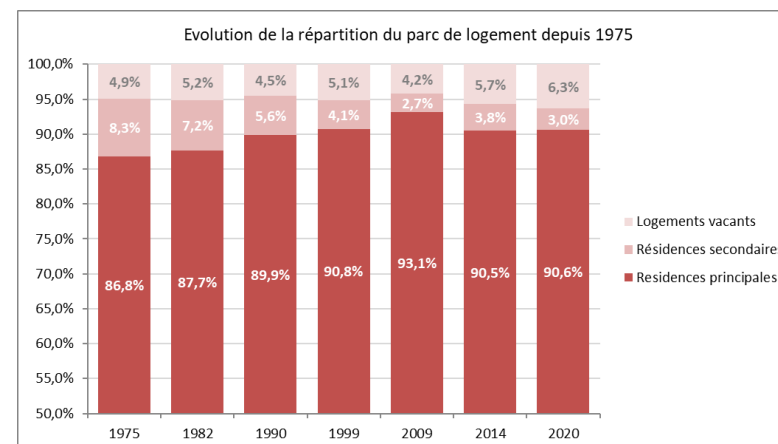
COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS

1.6 UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS MODERE

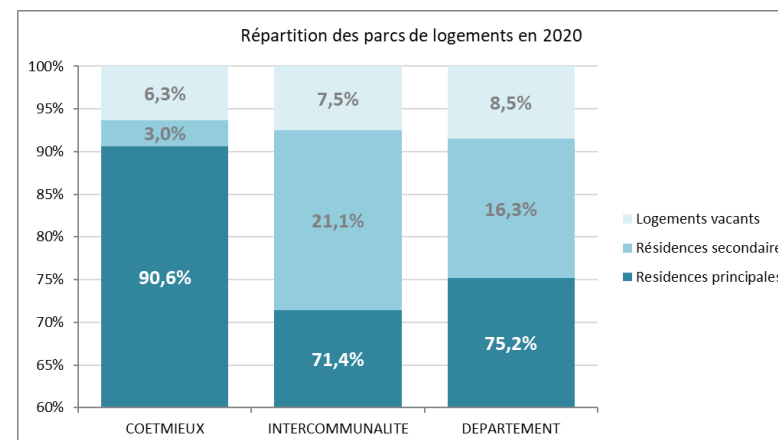
Sur la commune, en 2020, le parc de logement est composé de 3 catégories : les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

Les logements vacants représentent 6,3% sur l'ensemble du parc de logements. Après avoir connu une période de stabilité entre 1975 et 2009 avec un faible taux de logements vacants, la commune de Coëtmieux est confrontée à une tendance à la hausse du nombre de logements vacants. En effet, entre 2009 et 2020, le part de logements vacants augmente de 2.1 points passant de 4,2% à 6,3%. Ce taux est donc à surveiller bien qu'il reste inférieur à celui relevé à l'échelle de l'intercommunalité (7,5%) et à celle du département (8,5%). La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 27 en 2009 à 48 en 2020. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements.

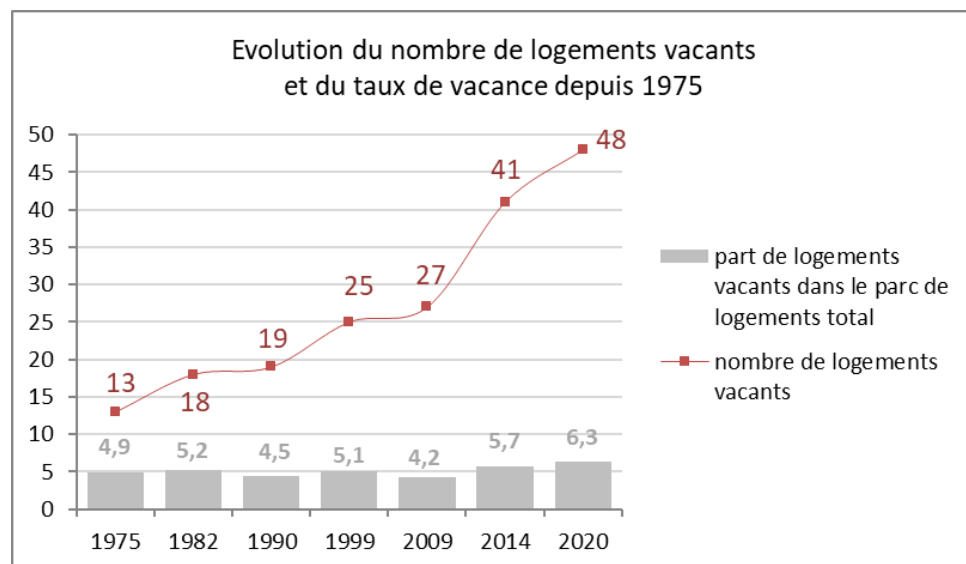
Ce taux autour de 6% reste relativement modéré et permet d'assurer une certaine rotation du parc de logements.



Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020



Source : INSEE – RP 2020

Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) sont issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Elles ont permis de confirmer les données INSEE et d'identifier cartographiquement 40 logements vacants sur le territoire de Coëtmieux, dont 11 sont localisés sur le bourg, 3 au village de La Lande et 4 au village des Landes. Après une analyse approfondie de ces logements vacants par les membres du comité de pilotage de la révision du PLU, il s'avère que seulement 10 logements sont véritablement vacants sur la commune. Cette vacance correspond en partie à des difficultés liées à une succession ou à des logements non loués. Ces logements vacants sont principalement localisés sur le bourg ou à proximité ainsi que sur le secteur de Belleville.

NUMERO	DETAIL : raison de la vacance
1	
2	
3	Succession
4	Plus de locataire actuellement
5	Succession
6	Travaux
7	Plus de locataire actuellement
8	Succession
9	
10	Succession



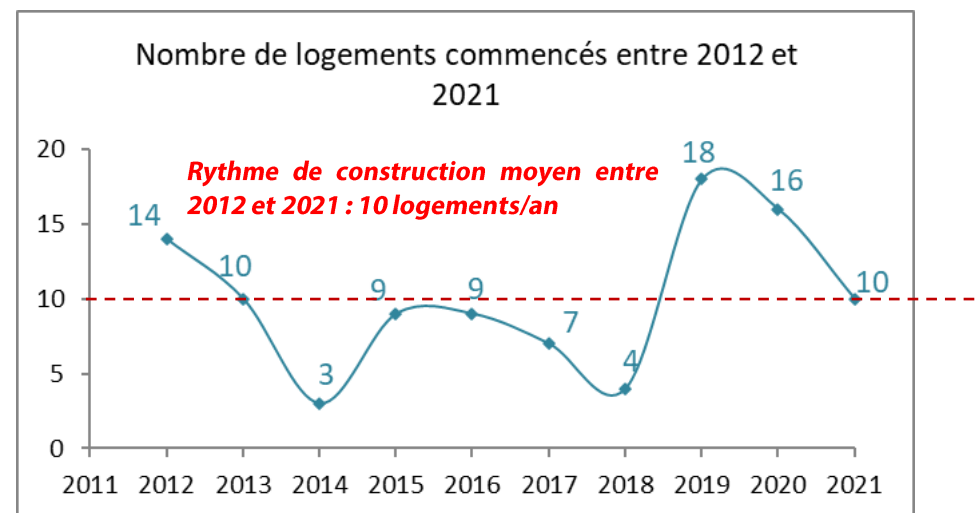


1.7 UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc désigne la commune de Coëtmieux comme une commune rurale non incluse dans les pôles ruraux identifiés. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, l'objectif fixé en termes de construction de logements est de 300 logements par an entre 2014 et 2030.

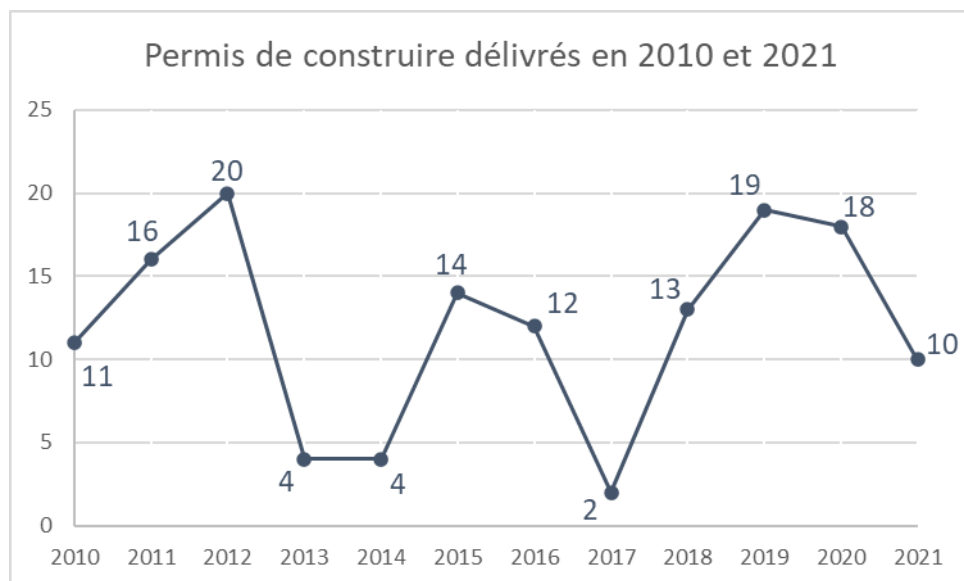
En observant les données Sitadel¹ sur le nombre de logements commencés par an entre 2012 et 2021, on constate que le rythme de production est assez fluctuant. En effet, après une année forte en production de logements en 2012 (14 logements), le rythme de construction a fortement baissé jusqu'en 2018 (4 logements). Cependant en 2019, il est relevé 18 logements commencés sur la commune. Entre 2012 et 2021, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 100 unités, soit une moyenne, sur la période 2012-2021, de 10 logements par an.

En parallèle, l'analyse des permis de construire accordés sur la commune depuis 2010 indique une moyenne de l'ordre de 12 logements réalisés par an entre 2010 et 2021 (143 permis accordés entre 2010 et 2021).



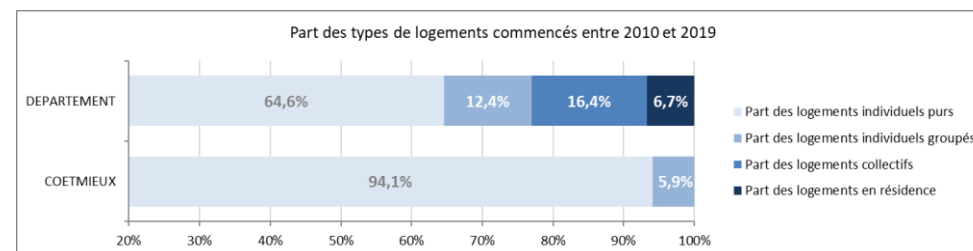
Source : SITADEL

¹ La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



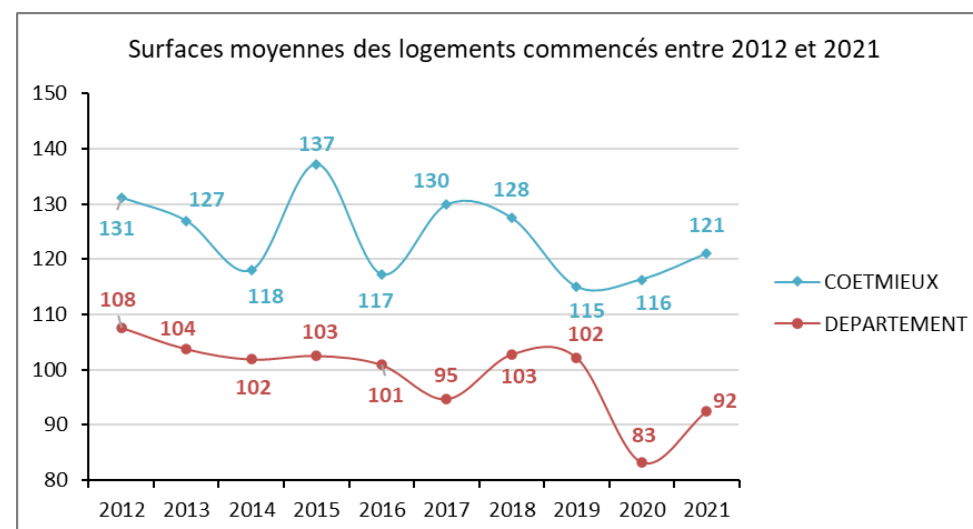
Source : Données communales

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2012 et 2021, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent pour la totalité à du logement de type individuel (dont 9% à de l'individuel groupé). En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 16,8% des constructions en logements collectifs et 7,3% de logements en résidence.



Source : SITADEL

En lien avec le type de logements commencés sur Coëtmeux, la surface moyenne des logements entre 2012 et 2021 sur le territoire est globalement supérieure aux résultats sur le département. Ces résultats sont liés à la construction de logements individuels purs en large majorité.



Source : SITADEL



Nouveaux logements en habitat individuel pur 6 Novembre 2021



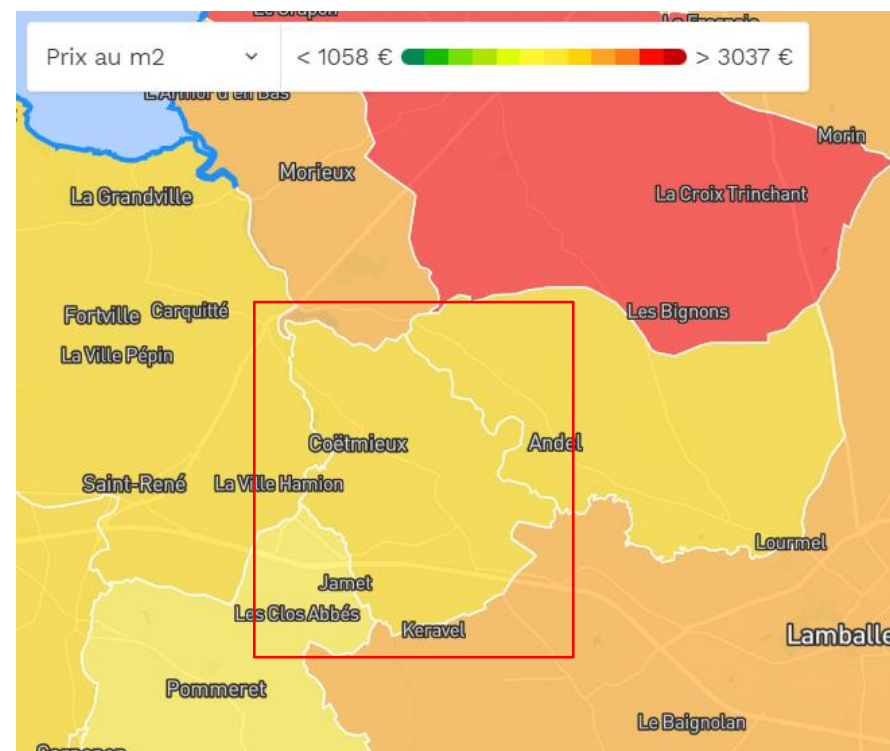
Nouveaux logements en habitat individuel pur en construction 6 Novembre 2021

1.8 UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE²

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 1 908 € sur la commune de Coëtmieux pour l'achat d'une maison. Il peut néanmoins valoir entre 1 365 € à 2 510 € en fonction des quartiers et des spécificités de la maison. Un prix moyen au m² restant abordable malgré la proximité avec le littoral (moins de 10 minutes en voiture).

Sur la carte ci-contre, on remarque que Coëtmieux se situe entre trois anciennes communes (aujourd'hui réunies dans la commune nouvelle de Lamballe-Armor) dans lesquelles le prix de l'immobilier est plus élevé : à Lamballe et Morieux, le prix moyen au m² pour l'achat d'une maison varie entre 2 070 € et 2 200 €, quand il est de 2 688 € à Planguenoual.

On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de plus de 5% sur les 10 dernières années sur le département des Côtes d'Armor. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période récente puisque depuis 5 ans, le prix de l'immobilier départemental a augmenté de plus de 19%, et a cru de 2,4% entre 2020 et 2021.



Source : meilleurs agents

² meilleursagents.com

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Lamballe-Armor et Hillion.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor, approuvé le 17 juillet 2019 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2019-2025.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

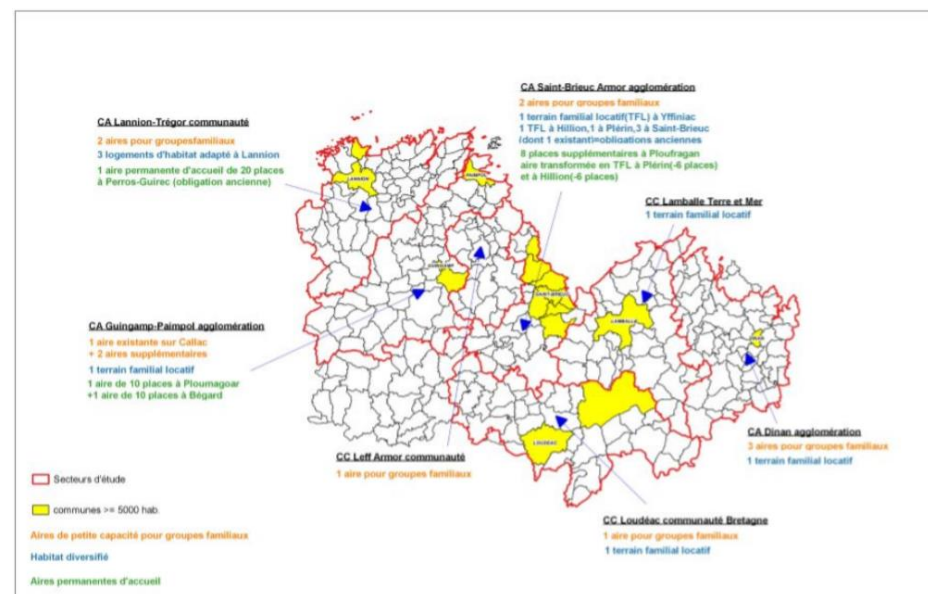
Au sein de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Lamballe Armor.

L'aire est en bon état général. Les normes techniques sont respectées, tant dans la quantité que dans la qualité. 12 modules sanitaires sont mis à disposition. Les 12 emplacements mesurent environ 150 m². Toutefois, des travaux de sécurisation du terrain sont prévus (aire d'accueil située en contre-bas d'un giratoire) ainsi que des travaux de réfection des blocs sanitaires. De plus, la collectivité a prévu d'insonoriser l'aire d'accueil, dans la mesure où elle se situe le long d'une voie rapide.

Le document indique la réalisation en 2014, à proximité de l'aire d'accueil, d'un terrain pour les groupes familiaux. Le site choisi ne dispose pas d'une superficie de 1ha mais d'environ 1/2ha.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor fixe des prescriptions pour la période 2019/2025 sur le territoire de l'intercommunalité :

- Face au constat d'un certain ancrage territorial de plusieurs familles stationnant sur l'aire d'accueil de Lamballe, l'objectif fixé pour l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer est de réaliser un projet de terrain familial locatif (obligation nouvelle) ayant une superficie suffisante pour accueillir 6 caravanes maximum et disposant d'un espace de vie, d'un accès à un point d'eau et d'un compteur électrique.



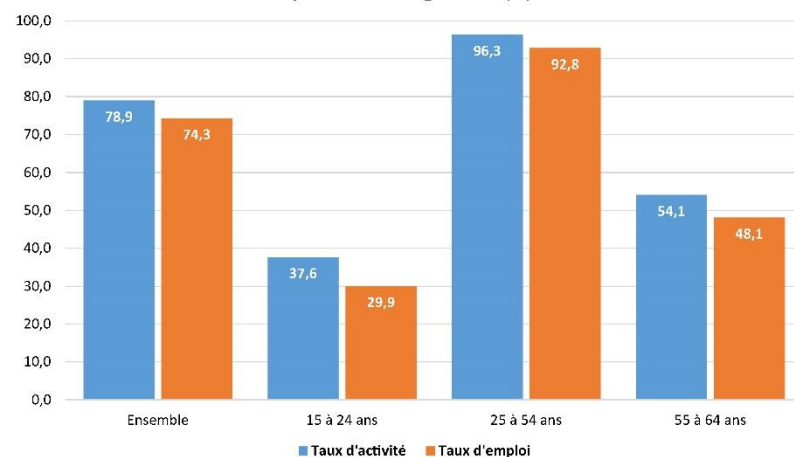
Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor

LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE



Économie : taux d'activités et d'emploi

Taux d'activité et d'emploi de la population de 15 à 64 ans de Coëtmieux par tranche d'âges 2018 (%)



Définitions : Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante de 15-64 ans.

Le **taux d'emploi** est calculé en rapportant le nombre d'actifs occupés à l'ensemble de la population de 15-64 ans. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (15-64 ans) ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler (femmes de 25 à 29 ans par exemple).



Des taux d'activité et d'emploi élevés

- Sur une population municipale de 1768 habitants en 2018, Coëtmieux comptait 1096 hab. de 15-64 ans, 865 actifs occupés ou non (demandeurs d'emploi) de 15-64 ans et 814 actifs en emploi de 15-64 ans
- **Proportion d'actifs** (occupés ou non) **dans la population totale : 48,9%** (865/1768)
- **Taux d'activité** (865/1096) **et d'emploi** (814/1096) **supérieurs à ceux observés à l'échelle des Côtes d'Armor :**

Taux d'activité :

Coëtmieux

78,9 %

EPCI

76,6 %

Département

73,9 %

Taux d'emploi :

Coëtmieux

74,3 %

EPCI

69,9 %

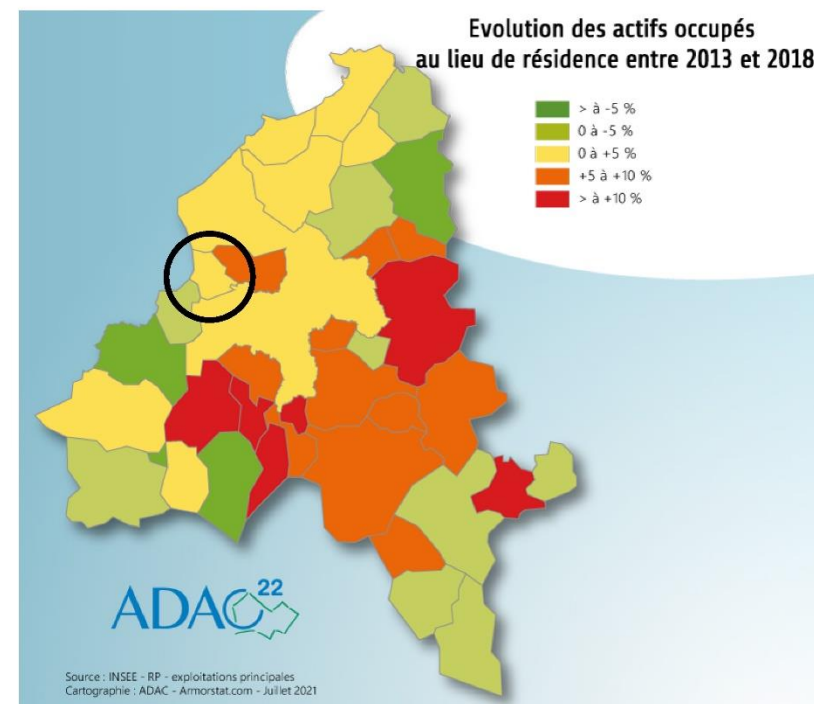
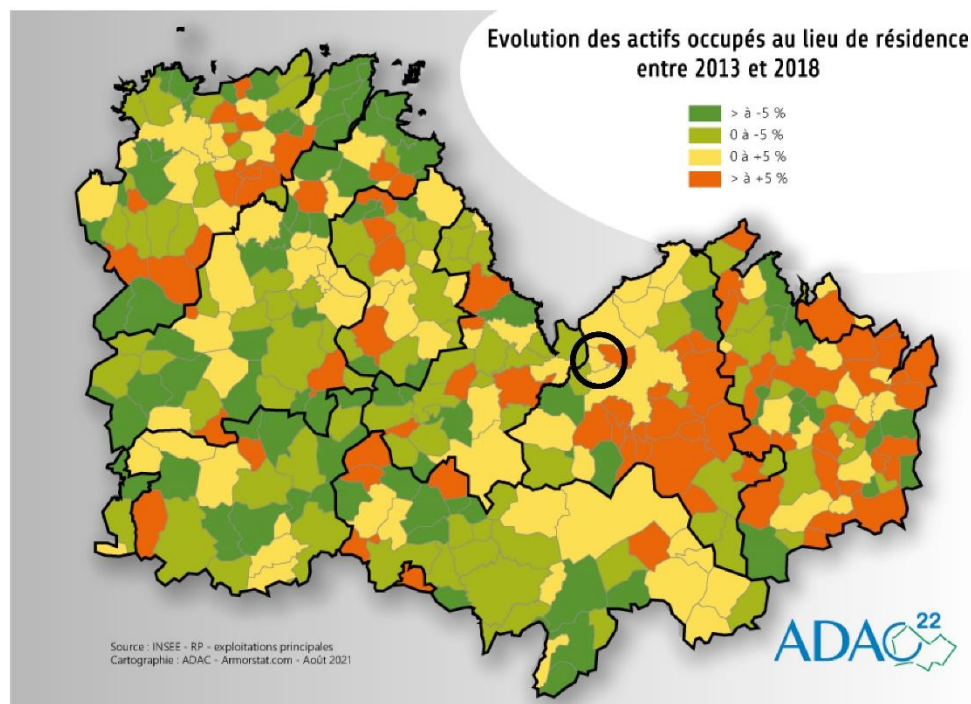
Département

65,4 %

Variation importante des taux selon les tranches d'âges : Cf. graphique

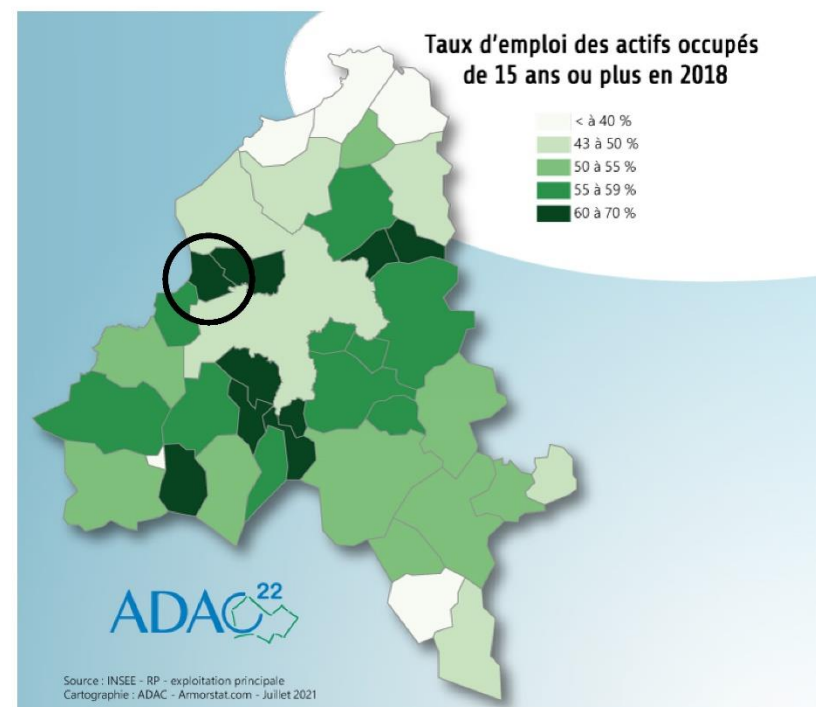
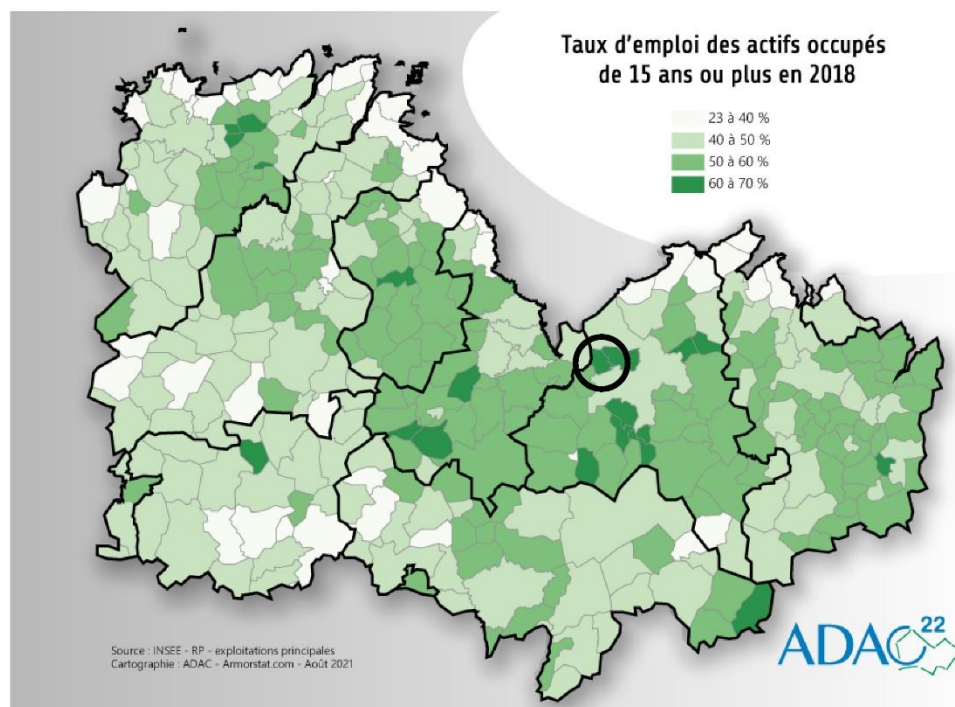


Démographie : évolution des actifs occupés résidents





Démographie : taux d'emploi des actifs occupés résidents

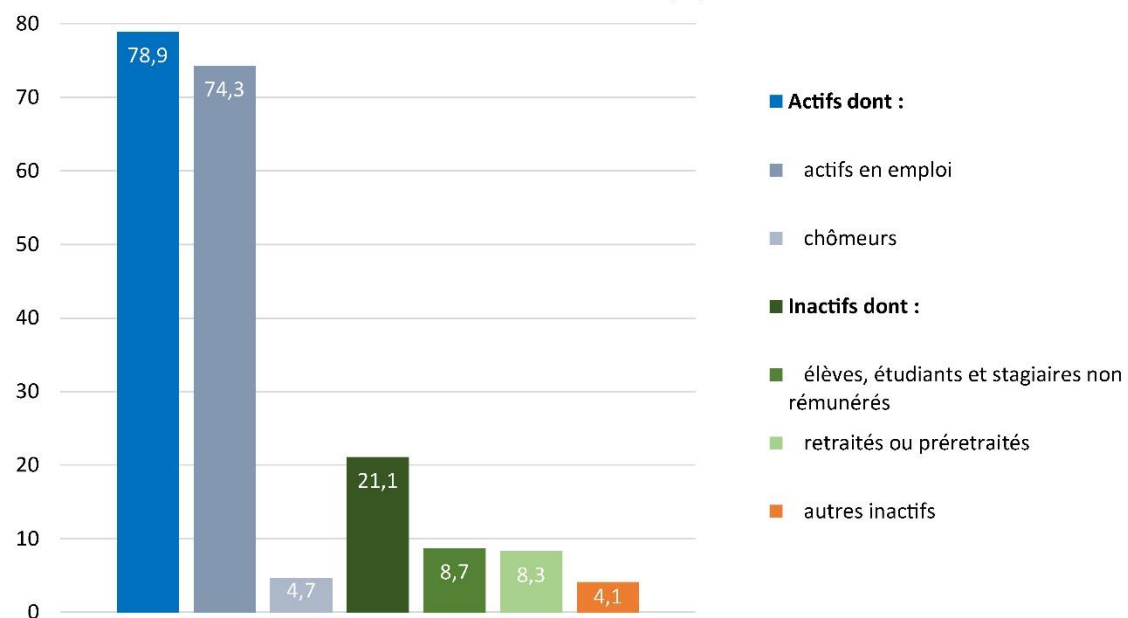




Économie : répartition des 15-64 ans par type d'activité



Répartition de la population des 15-64 ans de Coëtmieux par type d'activité 2018 (%)

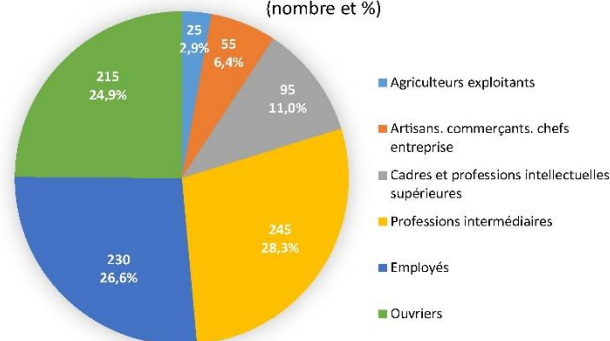




Économie : P.C.S. des actifs occupés résidents



Répartition de la population active occupée de 15 à 64 ans de Coëtmieux selon la catégorie socioprofessionnelle 2018 (nombre et %)

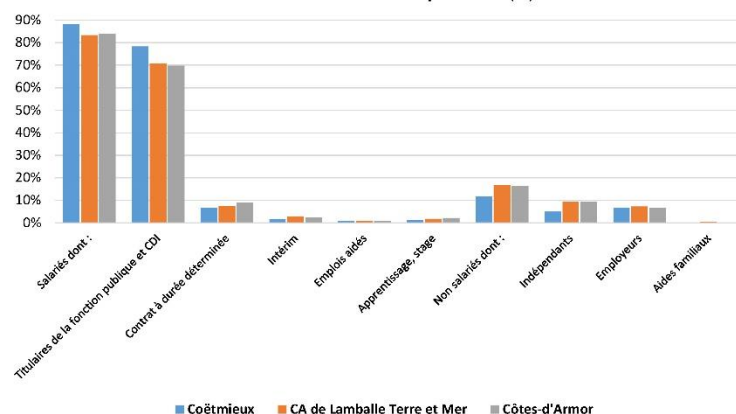


Trois PCS représentent à elles seules pratiquement 80% de l'ensemble des actifs occupés de 15-64 ans qui résident à Coëtmieux :

- Professions intermédiaires : 28,3 %
- Employés : 26,6 %
- Ouvriers : 24,9 %

Quelques différences notables avec les niveaux départemental et intercommunal :

Répartitions comparées des personnes de 15 ans ou plus selon leur statut et condition d'emploi 2018 (%)



Part des salariés dans la population active occupée de 15 ans ou plus :

Coëtmieux 88,3 %

EPCI 83,2 %

Département 83,8 %

Dont actifs titulaires de la fonction publique ou en CDI :

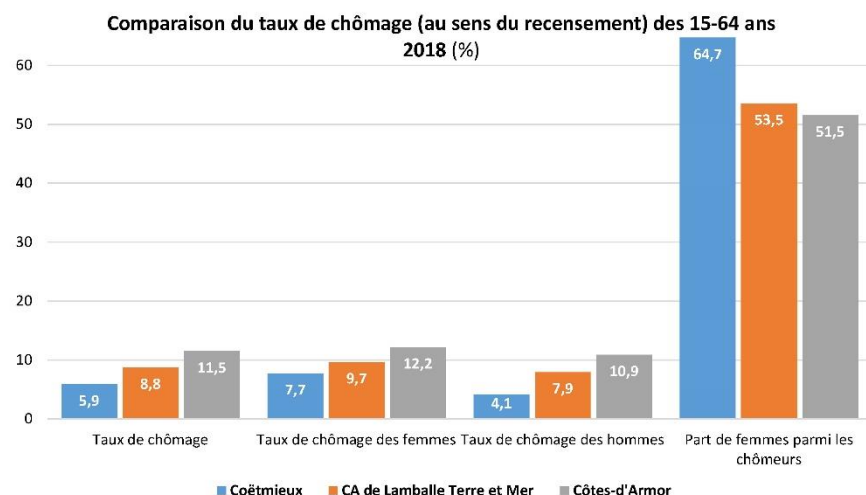
Coëtmieux 78,3 %

EPCI 70,5 %

Département 69,7 %



Économie : taux de chômage, demande d'emploi



Un taux de chômage deux fois moins important qu'en Côtes d'Armor

La comparaison du taux de chômage au sens du recensement, qui diffère des autres modes de calcul de cet indicateur conjoncturel (cf. ci-dessous données Pôle Emploi) mais qui présente l'avantage d'être disponible à l'échelle communale, est à l'avantage de Coëtmieux, notamment en comparaison du territoire de Lamballe Terre et Mer

Qu'il s'agisse de l'ensemble de la population en âge de travailler (15-64 ans), des femmes ou des hommes, **la proportion de personnes en recherche d'emploi dans la commune de Coëtmieux est en deçà de ce qu'elle est à l'échelle des Côtes d'Armor et de Lamballe Terre et Mer** (écarts de 2 à 4 points).

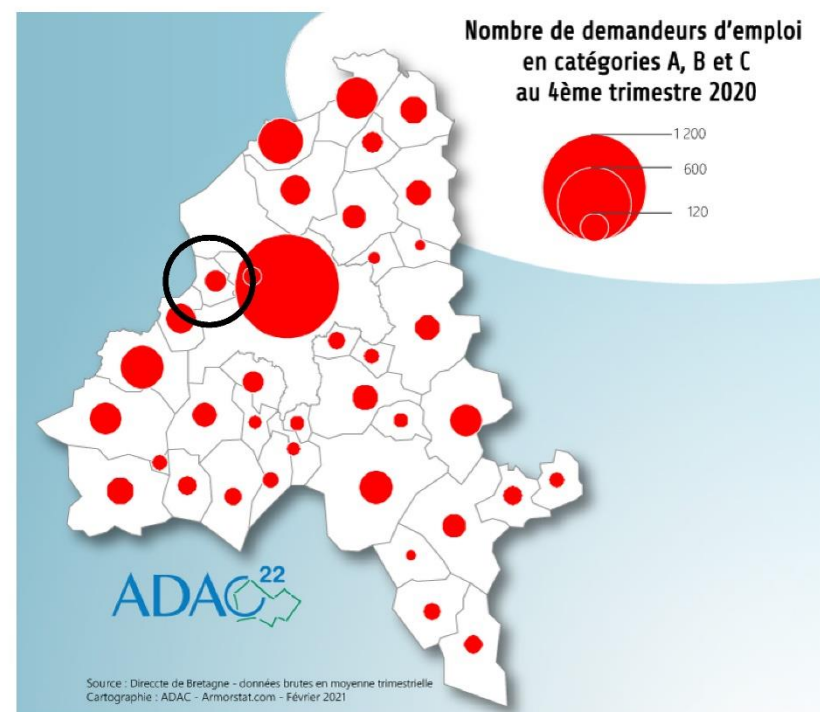
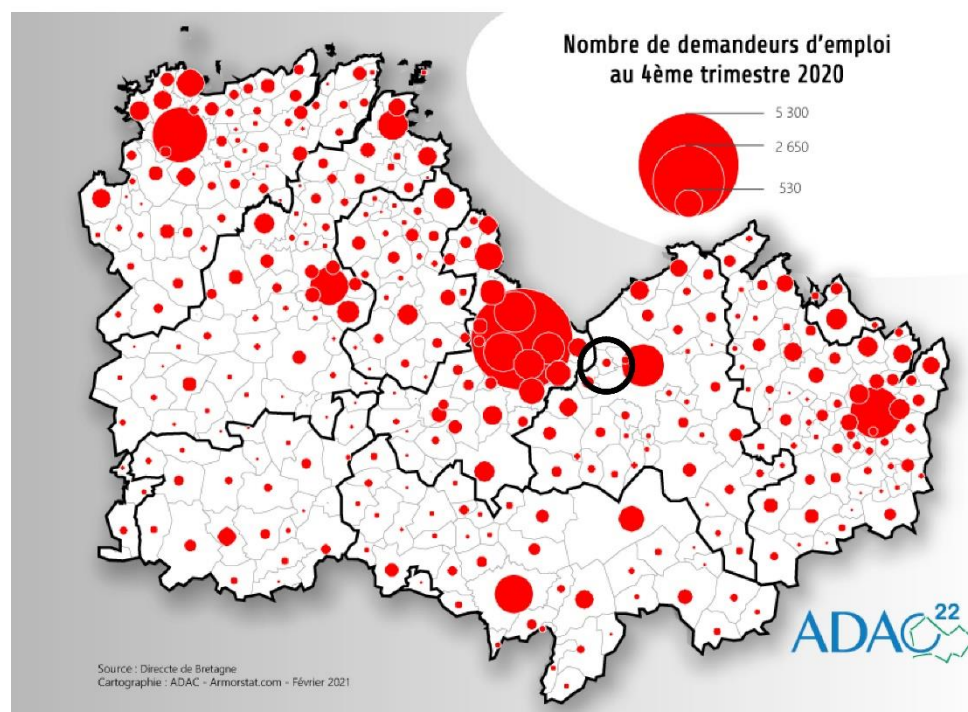
Source : Direccte Bretagne (données brutes – moyennes trimestrielles)

Au 4^{ème} trimestre 2021, Coëtmieux comptait 83 demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi (Cat. A, B, C), dont 67,5% de femmes, 13,3% de jeunes de moins de 25 ans, 36,1% de seniors de 50 ans et plus et 51,8% de chômeurs longue durée (> à 1 an)

Entre 2020 et 2021, le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de 5 % avec une augmentation notable du nombre de demandeurs de moins de 25 ans (+3) après une nette diminution entre 2018 et 2019 (-7). Augmentation également des 50 ans et plus et des chômeurs longue durée.

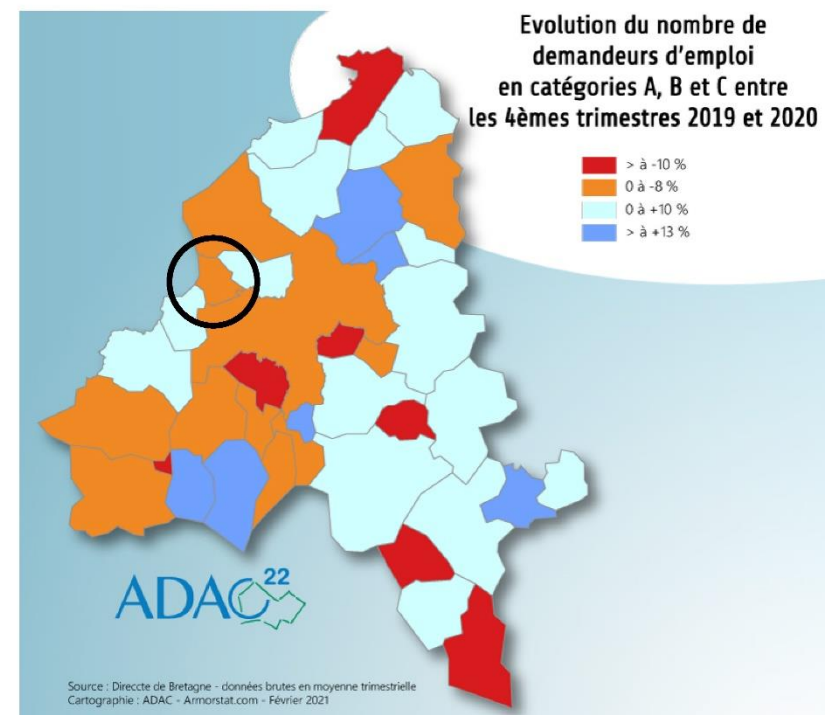
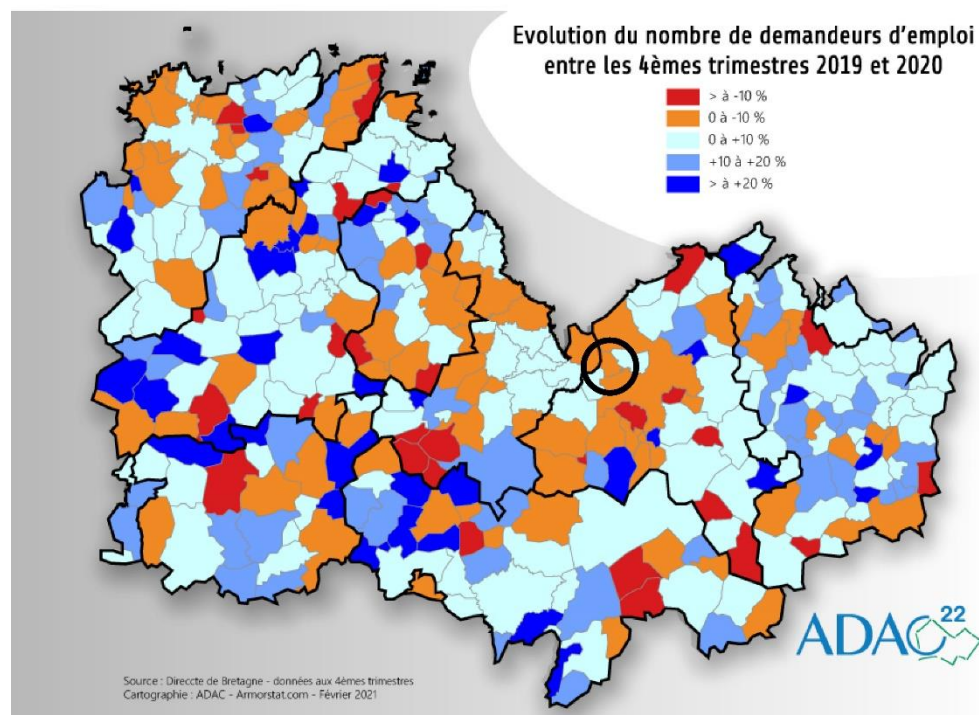


Économie : nombre de demandeurs d'emploi



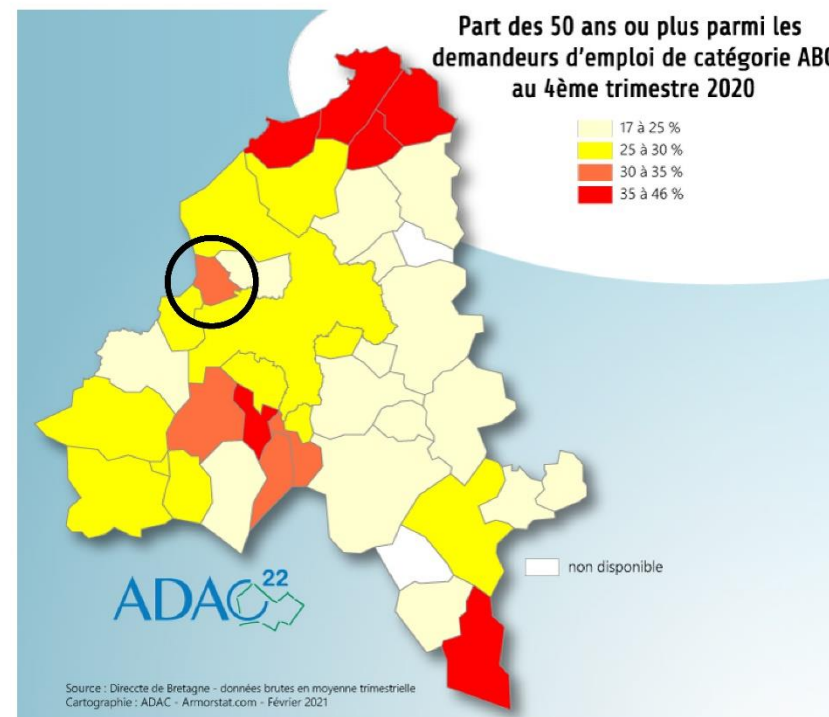
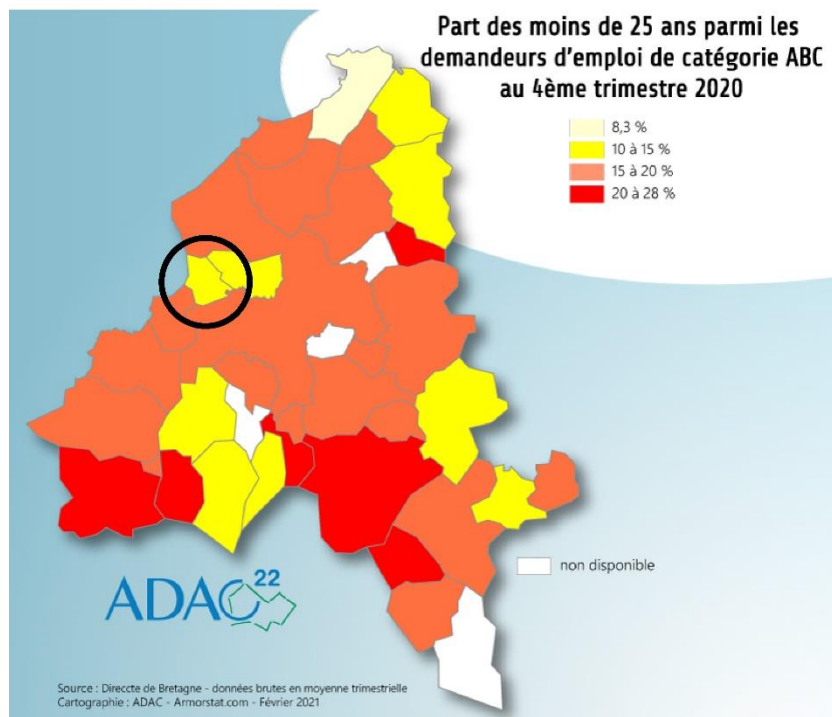


Économie : Évolution du nombre de demandeurs d'emploi





Économie : population des demandeurs d'emploi

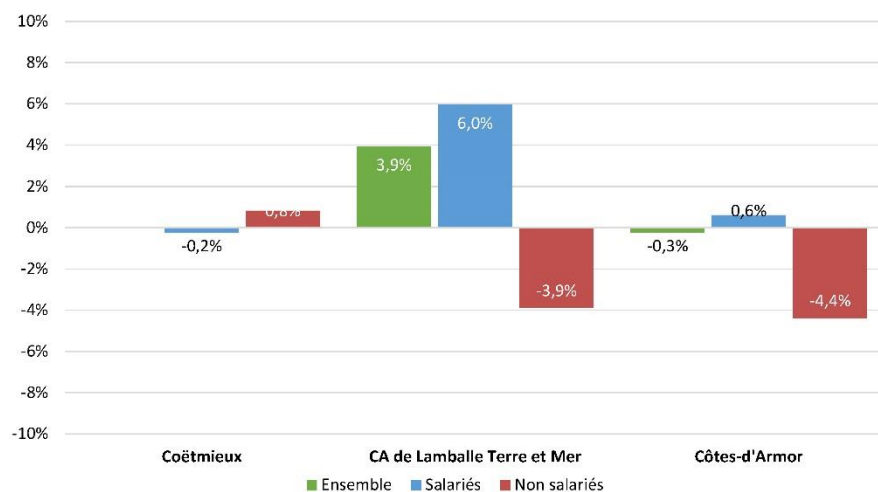


ADAC²²

Économie: emplois



Evolutions comparées des emplois 2013-2018 (%)

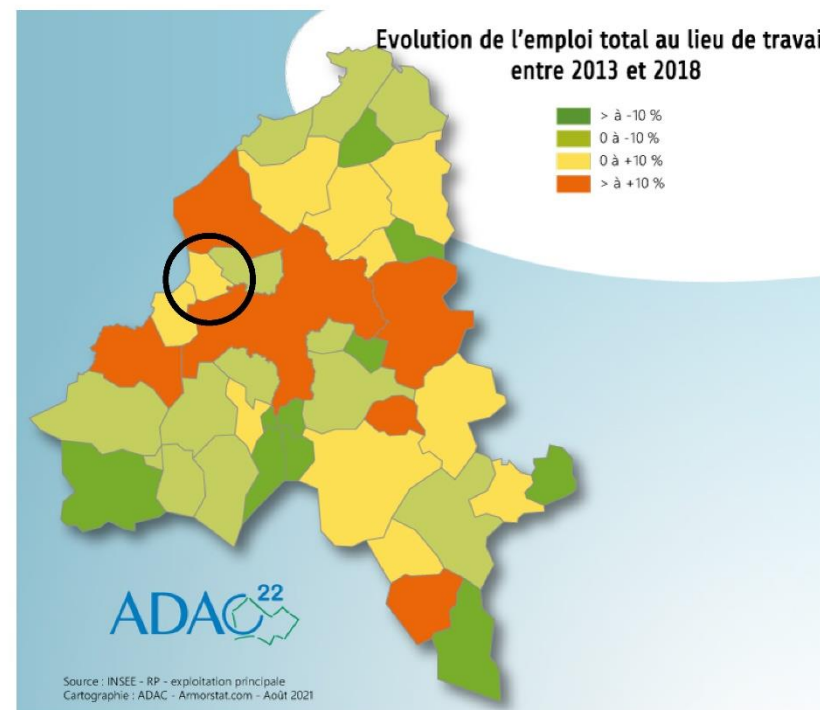
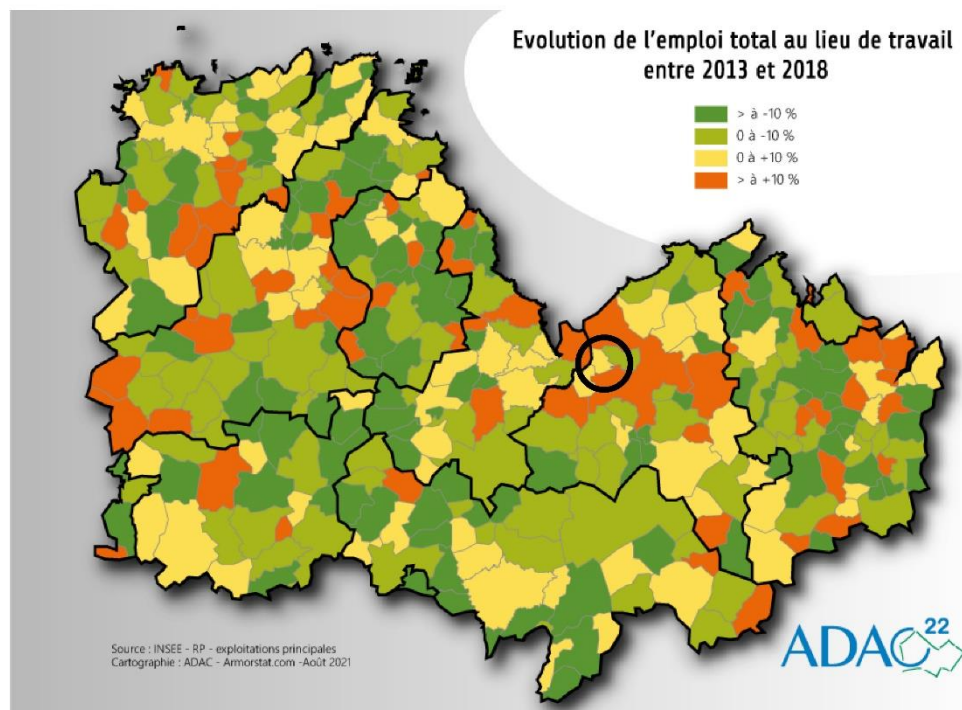


Des emplois qui restent stables

- **301 emplois** en 2018 (même nombre qu'en 2013)
- Avec une diminution des emplois salariés (-0,2%) et une augmentation des emplois non salariés (+0,8%). Évolution inverse à Lamballe Terre et Mer et aux Côtes d'Armor.



Économie : évolution de l'emploi

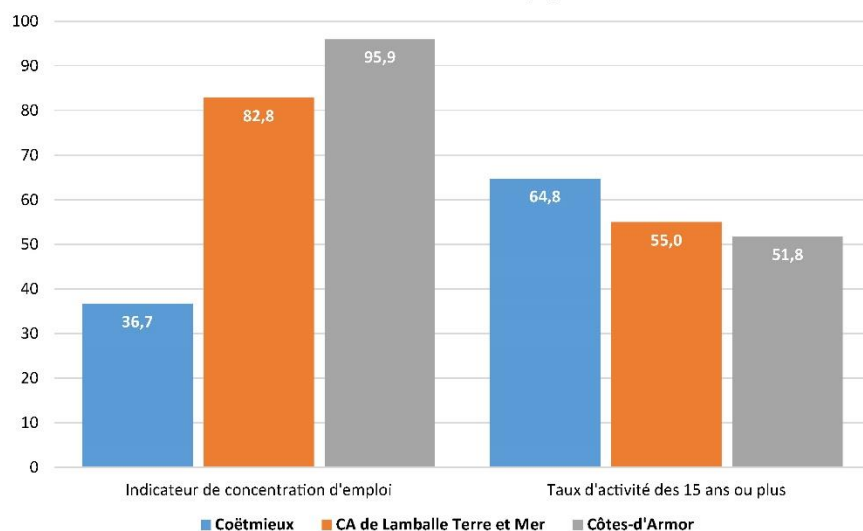




Économie: Indicateur de concentration de l'emploi



Comparaison des Indicateurs de concentration de l'emploi et des taux d'activité 2018 (%)



Un rapport déséquilibré entre emplois et actifs résidents

Indicateur de concentration d'emploi 2018 : rapport entre les 301 emplois recensés dans la commune et les 820 actifs résidents occupés qui permet de mesurer le niveau d'attractivité du territoire (cf. définition détaillée)

Commune **36,7** EPCI **82,8** Département **95,9**

23^{ème} commune sur 38 par ordre décroissant de l'indice

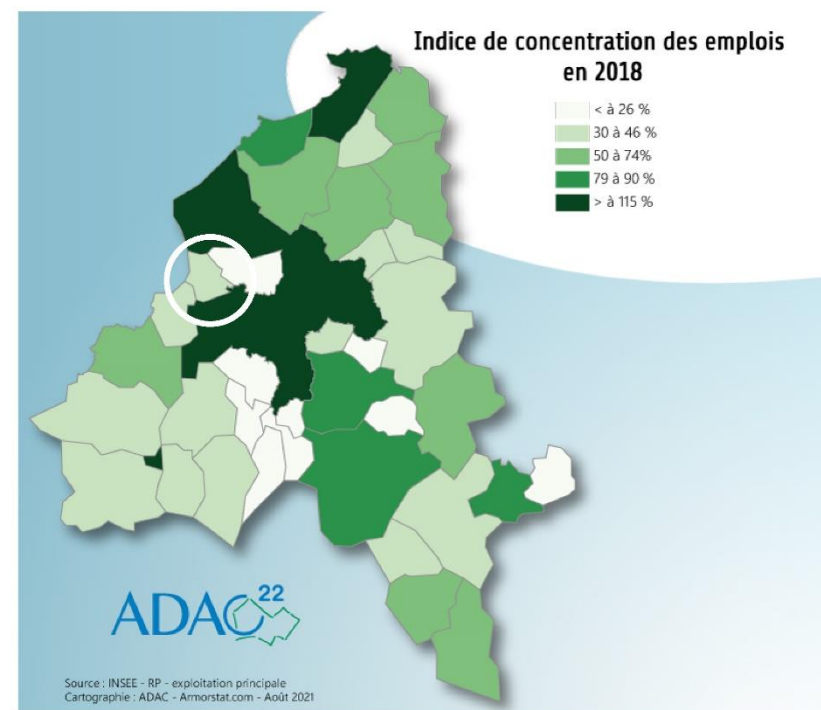
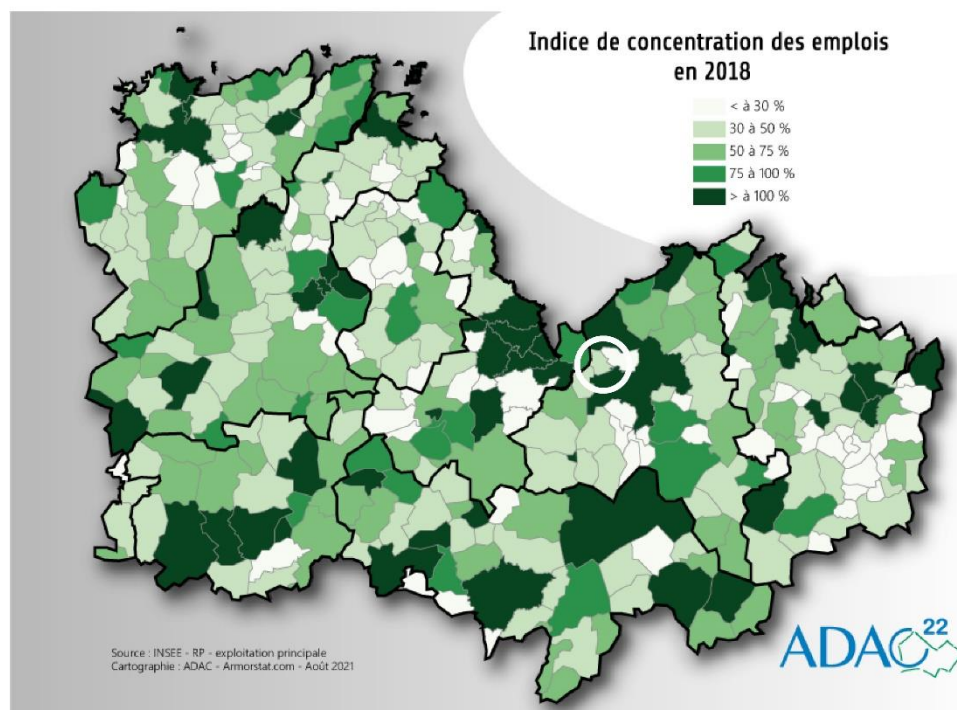
- Coëtmieux se situe dans la catégorie des communes *fortement résidentielles* sans pour autant être la plus concernée à l'échelle de Lamballe Terre et Mer

Définition : L'*Indicateur de concentration d'emploi* (ICE), qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de personnes résidentes occupant un emploi, permet de mesurer le niveau d'attractivité du territoire.

Ainsi, **plus le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents occupés, plus l'indice est faible et plus ce territoire peut être qualifié de résidentiel** (commune dortoir).



Économie: Indice de concentration de l'emploi

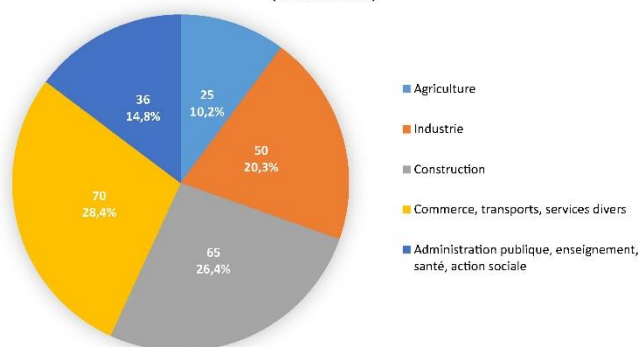




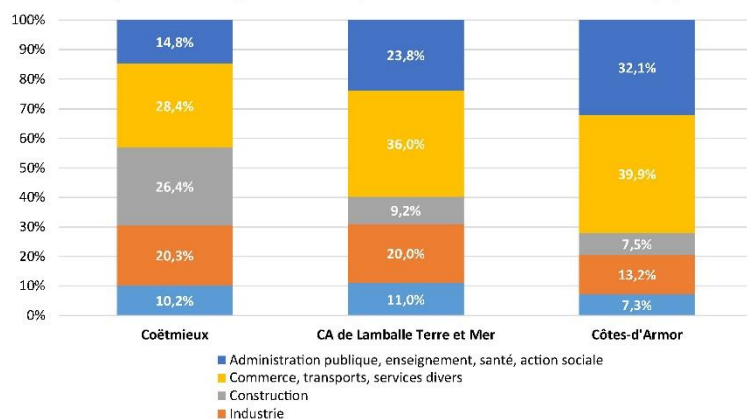
Économie : répartition des emplois par secteurs d'activité



Répartition des emplois de Coëtmeux entre secteurs d'activité 2018
(nombre et %)



Répartitions comparées des emplois entre secteurs d'activité 2018 (%)



Une proportion importante d'emplois dans le commerce, transport et services, la construction et l'industrie

- Nature des emplois influencée directement par le **caractère rural de la commune** et par la présence sur son territoire, immédiatement à **proximité de la RN12**, principal axe routier du département, de deux espaces **d'activités** relativement importants ("Lande Orhan" et "Landes")

Proportions d'emplois moins importantes dans les secteurs Agriculture ainsi que Administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale

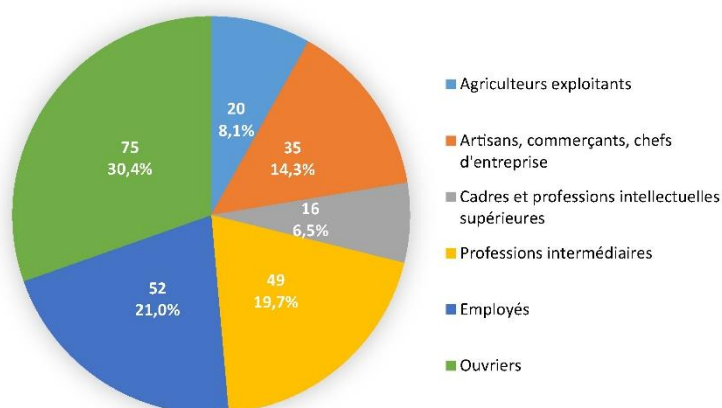
Définition : Au sens le plus large, l'**Agriculture** comprend les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture. La nomenclature d'activités nationale établit une distinction entre l'activité agricole (exploitation des ressources naturelles en vue de la production des divers produits de la culture et de l'élevage), la sylviculture et l'activité de pêche (exploitation professionnelle des ressources halieutiques en milieu marin ou en eau douce).



Économie : répartition des emplois par PCS



Répartition de la population active occupée de 15 à 64 ans de Coëtmieux selon la Catégorie socioprofessionnelle 2018 (nombre et %)



La répartition des emplois entre secteurs d'activité détermine naturellement leur typologie

La présence sur Coëtmieux d'entreprises importantes, dans des filières de construction, de commerce, de transport et d'agriculture amène logiquement à une surreprésentation, comparativement au département et à la communauté d'agglomération, de certaines P.C.S. :

Part emplois occupés par

Agriculteurs :

Coëtmieux **8,1 %**

EPCI **6,8 %**

Département **4,3 %**

Artisans, commerçants,... :

Coëtmieux **14,3 %**

EPCI **9,4 %**

Département **8,2 %**

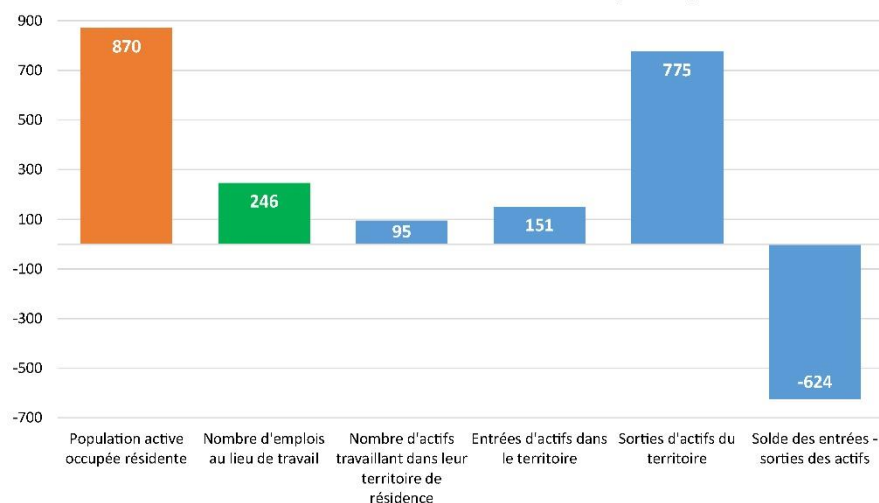
Toutes les autres PCS sont sous-représentées, particulièrement les cadres et professions intellectuelles supérieures



Économie : migrations alternantes domicile-travail



Navettes domicile-travail de Coëtmieux 2018 (nombre)



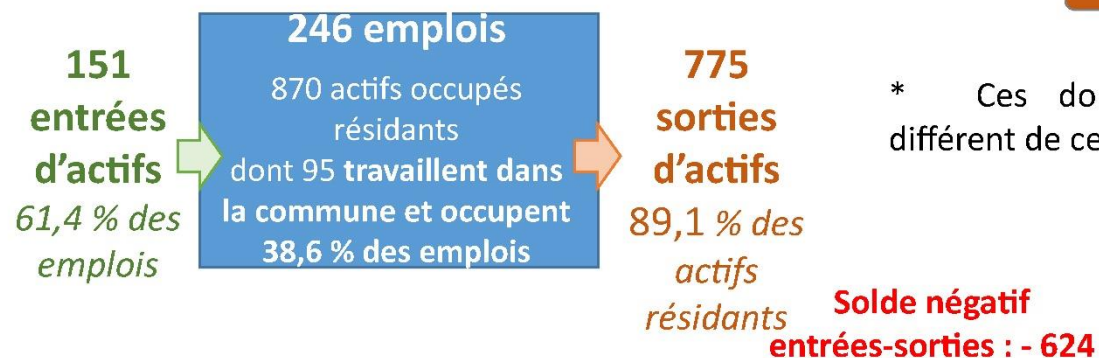
Un solde entre entrées et sorties d'actifs largement déficitaire

La **fonction fortement résidentielle** de Coëtmieux transparaît dans l'analyse des migrations alternantes quotidiennes de la population active occupant un emploi dans ou en dehors de la commune

- 246 emplois et 870 actifs occupés résidents dans la commune en 2018 *

Proportion d'actifs résidents de 15 ans ou + qui travaillent en dehors de la commune :

Coëtmieux **88 %** EPCI **70 %** Département **69,5 %**



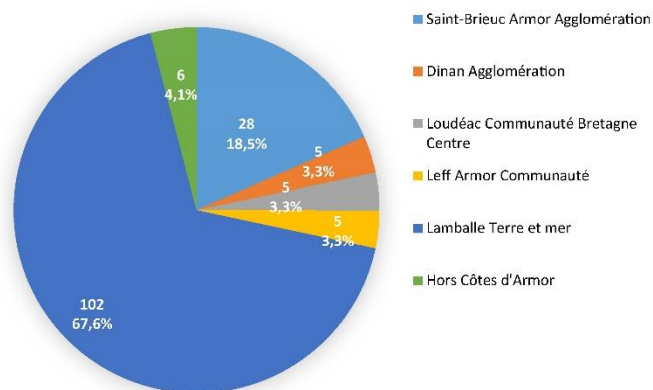
* Ces données, issues du recensement complémentaire, diffèrent de celles utilisées précédemment (recensement principal)



Économie : migrations alternantes domicile-travail



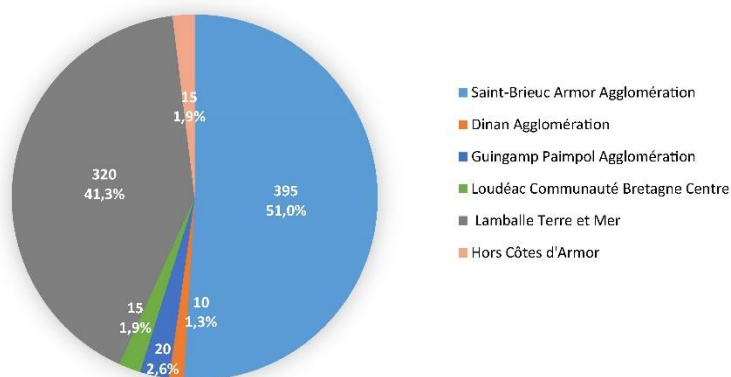
Origines des entrées d'actifs sur Coëtmeux 2018 (nombre et %)



Principales origines et destinations géographiques des actifs entrants et sortants

- **67,6 % des actifs entrants (102/151) résident sur le territoire de Lamballe Terre et Mer : Lamballe Armor (57), Tramin (10) et Andel (10)**
- **51 % des actifs sortants travaillent sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération (395/775) et 41,3 % sur celui de Lamballe Terre et Mer : Lamballe Armor (230), Saint-Brieuc (135), Plérin (60), Yffiniac (55), Ploufragan (50), Saint-Alban (25), Langueux (20) et Plaintel (20)**

Destinations des sorties d'actifs de Coëtmeux 2018 (nombre et %)



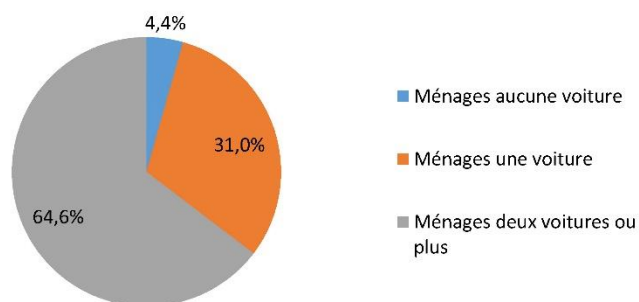
Migrations pendulaires avec les autres territoires de moindre importance.



Économie : déplacements et moyens de transport



Équipement automobile des ménages à
Coëtmieux en 2018



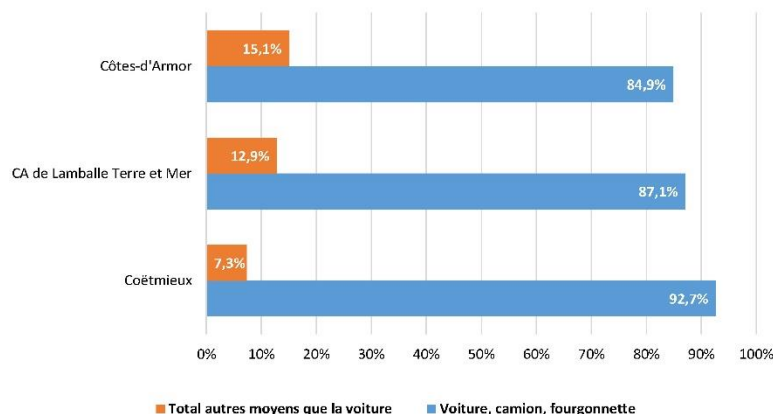
La voiture comme moyen de transport presque unique

Moyen de transport utilisé (de manière générale ou pour des raisons professionnelles), **typique des communes situées en dehors des unités urbaines et des agglomérations** qui bénéficient de moyens de déplacement collectifs ou alternatifs (vélo, marche à pied...)

Proportion de ménages équipés de 2 voitures et plus :

Coëtmieux **64,6 %** EPCI **46,4 %** Département **41,8 %**

Comparaison de la part des moyens de transport principaux utilisés
pour se rendre au travail 2018 (%)



Mode de déplacement utilisé pour 92,7% des navettes domicile-travail des actifs qui, pour 88%, occupent un emploi en dehors de la commune

Autres modes de déplacements dans le cadre des navettes domicile-travail très peu employés (7,3%) : deux roues, marche à pied, transports en commun...



Économie : établissements et entreprises



Définitions : Une **entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

Un **établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la boutique d'un réparateur de matériel informatique...

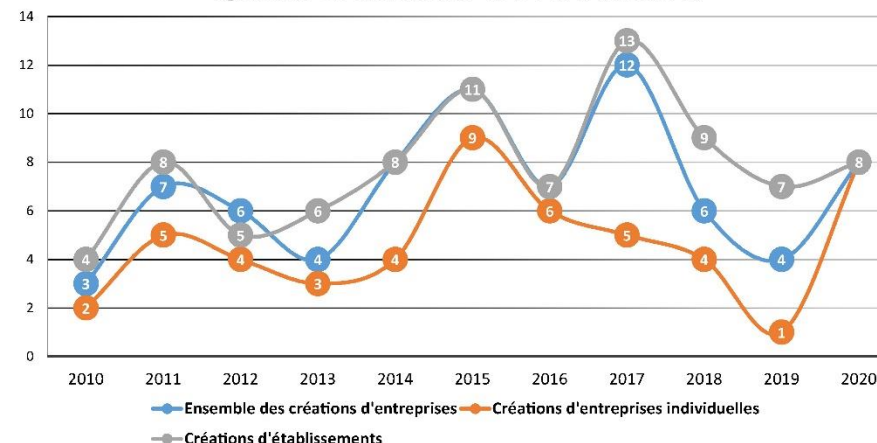
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

* **Source graphique :** Insee, Répertoire des entreprises et des établissements, champ des activités marchandes hors agriculture

91 établissements au 31/12/2019 (98 en incluant le champ de l'agriculture)

- **Rythme de création annuel moyen** > à celui des seules entreprises (7,8/an contre 6,9)

Évolution des créations d'entreprises et d'établissements hors agriculture à Coëtmeux 2010-2020 (nombre)

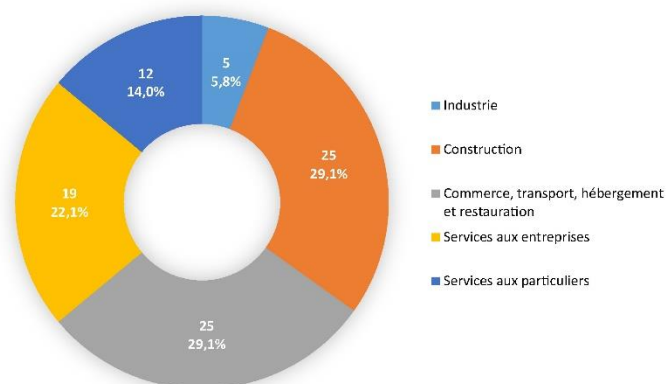




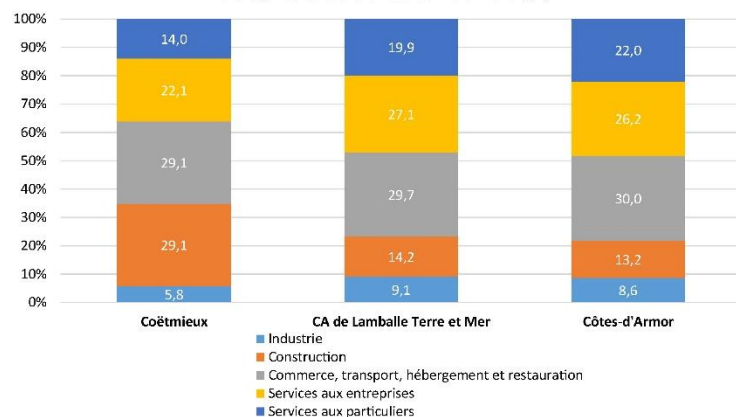
Économie : établissements et entreprises



Répartition des établissements par secteur d'activité hors agriculture
au 31 décembre 2019 à Coëtmeux (nombre et %)



Répartitions comparées des établissements par secteur d'activité
hors agriculture au 31 décembre 2019 (%)



Un tissu économique principalement constitué de petites entreprises individuelles

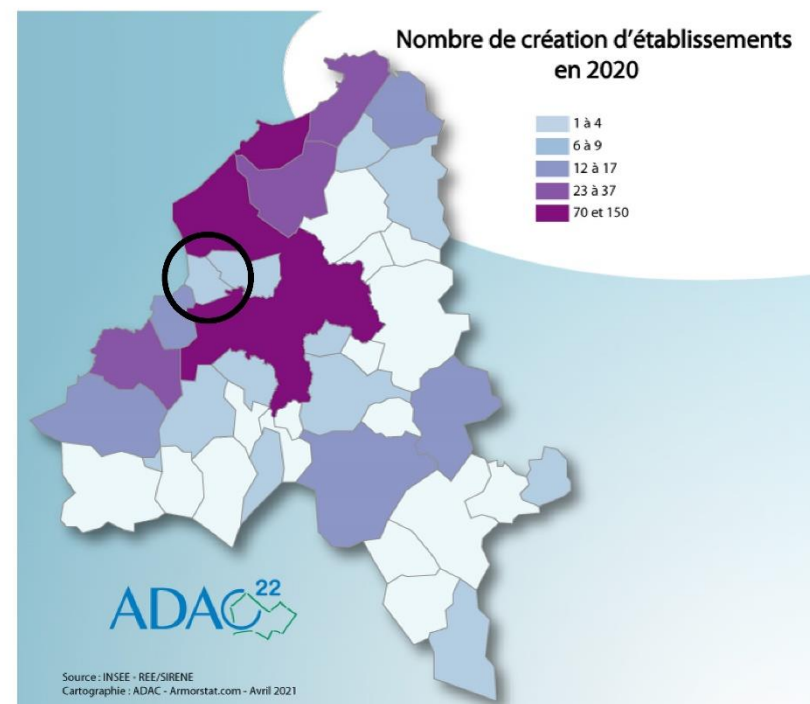
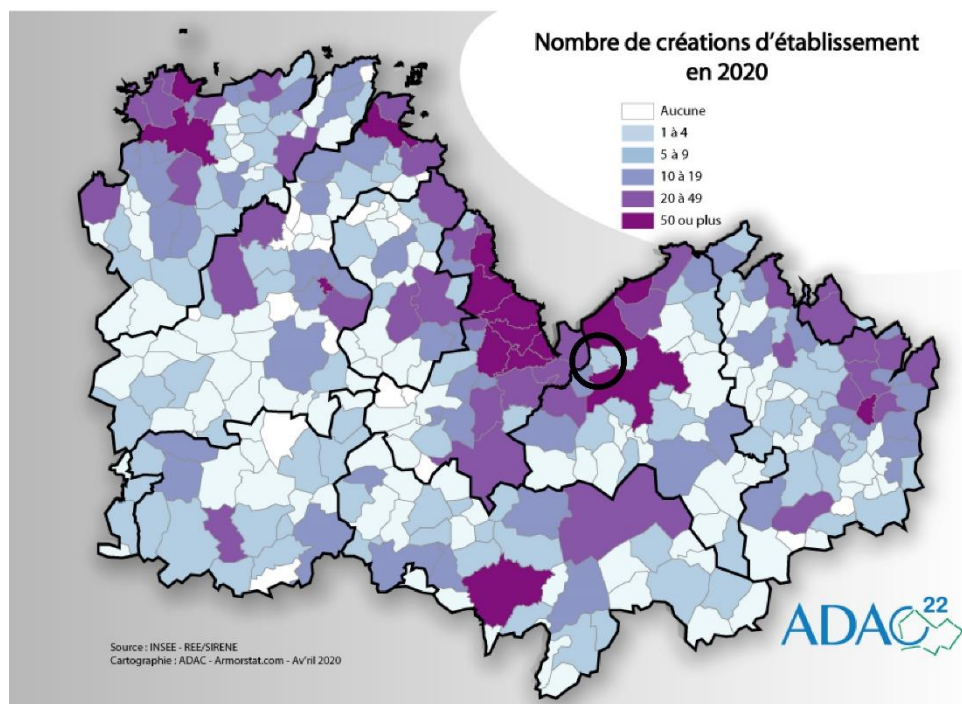
- **Surreprésentation du secteur de la construction à Coëtmeux** comparativement aux Côtes d'Armor et à LTM
- **Contrairement à d'autres secteurs** : notamment l'industrie et les services aux particuliers
- **Près des 2/3 des établissements n'emploient aucun salarié (65,3%)**
- Seuls 12 établissements emploient plus de 5 salariés dont 3 entre 20 et 49 salariés.

3 établissements les plus importants (20-49 salariés) : SETAP – Travaux publics (construction), Société coopérative agricole Le Gouessant et Commune de Coëtmeux (Mairie)

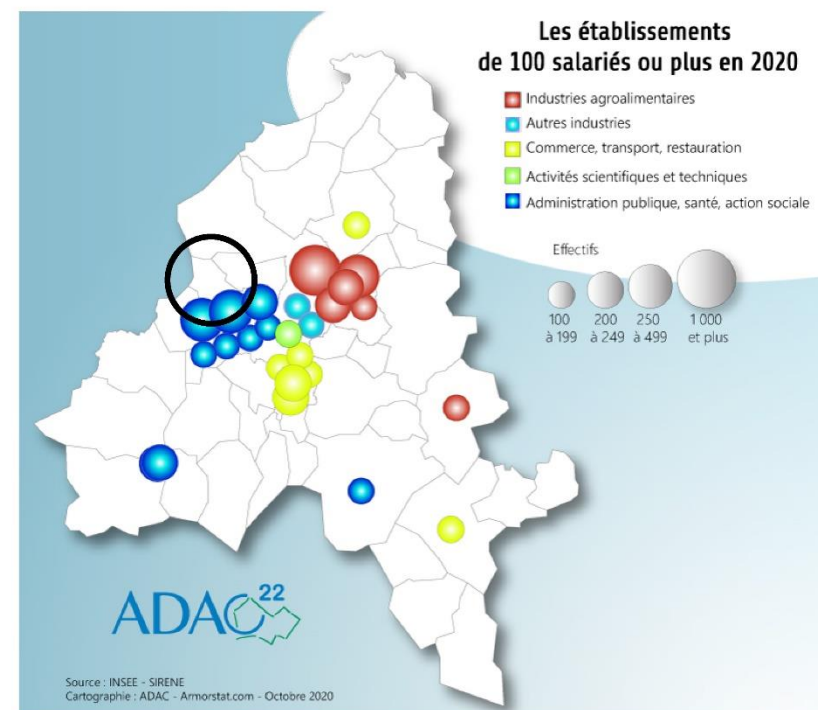
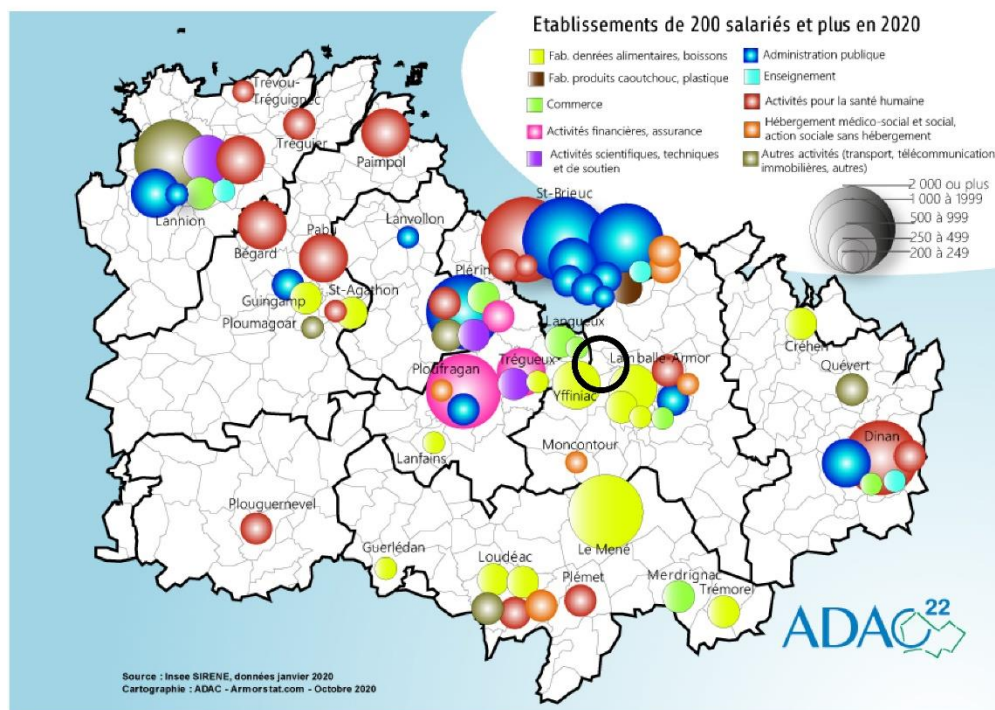
- **Principaux établissements** : concentrés sur l'Espace d'activité Les Landes



Économie : créations d'établissements



Économie : établissements de 200 salariés et +



/ Economie : établissements de + de 5 salariés (10)

Etablissement	Siège	Code activité	Détail activité	Effectif salarié
Mairie	oui	OZ - Administration publique	Administration publique générale	20 à 49
Ecole primaire publique	non	PZ - Enseignement	Enseignement primaire	10 à 19
Le Joint Français	non	CG - Fabrication produits caoutchouc, plastique et autres minéraux non métalliques	Fabrication d'autres articles en caoutchouc	6 à 9
OGEc Saint Jeanne d'Arc	oui	PZ - Enseignement	Enseignement primaire	6 à 9
Richard Rault	oui	HZ - Transports et entreposage	Transports routiers de fret de proximité	10 à 19
SARL Gilbert Boivin	oui	FZ - Construction	Travaux de plâtrerie	10 à 19
SETAP – Travaux publics	oui	FZ - Construction	Construction de réseaux pour fluides	20 à 49
Société coopérative agricole Le Gouessant	non	CA - Fabrication de denrées alimentaires, boissons, tabac	Fabrication d'aliments pour animaux de ferme	20 à 49
Société des transports Le Flochmoen	oui	HZ - Transports et entreposage	Transports routiers de fret de proximité	6 à 9
Transports Corbin Anthony	oui	HZ - Transports et entreposage	Transports routiers de fret de proximité	6 à 9

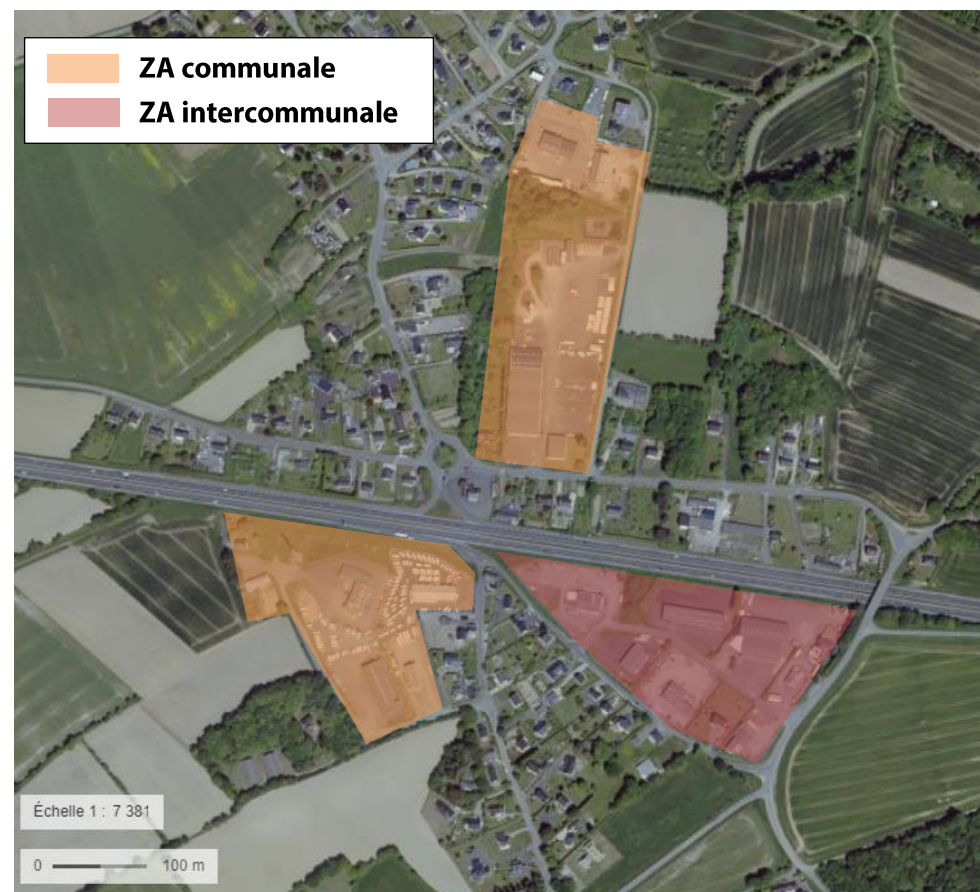
COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT

1.6 OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Coëtmieux dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite avec un bar-tabac dans le bourg La Renaissance, une boulangerie Le fournil de Coëtmieux, un coiffeur New Style Coiffure, et un restaurant Quoi de mieux. Ces quelques commerces sont localisés dans un rayon de moins de 500mètres autour de la mairie et l'église. Cette offre ne permet pas de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Pour faire leurs courses alimentaires, les habitants se rendent sur Yffiniac ou Lamballe.

L'artisanat et les services à la personne sont quant à eux bien développés sur le territoire et concentré principalement dans la zone d'activités Les Landes au Sud de la commune, le long de la RN12.

La zone d'activités Les Landes est en partie gérée par la commune de Coëtmieux et pour l'autre partie par la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer disposant de la compétence Actions de développement économique. On y retrouve les activités suivantes : Manitou, Ouest Boissons Côtes d'Armor, Alexandre Concession et Machines Agricoles, Espace Camping-car, Boivin Gilbert (plâtrerie), TMS (serrurerie et Metallerie), Arzel SAS (matériel pour TP), Gérard Luthringer (automobile)... D'autres artisans sont implantés sur la commune, dans l'espace rural et notamment sur la rue de Belleville.



Zone d'activités Les Landes - source : Géoportail

1.7 COUVERTURE EN EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée, que ce soit en termes d'équipements scolaires et sportifs avec la présence d'une école publique et d'une école privée ainsi que de divers équipements sportifs.

Nous relevons notamment un terrain de foot, un terrain de tennis, un boulodrome, un récent Pump-Track et un city-park construit durant l'été 2021.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'un atelier municipal, des équipements épuratoires, d'une salle communale, d'une maison des associations, d'une église et d'un cimetière. La commune prévoit la création d'un nouvel atelier municipal, l'actuel étant trop petit par rapport aux besoins du territoire.

Les équipements sportifs se trouvent principalement sur la partie Ouest du bourg formant ainsi un véritable pôle sportif et de loisirs (seul le terrain de foot est excentré puisqu'il se situe entre les villages de La Lande et Les Landes).

L'association VC Evron (cyclisme-VTT) est reconnue localement et a effectué une année 2021 riche en résultats, avec de nombreux podiums en VTT, en cyclo-cross et sur route.

En termes de santé, la commune ne dispose pas de médecin et de pharmacie, mais accueillera prochainement un cabinet dans le lotissement des jardins de Maeg permettant le regroupement de plusieurs praticiens dont un kinésithérapeute et une infirmière

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. Outre ces associations sportives et de loisirs, Coëtmieux rassemble également des associations favorisant les lieux sociaux.

En matière d'équipements scolaires, Coëtmieux compte deux écoles maternelle et élémentaire : l'école publique de la Glanerie et l'école privée Sainte Jeanne d'Arc. Les élèves des deux écoles bénéficient d'un restaurant scolaire situé à côté de l'école publique.

Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés dans les communes de Hillion et Lamballe.



City-Park



Ecole privée



Maison des associations



Restaurant et coiffeur



Boulangerie Le Fournil de Coëtmieux

NUMERO	NOM
Commerces et activités	
1	Bar-Tabac La Renaissance
2	Boulangerie Le Fournil de Coëtmieux
3	Coiffeur New Style Coiffure
4	Restaurant Quoi de mieux
Equipements	
A	Mairie
B	Eglise
C	Ecole privée Sainte Jeanne D'arc
D	Ecole publique de la Glanerie et restaurant scolaire
E	Maison des associations
F	Salle communale
G	Cimetière
H	City Park
I	Pump-Track
J	Tennis et boulodrome
K	Atelier municipal
L	Projet extension atelier municipal
M	Pôle santé

EQUIPEMENTS, COMMERCES ET ACTIVITES

Révision du PLU
Commune de Coëtmieux



Décembre 2021

Légende

● COMMERCES ET ACTIVITES

EQUIPEMENTS

● COMMUNAL

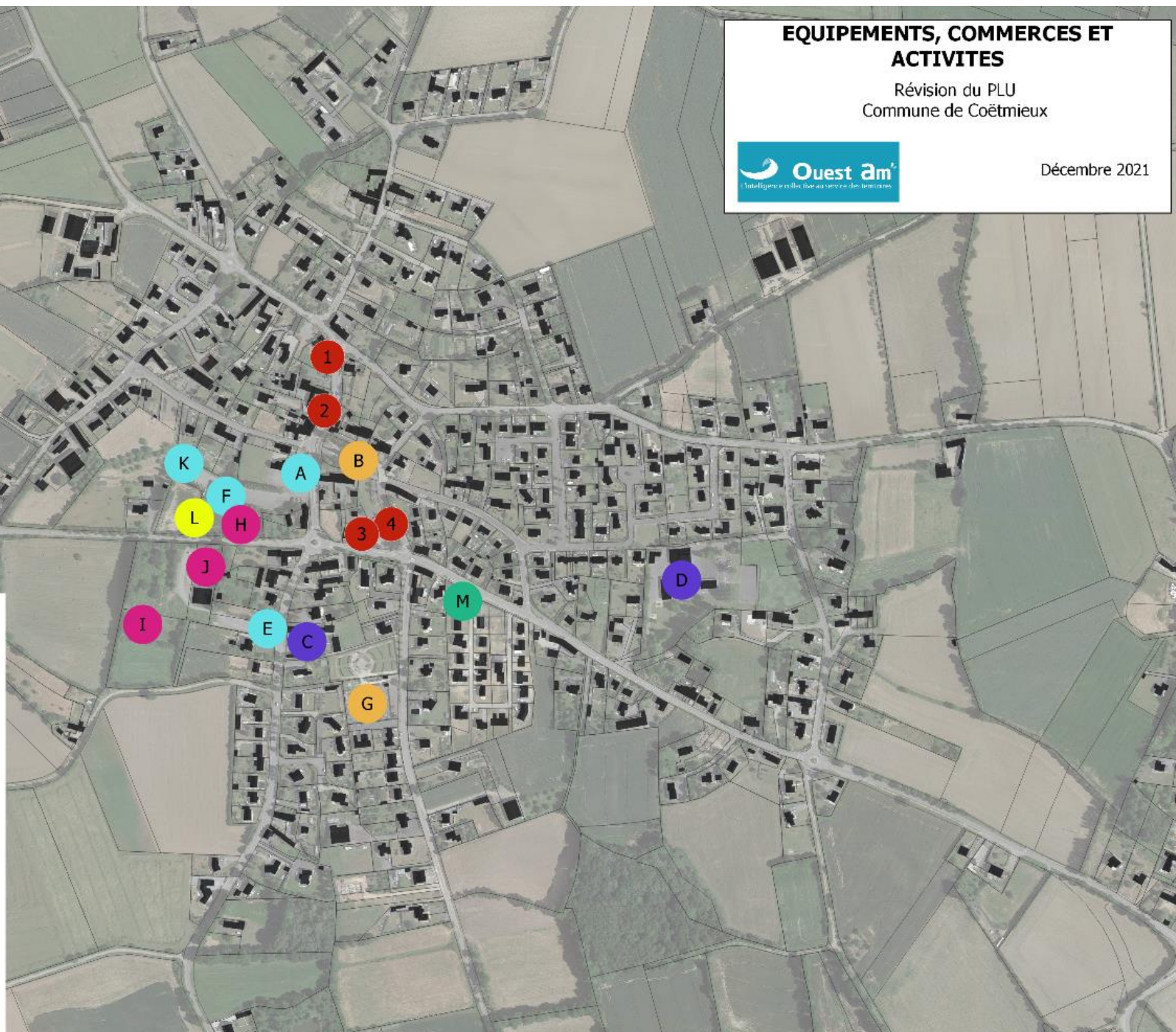
● RELIGIEUX

● SCOLAIRE

● SPORTIF

● SANTE

● PROJET



1.8 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est très présente à Coëtmieux. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2010. Le diagnostic agricole menée en janvier 2022³ a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2010. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut PRAD au sens de la loi du 27 juillet 2010. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions.

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2010

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	35	18	11
Surface Agricole Utile (en ha)	506	621	681
Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)	37	32	22

Source : RGA 2010

En 2010, le territoire communal compte 11 exploitations agricoles qui utilisent 681 hectares, soit 85% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2010, la commune a perdu près de 70% de ses exploitations, tandis que la SAU totale a augmenté d'environ 35%. Ces chiffres sont synonymes d'une **évolution de l'activité agricole sur le territoire : des exploitations moins nombreuses mais plus importantes, notamment en termes de superficie d'exploitation.**

Le recensement agricole de l'Agreste en 2020 relève 6 exploitations ayant leur siège sur la commune et une SAU de 511 ha (source : Agreste -recensement agricole, données provisoires pour 2020).

³ Cf méthodologie

L'activité du secteur agricole fournit 4,4% des emplois bretons en 2018 (2,6% en France). Sur la commune de Coëtmieux, cette part est plus élevée puisque l'activité agricole représente plus de 10% des emplois locaux, témoignant de la dynamique agricole du territoire (7% à l'échelle du département des Côtes d'Armor).

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2021

Le territoire communal est exploité par 19 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL...). 6 exploitations ont leur siège sur le territoire communal. Et une partie exploite leurs terres à la fois sur la commune de Coëtmieux et sur les communes voisines : Meslin (Lamballe-Armor), Trégueux, Pommeret, Yffiniac, Quessoy, Andel, Morieux, Noyal, Plestan...

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 6 questionnaires (sur les 19 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de 32%. Nous précisons que 5 retours sont faits par des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation à Coëtmieux.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les exploitations de types EARL/SCEA/SARL sont les plus représentées à Coëtmieux (58% des exploitations). Les distinctions de type d'exploitation entre la commune et la région sont renforcées au regard de la représentation des EARL/SCEA/SARL. En effet, les EARL/SCEA/SARL représentent plus de la moitié des exploitations exploitant le territoire alors qu'elles correspondent à 30% des statuts à l'échelle de la Bretagne. A Coëtmieux, les exploitations individuelles sont peu représentées. Sur la région, ce type d'exploitation est plus présent et représente 28% des exploitations en 2020.

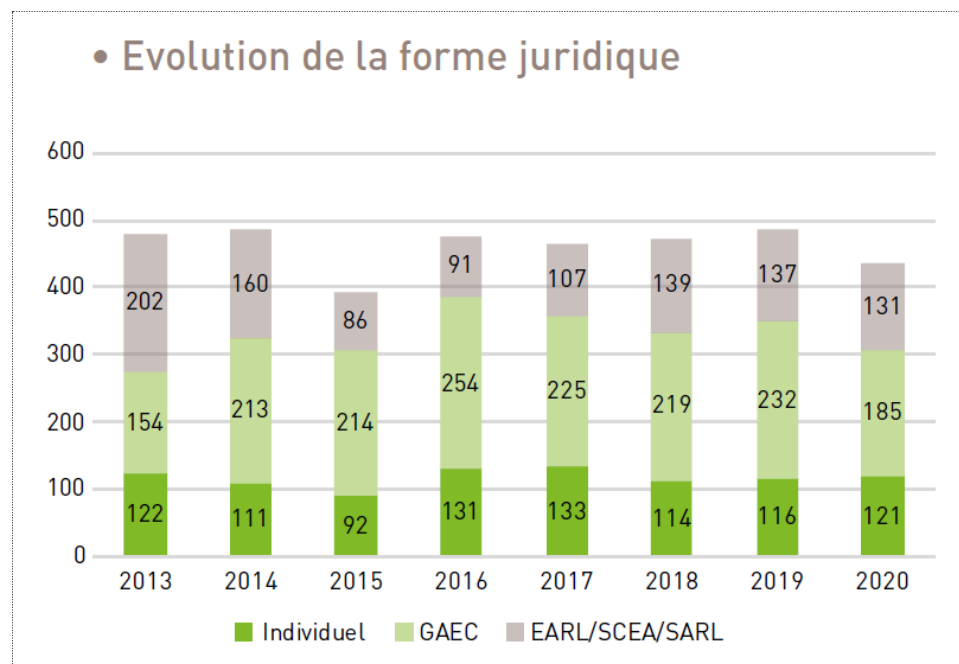
Les données régionales sont celles de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture en 2021. Cette étude enregistre une importante baisse des statuts de type EARL (-35% entre 2013 et 2020) au profit des exploitations « groupées » tels que les GAEC (+20% entre 2013 et 2020). Les exploitations de type individuel sont quant à elles constantes à l'échelle régionale.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	6	32%	42%
EARL/SCEA/SARL	11	58%	30%
Individuelle	2	10%	28%
TOTAL	19	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2021

• Evolution de la forme juridique



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

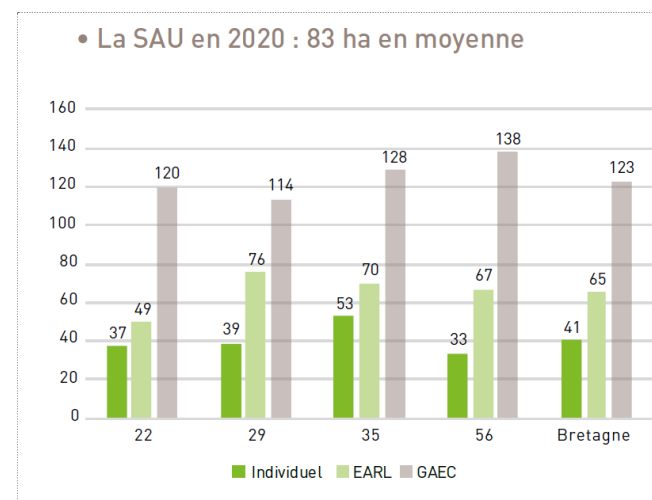
Surface agricole utile (SAU)

Sur les 6 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 93 hectares. Cette moyenne est légèrement supérieure à la moyenne régionale (83 hectares en 2020)⁴.

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes. Ainsi, sur les 6 retours :

- 1 exploitation a une SAU de plus de 150 hectares (178hectares),
- 4 exploitations ont une SAU de moins de 100 hectares.
- 1 exploitation a une SAU de moins de 75 hectares.

• La SAU en 2020 : 83 ha en moyenne



Sur le département des Côtes d'Armor, les exploitations agricoles de statut individuel et EARL disposent en moyenne d'une SAU de moins de 100 ha (respectivement 37 ha et 49 ha) et les GAEC enregistrent une SAU moyenne de 120 ha.

A l'échelle du territoire de Coëtmieux, 83% des exploitations sont inférieures à 100 ha de surface.

Le total de la SAU des 6 exploitations interrogées correspond à environ 561 hectares. Parmi les 561 hectares, les 6 exploitations exploitent au total 289 hectares sur la commune de Coëtmieux, soit 36% du territoire communal.

⁴ Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2021.

Le diagnostic agricole de 2021 a permis de cartographier l'ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 506 hectares sont exploités sur la commune, soit 63% de sa surface totale.

Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 6 retours du questionnaire agricole, 67% des exploitants définissent leur parcellaire comme « très éclaté », tandis que 33% le considère comme groupé.

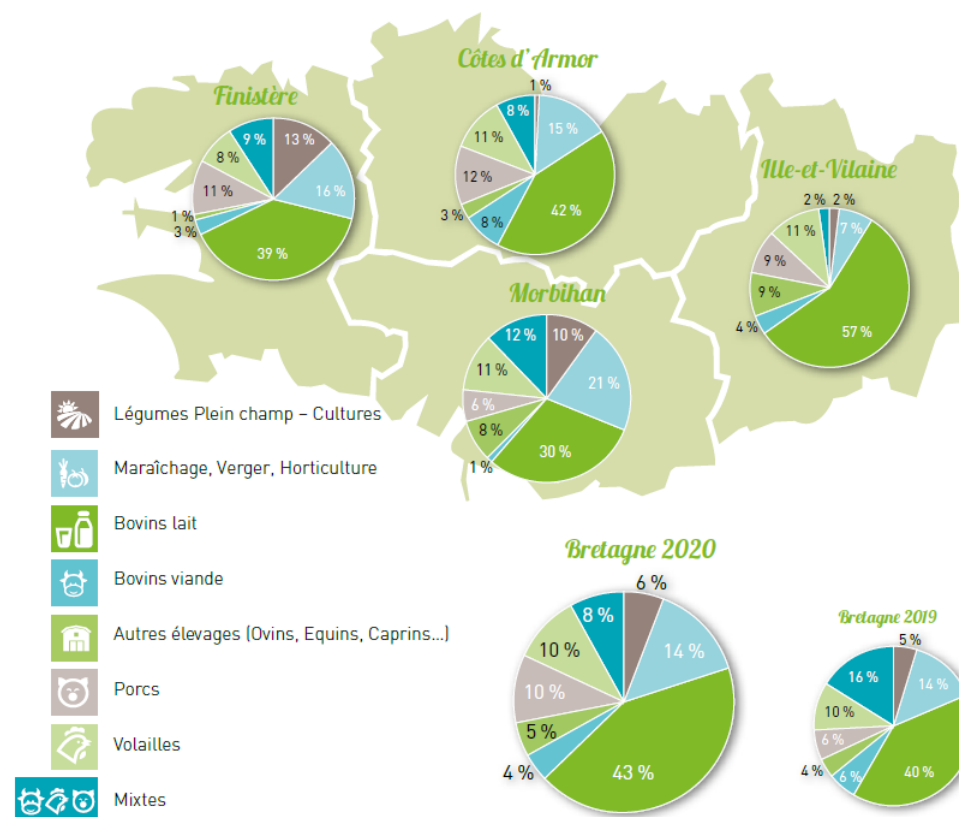
Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

Orientation technico-économique

On peut relever que l'élevage prédomine très nettement et notamment la production porcs (83% des exploitations). On note que la seconde production de l'ensemble des exploitants ayant répondu au questionnaire est la céréale.

En termes de diversité de l'activité agricole, on note que seule une exploitation propose de la vente directe à Coëtmieux. Une autre exploitation dispose d'une activité de gîte mais en dehors du territoire communal.

A l'échelle de la région Bretagne, 43% des exploitations agricoles sont principalement tournées sur l'élevage bovin. La seconde production principale à l'échelle de l'ensemble des exploitations bretonnes concerne le maraîchage, les vergers et l'horticulture.



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune de Coëtmieux compte 11 ICPE sur son territoire dont 9 ICPE de type agricole en lien avec une activité agricole, dédiée à l'élevage, structurante sur la commune de Coëtmieux. Ces 9 ICPE agricole sont toutes en fonctionnement et sont localisées au sein de l'espace rural, dans des tissus diffus ou isolés. La DREAL n'identifie aucun enjeu pour l'ensemble des ICPE de la commune.

LES EXPLOITANTS

Sur les 6 retours, une seule exploitation est gérée par un chef d'exploitation âgé de plus de 50 ans. Il ne garantit pas la reprise de son activité. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Coëtmieux (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 39 ans. L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal dont deux sont localisés en périphérie du bourg (sans continuité avec le tissu urbain). Il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec quelques secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers. D'après le questionnaire, 5 exploitations (sur les 6 ayant retournées le questionnaire) se trouvent à moins de 100 m d'un tiers, et on dénombre une dizaine de tiers concernés.

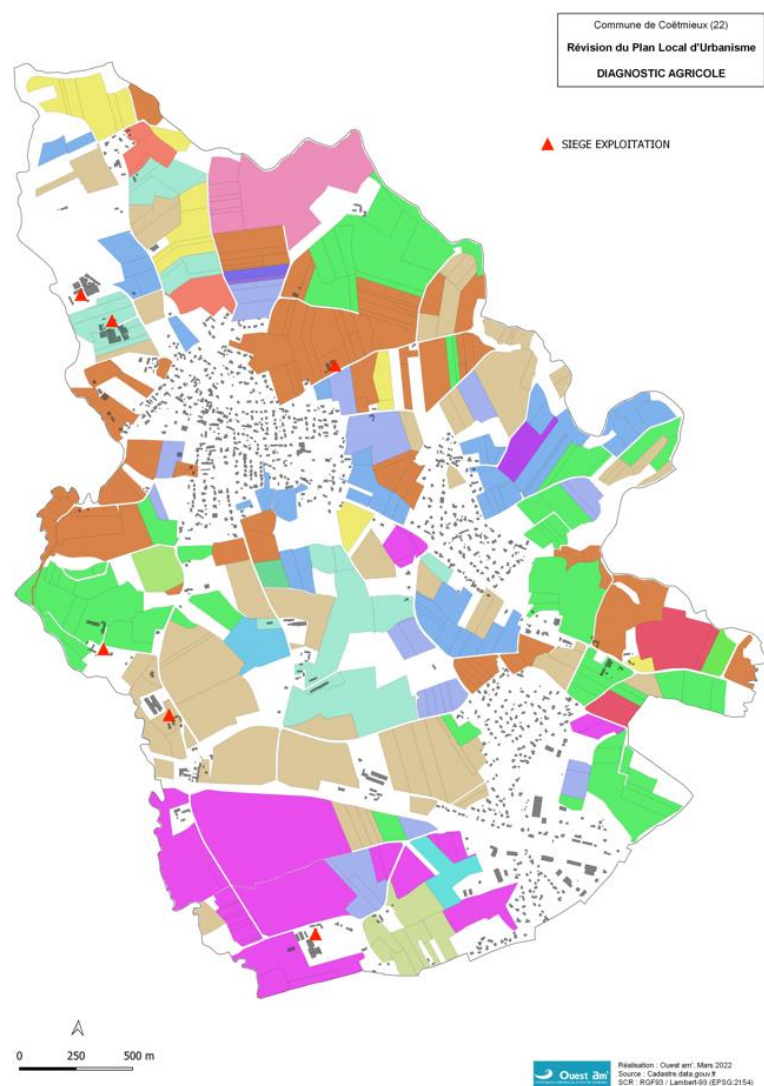
VITICULTURE

La commune de COËTMIEUX appartient aux aires de productions suivantes :

- AOC « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et Pommeau de Bretagne »,
- IG « Whisky de Bretagne »,

- IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton » et « Volailles de Bretagne »

Un opérateur est identifié en production IGP « Cidre de Bretagne » sur la commune.



1.9 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle dispose de plusieurs éléments intéressants pour le tourisme. Elle est notamment parcourue par trois circuits de randonnée permettant de découvrir les espaces naturels du territoire ainsi que le petit patrimoine.

- Le circuit entre nature, puits et fontaines de 16,4 km : il présente un dénivelé positif de 163 m et est idéal pour les vététistes et coureurs à pied en passant notamment par les bords de la rivière du Gouessant.
- Le circuit du Gouessant de 13,7 km : il reprend une grande partie du circuit entre nature, puits et fontaines, mais évite les parties les plus techniques (dénivelé positif de 134 m).
- Le circuit des puits et fontaines de 10 km : il permet de découvrir 11 sites (puits et fontaines) restaurés par les maçons de la commune à la retraite. Il s'agit d'un parcours accessible à tous avec 80% de route et 20% de chemin.

Les principaux atouts de la commune sur le plan touristique sont ces richesses naturelles telles que les 2 grandes vallées de l'Evron et du Gouessant ainsi que le plan d'eau du Pont Neuf, au nord du territoire communal (pêche, parcours autour du plan d'eau...). De plus, le territoire est reconnu pour certaines spécificités dont la pratique compétitive de pumptrack.

La commune dispose d'une offre d'hébergement particulièrement réduite : le territoire compte 2 gîtes et deux locations Airb&b. Elle compte aussi 2 restaurants. La position géographique de la commune de Coëtmieux, à seulement quelques kilomètres de la côte et son cadre de vie qualitatif sont des éléments à prendre en compte pour permettre de renforcer la dynamique touristique et de capter les visiteurs sur le territoire (développement hébergement, communication...).

1.10 LES RESEAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confié à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

1.10.1 LA GESTION DES EAUX USEES

La commune de Coëtmieux dispose d'une STEP alimentée par réseau de collecte séparatif (date de l'arrêté préfectoral : 28 janvier 2016)⁵ :

Station d'épuration communale	Station commune Coëtmieux / Morieux 2 800 équivalents par habitant (EH) Boues actives
Acceptation de nouveaux raccordements	Mise en service de la nouvelle STEP commune réalisée le 9 mars 2021. Permis de construire individuels : autorisés. Permis de lotir : autorisés, si calés avec le calendrier de mise en service de la STEP.
Bassin versant de rejet	Gouessant
Charge organique de la station en %	Non communiquée (nouvelle STEP)
Sensibilité du réseau aux eaux parasites	Pas d'information sur la STEP de Coëtmieux. Pas de suivi milieu réalisé en 2019.
Conformité du fonctionnement de l'ouvrage	Bilan 2019 : non conforme.
Acceptation de nouveaux raccordements	A condition que les nouveaux raccordements soient réalisés après la mise en service de la nouvelle STEP
Date du zonage d'assainissement	Le zonage d'assainissement mentionné à l'article L.2224-10 du CGCT est obligatoire et doit être annexé au PLU et mis en cohérence avec celui-ci.

1.10.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALE

La commune de Coëtmieux n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Les préconisations suivantes sont faites pour éviter le problème de ruissellement urbain ou rural connu :

- Protéger les talus et haies dans le secteur pour éviter d'aggraver les problèmes,
- Mener une réflexion pour que l'urbanisation nouvelle n'aggrave pas les problèmes actuels.

1.10.3 L'EAU POTABLE

Le nouveau Schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- Etat des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- Qualité des ressources en eau,
- Evolution de la gouvernance,
- Evolution des besoins,
- Changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

⁵ Source : PAC 2021

La Communauté de communes Lamballe Terre et Mer disposant de la compétence eau potable assure la production et la distribution d'eau sur la commune de Coëtmieux.

1.10.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

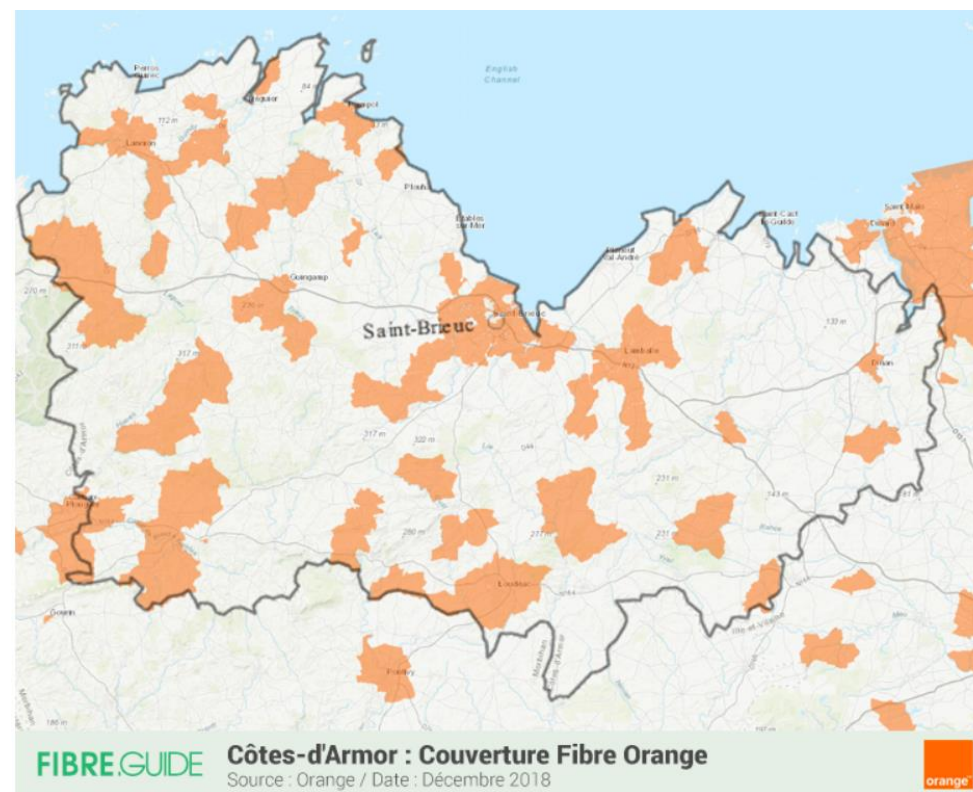
En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des côtes d'Armor a été approuvé en 2012. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.

La majorité du département est classée en zone RIP (Réseau d'Initiative Publique), dont le réseau public est exploité par THD Bretagne et construit par le syndicat mixte Megalis. Le projet commun à quatre départements bretons prévoit la couverture à 100% du territoire en zone publique d'ici 2030, voire 2026. Le projet de déploiement de la fibre optique FTTH dans la zone RIP de la région se divise en plusieurs phases :

- Phase 1 (2014-2018) : raccordement de 240 000 foyers bretons à la fibre optique FTTH.
- Phase 2 (2019-2023) : raccordement de 400 000 foyers bretons à fibre optique FTTH.
- Phase 3 (2024-2026) : 100% de couverture à la fibre optique FTTH.

La construction du réseau fibre est conduite par Megalis Bretagne, dans la première phase par l'attribution de plusieurs lots et dans les phases 2 et 3 avec l'attribution d'un marché global à Axione – Bouygues Energies & Services. Le déploiement de la fibre optique dans le département des Côtes d'Armor est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2030.

Le SDTAN 22 prévoit la création de 641 prises à Coëtmieux.



Couverture Fibre Orange dans les Côtes d'Armor (Décembre 2018)

LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Coëtmieux sont répertoriées ci-après, avec mention des services qui en sont gestionnaires.

Intitulé de la servitude	Libellé	Gestionnaire
EL11	Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomération	DIR OUEST ou CD 22
I4	Protection des lignes électriques	ERDF-RTE
INT1	Servitudes relatives à la protection des cimetières	Commune
PM1	Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles	DDTM
T7	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	DSAC/O

Source : PAC 2021

Servitudes affectant le territoire communal

- **EL11 – Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération**

La RN12 est classée en voie express par arrêté du 15 juillet 1992.

Les propriétés riveraines des voies express et des autoroutes n'y ont pas d'accès direct (articles L.122-2 et L.151-3 du code de la voie routière).

- **I4 – Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

Les lignes de liaison 63 kV n°1 La Croix Gibat – Lamballe – Pont-Rolland et 225 kV n°1 Doberie – Trégueux traversent la commune de Coëtmieux.

- **INT1 – Servitude instituée au voisinage des cimetières**

Le cimetière est situé au Sud-est du bourg.

- **PM1 – Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles**

Plan de prévention du risque d'inondation du Gouessant LAMBALLE, NOYAL et PLESTAN. Arrêté préfectoral du 14 mars 2014.

- **T7 – Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement des aéroports**

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. Les bassins d'emplois principaux correspondent aux bassins de vie de Saint-Brieuc et Lamballe.

1.11 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

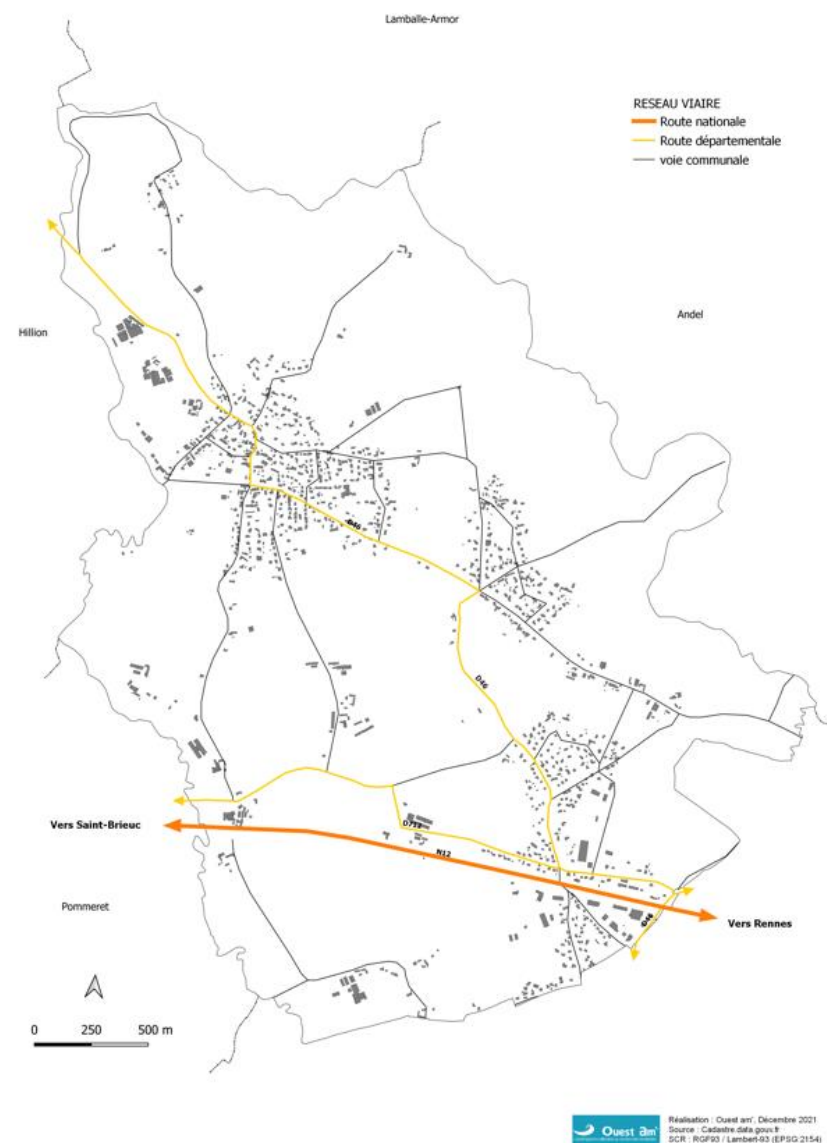
1.11.1 UN RESEAU ROUTIER CONVENABLE

Le centre-bourg de Coëtmieux est desservi par la **RD46** selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest. La RD46 dessert également les deux villages principaux de la commune (La Lande et Les Landes). Cette route relie ainsi Quefféron (ancienne commune intégrée à Lamballe-Armor) au village de La Grandville à Hillion.

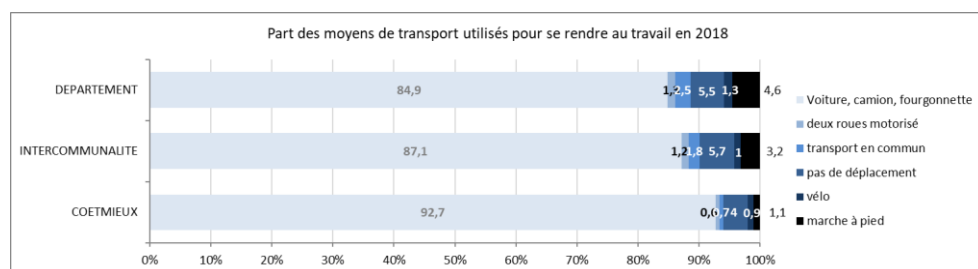
La **RN12** est l'axe majeur du territoire, reliant Rennes à Saint-Brieuc, il traverse la partie sud de Coëtmieux desservant ainsi la zone d'activités des Landes. Il s'agit de la principale porte d'entrée de la commune. La RN12 permet ainsi de rejoindre Rennes en 1h de route et Saint-Brieuc en moins de 20 minutes. La RN12 est classée en voie à grande circulation. Sur ces axes, conformément à la loi Barnier, il est donc nécessaire d'assurer un recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie, de tout aménagement lié à l'urbanisation. Il est envisageable de déroger à cette règle sous réserve qu'une analyse détaillée de l'aménagement du site démontre qu'il n'aura aucun impact sur le paysage, l'urbanisme, la qualité architecturale, les nuisances sonores et la sécurité.

La **RD712** suit le tracé historique de la RN12 permettant ainsi d'assurer la desserte locale aux abords de cet axe majeur.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.



La présence de la RN12 reliant Saint-Brieuc à Rennes explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les coëtmieusiens, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 93% des déplacements domicile – travail des habitants de Coëtmieux. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.



Source : INSEE RP 2018

1.11.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Coëtmieux compte environ 72 places de stationnement.

Les places de stationnement sont essentiellement localisées sur le bourg. Etant donnée l'absence d'équipements structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

1.11.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche dans le centre du bourg. Les quatre grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de l'école maternelle publique et autour de la mairie ainsi que du pôle de Loisirs.

Les commerces de proximité du Bourg bénéficient de places de stationnement.

Localisation	Nombre de places de stationnement
Mairie	14 places (10+4)
Salle municipale	50 places
Médiathèque	7 places
Maison des associations	15 places
Boulangerie et bar-tabac	10 places
Rue de la Fontaine	15 places
Rue des Ponts Neufs	10 places
Eglise	8 places
Salon de coiffure et restaurant	12 places
Rue de la Glanerie	18 places
Cimetière	10 places
Ecole publique	33 places
TOTAL	72 places



LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Les dessertes cyclables et piétonnes entre les deux villages et le bourg sont complexes. En effet la voie principale (RD46) permettant de relier ces trois espaces agglomérés ne dispose d'aucun aménagement piéton ou cyclable. De plus nous notons l'absence de délimitation claire de la voie (marquage au sol) sur la D46. Les habitants se déplacent ainsi essentiellement en voiture pour des raisons de sécurité.

Une zone 30 et un ralentisseur permettent de limiter la vitesse des véhicules motorisés dans la rue de Beau Soleil, sécurisant les abords de l'école privée Sainte Jeanne d'Arc. La configuration de la rue des écoles desservant l'école publique de la Glanerie limite toute vitesse excessive, en revanche les aménagements piétons sont peu développés avec l'absence de trottoirs le long de la rue.

La commune œuvre au renforcement de la sécurité de tous en améliorant la qualité des voiries. La rue de la Fontaine et la rue de la Porterie à proximité de l'école publique ont ainsi été réaménagées avec la création de bandes cyclables, de ralentisseurs et des marquages au sol refaits à neuf.

La commune va lancer une étude afin de réaliser des travaux pour sécuriser la sortie de la RN12 au village des Landes.



Rue de Beau Soleil

1.12 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1.12.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE REDUITE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le réseau de bus « Breizhgo » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. La commune de Coëtmieux est desservie à 10 arrêts par la ligne de Bus 3 -Saint-Brieuc – Lamballe. La fréquence et l'amplitude des horaires restent limiter incitant davantage à l'usage de la voiture individuelle. Ce service est principalement utilisé pour les scolaires.

Le centre-bourg de Coëtmieux se situe à environ 9 kilomètres de la gare de Lamballe soit environ 11 minutes en voiture et à 16 km soit 17 minutes de la gare de Saint-Brieuc. Les coëtmieusiens sont contraints d'utiliser leur voiture pour se rendre aux gares ferroviaires les plus proches. Les trajets en train sont peu utilisés par les actifs de Coëtmieux, mais certains actifs prennent le train en gare de Lamballe pour se rendre sur Rennes et organisent du covoiturage à partir du secteur des Landes.

Par ailleurs, l'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de Coëtmieux est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Lamballe-Armor, Landéhen, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry. Selon les élus, actuellement ce service ne peut plus être considéré comme un TAD (Transport à la Demande) car les horaires sont déjà fixés. Le service DistriBus est peu utilisé par les coëtmieusiens.

En lien avec la faible offre de transports collectifs sur le territoire, ces derniers ne sont que très peu utilisés par les habitants dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail (seulement 0,7% contre 1,8% à l'échelle de l'intercommunalité).

Il est nécessaire d'améliorer la connexion au réseau de transport en commun et de renforcer l'offre actuelle (notamment vers les communes disposant d'une desserte ferroviaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Coëtmieux.

1.12.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE ABSENTE

La commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur le territoire communal. Les aires de covoiturage les plus proches sont localisées sur les communes Lamballe et Hillion, soit les communes localisées au croisement des axes de communication départementaux reliant Saint-Brieuc à Rennes. Cependant, certaines pratiques de covoiturage se font au niveau du secteur des Landes.

1.13 DES LIAISONS DOUCES LIMITEES

Les continuités piétonnes sont bien développées dans le centre-bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisés à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilité. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération. Le bourg de Coëtmieux offre une bonne accessibilité piétonne aux différents commerces et équipements présents dans le bourg.

La commune réalise des aménagements à destination des cyclistes afin d'encourager ce mode de déplacement. Les récents travaux de voirie ont permis la création de nouvelles bandes cyclables à proximité de l'école publique de la Glanerie (rue de la Poterie et rue de la Fontaine). Nous relevons également l'installation d'arceaux à vélo à proximité du City Park à destination des jeunes de la commune.

Les trois itinéraires de randonnées piétonnes et cyclistes offrent une accessibilité au reste du territoire de la commune. Le circuit entre nature, puits et fontaines (16,4km), le circuit du Gouessant (13,7 km) et le circuit des puits et fontaines (10

km) permettent ainsi de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti. Les modes doux ne représentent cependant que 2% des déplacements domicile-travail, soit un taux bien inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (4,3%) tout comme sur le département (6%).



Aménagements piétons rue de la mairie



Synthèse : principaux points à retenir du diagnostic



Atouts – Forces	Menaces – Faiblesses – Points de vigilance
Commune proche des agglomérations de Lamballe-Armor (10 km) et de Saint-Brieuc (16 km)	
Traversée et accessible par la RN12 (Rennes-Brest), principal axe routier du département qui irrigue une partie importante des Côtes d'Armor et de la Bretagne	
Desservie et irriguée par un bon réseau de RD : RD46 et RD712	Structure viaire qui a conduit progressivement à une bipolarisation des deux principaux secteurs urbanisés de la commune: le bourg, au centre de la commune, et les 2 Espaces d'activités économique : "Landes" (RN12) et "Lande Orhan" (RD46)
Zone d'emplois de Lamballe-Armor + bassin de vie et aire d'attraction de Saint-Brieuc + RN12 : situation favorable à l'implantation d'entreprises et de nouveaux ménages, souvent actifs et relativement jeunes	Une part très importante de la population active de 15 ans ou plus occupée (88%), qui réside à Coëtmieux, travaille en dehors de la commune (commune fortement résidentielle)



Atouts - Forces

Forte croissance démographique au cours des 5 dernières décennies (positionnement géographique, contexte péri-urbain, qualité de la desserte routière, offre foncière...)

Forte densité de population

Rythme de progression démographique sur la dernière période (2013-2018) qui reste > à celui du département et de l'EPCI

Population jeune (âge moyen 37,8 ans)

Taille moyenne des ménages qui diminue (du fait de leur desserrement) mais qui reste supérieure à celle du département et de l'EPCI

Menaces - Faiblesses - Points de vigilance

Forte pression démographique et économique dans un contexte de raréfaction durable des disponibilités foncières (effets SRADDET, SCOT...)

Relatif ralentissement du rythme de croissance de la population au cours de la dernière période du fait d'une détérioration sensible du solde migratoire

Détérioration progressive du solde naturel au cours des 20 dernières années, stagnation des décès et diminution des naissances

Tendance au tassement de l'effectif scolaire (baisse tendancielle des effectifs dans les classes préélémentaires qui viendront alimenter les classes élémentaires)

Progression des ménages constitués d'une seule personne, notamment d'hommes seuls, et de familles monoparentales

Conséquence : un besoin en logements plus important pour loger une même population



Atouts - Forces

Proportion de logement équivalente au taux dit normal permettant d'assurer une rotation du parc

Parc de logements récent (48,3% après 1991) constitué pour l'essentiel de maisons

Part significative de grands logements (5 pièces et +) et faible de petits logements (1-2 pièces)

Proportion importante de propriétaires de leur résidence principale

Menaces - Faiblesses - Points de vigilance

L'augmentation de la population (au rythme actuel ou >) ne pourra se traduire que par la construction de nouveaux logements (hors ventes et rotation des locations)

Part de résidences secondaires extrêmement faible, voire insignifiante (3,1%) : fonction touristique réduite de la commune, qui, par ailleurs, n'est dotée d'aucune structure d'hébergement marchand (seulement 4 lits marchands en meublés labellisés) ou équipement de loisirs

Parc locatif relativement faible qui ne permet pas l'accueil de certaines populations, notamment des jeunes actifs qui commencent leur parcours résidentiel

Une réponse à apporter à cette question : Quels types de logements développer en fonction des tendances démographiques de la commune, de l'évolution actuelle de la taille et de la composition des ménages et des familles et des intentions et ambitions de la commune ?



Atouts - Forces

Indicateurs fiscaux favorables : Revenu net annuel moyen, part des foyers imposés, montant moyen des salaires et traitements > aux valeurs départementales et intercommunales

Taux d'activité et d'emploi de la population résidente > aux valeurs départementales et intercommunales

Demande d'emploi en baisse et taux de chômage deux fois moins important qu'en Côtes d'Armor

Rythme de création d'établissements élevé (7,8 en moyenne annuelle)

Tissu économique relativement important et dynamique : 86 établissements, 98 en incluant le champ de l'agriculture

Menaces - Faiblesses - Points de vigilance

Exception notable : le montant moyen des retraites et pensions < aux valeurs départementales et intercommunales

Rapport déséquilibré entre emplois et actifs résidents : indicateur de concentration d'emploi faible

Or, plus le nombre d'emplois sur un territoire est < au nombre de résidents occupés, plus l'indice est faible et plus ce territoire peut être qualifié de résidentiel (commune *dortoir*)

Très forte proportion d'actifs résidents de 15 ans ou + qui travaillent en dehors de la commune : solde entre entrées et sorties d'actifs largement déficitaire

Tissu économique principalement constitué de petites entreprises individuelles : les $\frac{2}{3}$ pratiquement des établissements n'emploient aucun salarié

**Atouts - Forces**

Proportion importante d'emplois dans le commerce, transport et services, la construction et l'industrie

Nature des emplois influencée par différents facteurs : caractère rural de la commune (malgré ses fonctions péri-urbaines), accès RN12, espaces d'activités relativement importants...

Menaces - Faiblesses - Points de vigilance

Stagnation du nombre d'emplois

Trajectoire d'évolution des emplois salariés (diminution) diamétralement opposée à celle des emplois non-salariés (augmentation)

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.14 LE MILIEU PHYSIQUE

TOPOGRAPHIE :

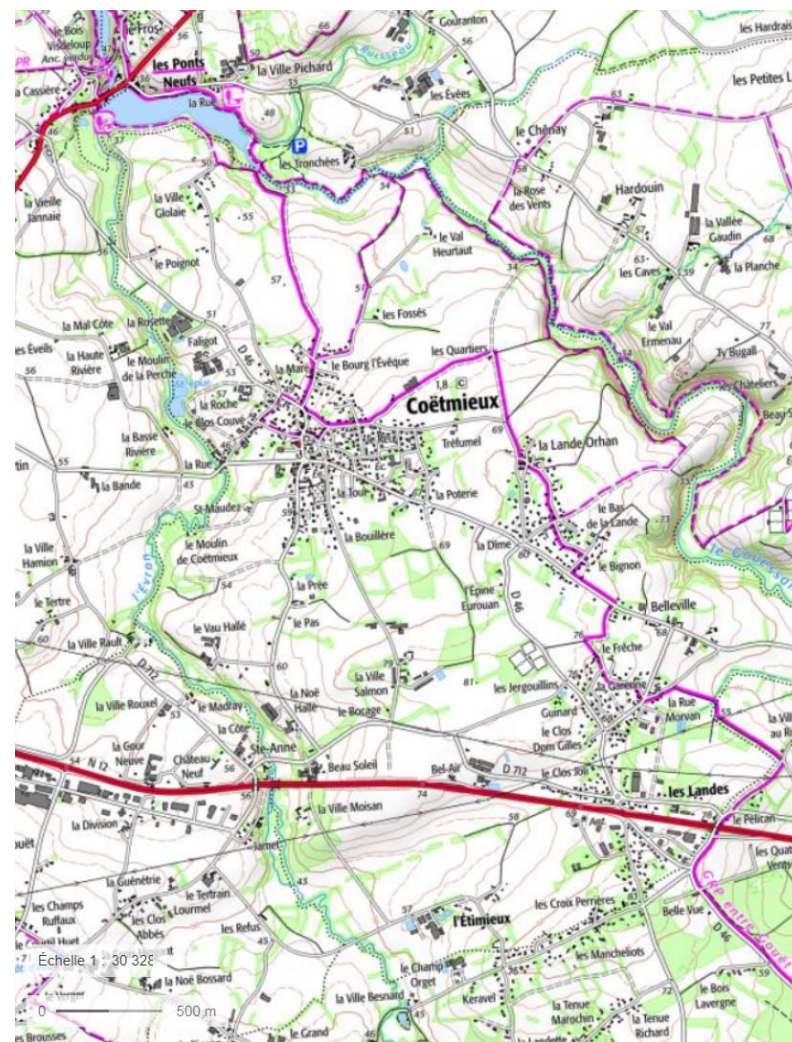
La commune présente un profil très plat puisqu'elle s'inscrit entre la vallée de l'Evron et celle du Gouëssant délimitant l'Ouest et l'Est du territoire pour se jeter dans l'étang du Gouëssant au Nord de Coëtmieux. On relève toutefois des points plus élevés entre le village de La Lande et la rivière du Gouëssant ainsi qu'au Sud-Ouest de la N12. Les altitudes varient ainsi entre 37m au Nord et 83m au Sud de la commune au lieu-dit les Croix Perrières.

Avant même de considérer l'occupation des sols, de fortes caractéristiques apparaissent :

- Une plaine agricole au nord
- Une colline à l'Est du village de la Lande, et une autre au Sud de la N12,
- Deux vallées à l'Ouest et à l'Est,



Colline de la Lande et le Gouëssant
Source : Géoportail



Source : Géoportail – IGN Carte topographique

GEOLOGIE :

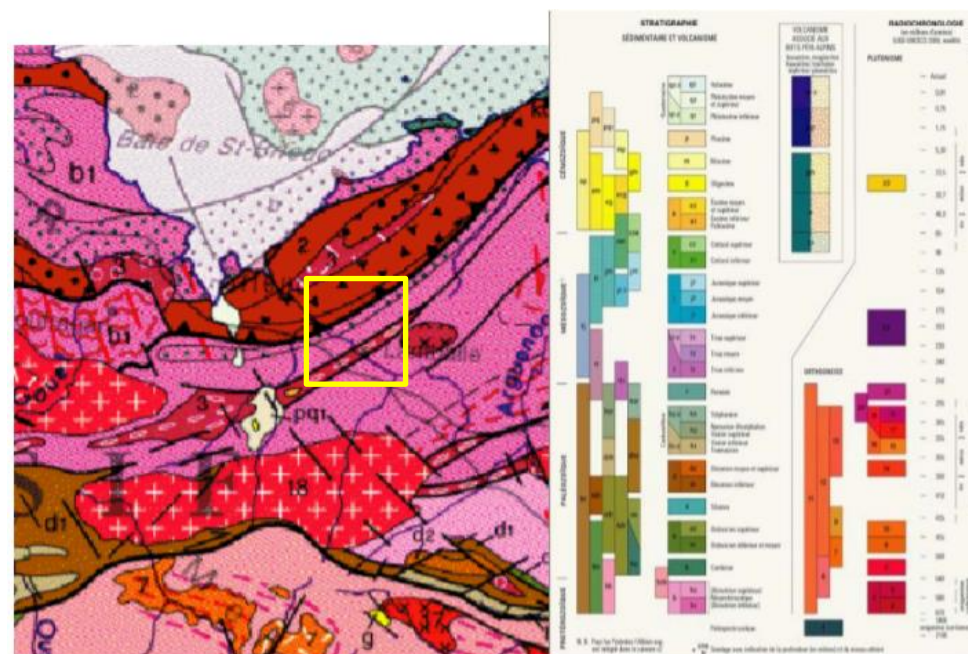
Le pays de Saint-Brieuc appartient au domaine Domnonéen, nord Armoricaïn, qui compte parmi les formations géologiques les plus anciennes de France (source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc).

Le socle est constitué par des formations d'ortho gneiss d'âge précambrien (2000 MA), très fortement métamorphisés, qui subsistent en lentilles cristallines sous les formations sédimentaires briovériennes plus récentes.

On observe de façon localisée des dépôts de limons de type éolien mis en place beaucoup plus récemment et des sédiments modernes de très faible épaisseur et d'extension latérale généralement modeste, dans toutes les vallées des très nombreux ruisseaux et rivières qui quadrillent le paysage et convergent vers la baie.

La très grande diversité géologique du territoire et l'alternance de formations très dure et de formations plus tendres ont modelé les paysages

Carte géologique du Pays



Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc

DEVELOPPEMENT URBAIN

1.15 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Coëtmieux peut être décomposée en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne : Le noyau originel de Coëtmieux s'est initialement formé autour de l'église, implantée auprès du principal axe de communication du territoire communal. Deux villages se sont ensuite développés autour de fermes formant La Lande et Les Landes. La trame ancienne du bourg se caractérise par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez-de-chaussée +1 (avec ou sans comble), et quelques bâtiments en R+2. Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont souvent caractérisées par des murs en pierre. Le bâti reste particulièrement homogène et aéré. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.



Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Coëtmieux. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les premières opérations d'ensemble se sont en effet implantées de manière linéaire le long des axes de circulation. On remarque un développement orienté vers l'Est le long de la RD46 en direction du village de La Lande et donc en direction d'un autre axe majeur du territoire, la RN12. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires.



Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l'agglomération. Ces activités sont concentrées dans le village des Landes au Sud-Est de la commune, le long de la RN12. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.



Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s'intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l'utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres...).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d'habitations.





1950-1965 (source : Géoportail)



2018 (source : Géoportail)

1.16 CONSOMMATION D'ESPACE

**Avant
1960**



**Avant
1970**



**Avant
1980**



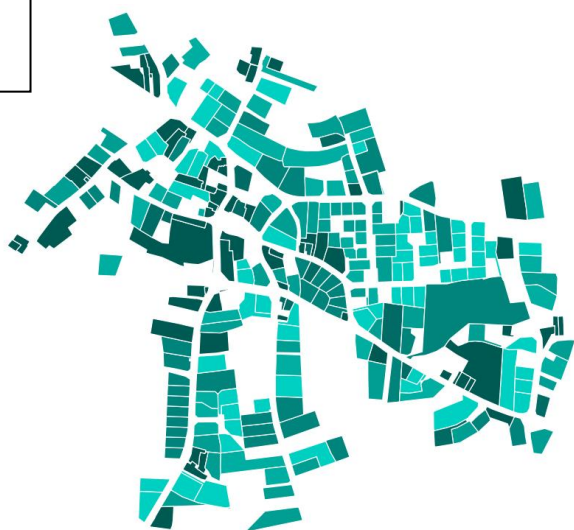
**Avant
1990**



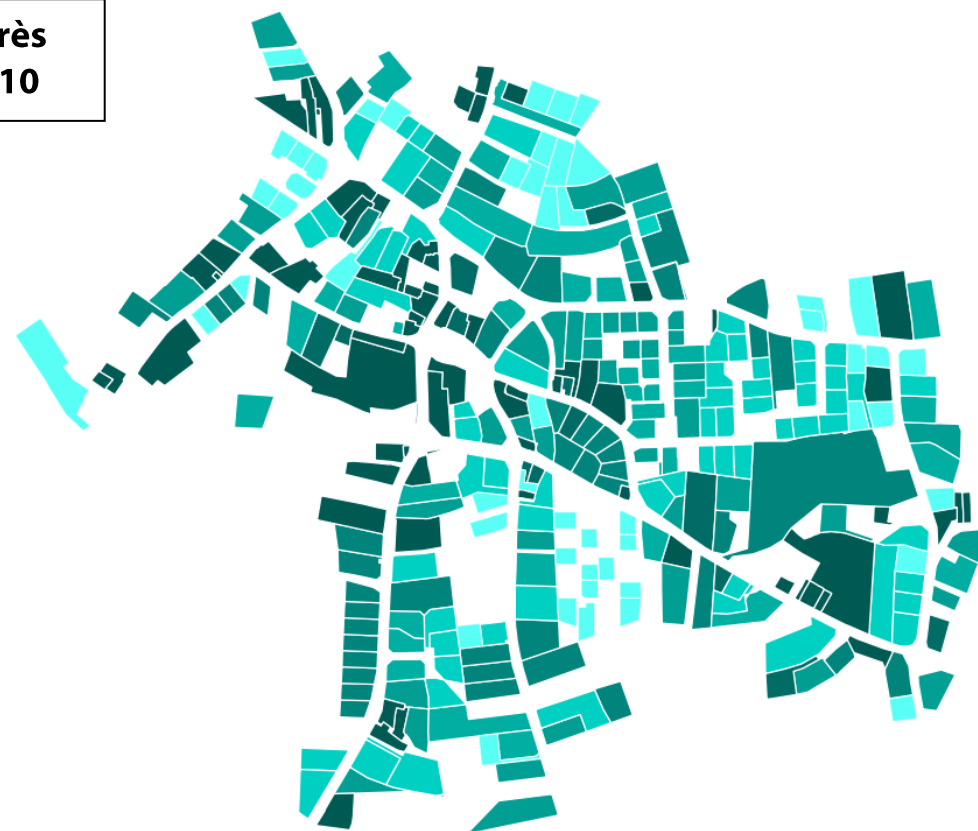
**Avant
2000**



**Avant
2010**



**Après
2010**



La base de données MAJIC⁶ de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2011. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2011. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

La base de données MAJIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Coëtmieux a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustement.

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **11,05 hectares**, soit en moyenne 1,1 hectare consommé chaque année depuis 2011. Cette consommation concerne principalement le développement de l'habitat (85,7%) et des équipements dans un second temps (8,1%). Le développement d'activités arrive en 3^{ème} place (6,2%).

Bilan de la consommation foncière sur la commune 2011-2021 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	11,05 ha	100 %
Consommation foncière habitat	9,47 ha	85,7 %
Consommation foncière équipements	0,9 ha	8,1 %
Consommation foncière activités	0,68 ha	6,2 %

HABITAT :

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **9,47 hectares** sur Coëtmieux, soit une moyenne annuelle de 0,95 hectare.

⁶ Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastres) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	9,47 ha	100 %
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	3,75 ha	39,6 %
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	5,72 ha	60,4 %

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011, et celles réalisées sur l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2011. Sur ces 9,47 hectares consommés :

- ▶ 3,75 hectares ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine (soit 39,6 % de la consommation foncière) ;
- ▶ 5,72 hectares ont été consommés dans l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2011 (60,4%).

La consommation foncière au sein des enveloppes urbaines s'est principalement réalisée au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de divisions foncières mais également par création de lotissements en comblement de dents creuses.

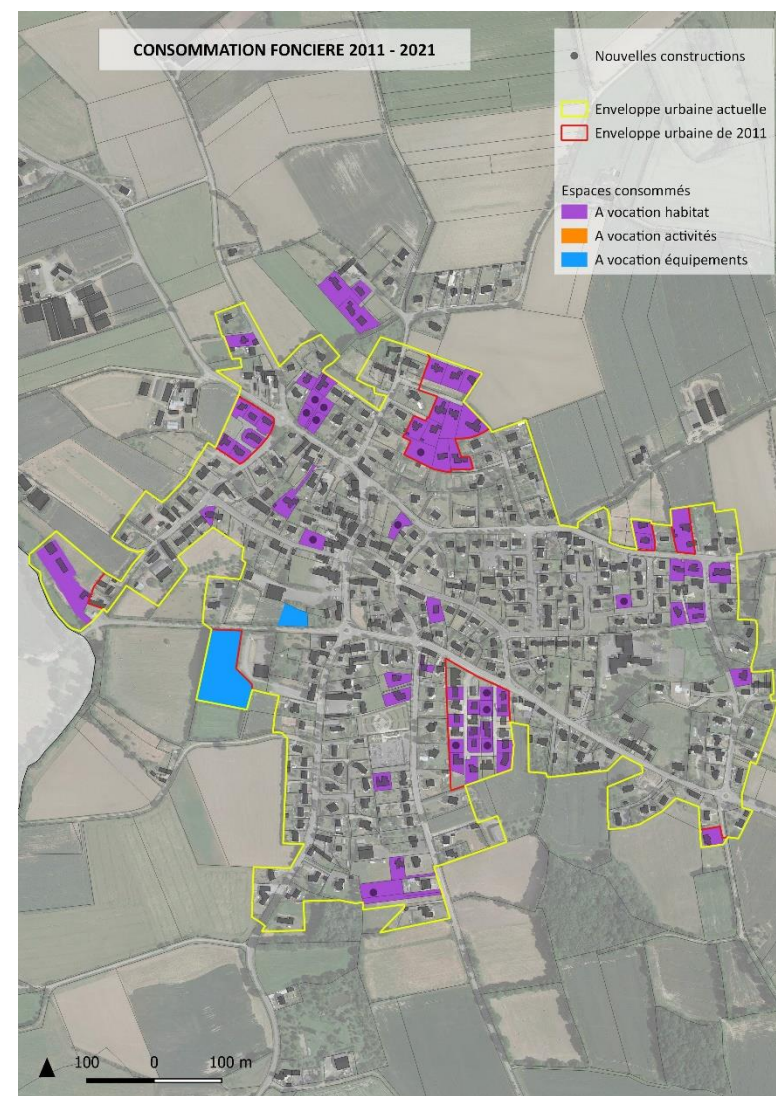
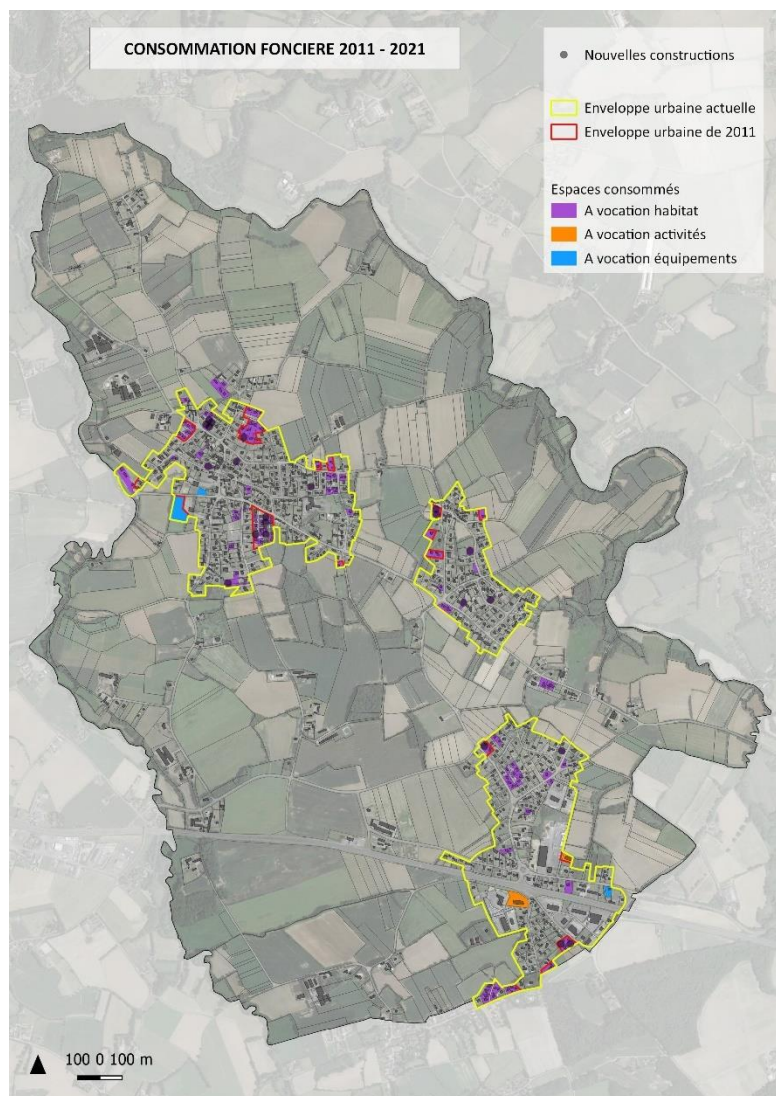
En dehors du tissu déjà urbanisé en 2011, la consommation foncière des 10 dernières années à vocation habitat s'est principalement faite en extension des enveloppes urbaines des deux villages principaux et du bourg (les jardins de Maeg, rue de l'Etimieux au Sud-Ouest du village des Landes, à l'est de la rue du Bourg l'évêque.

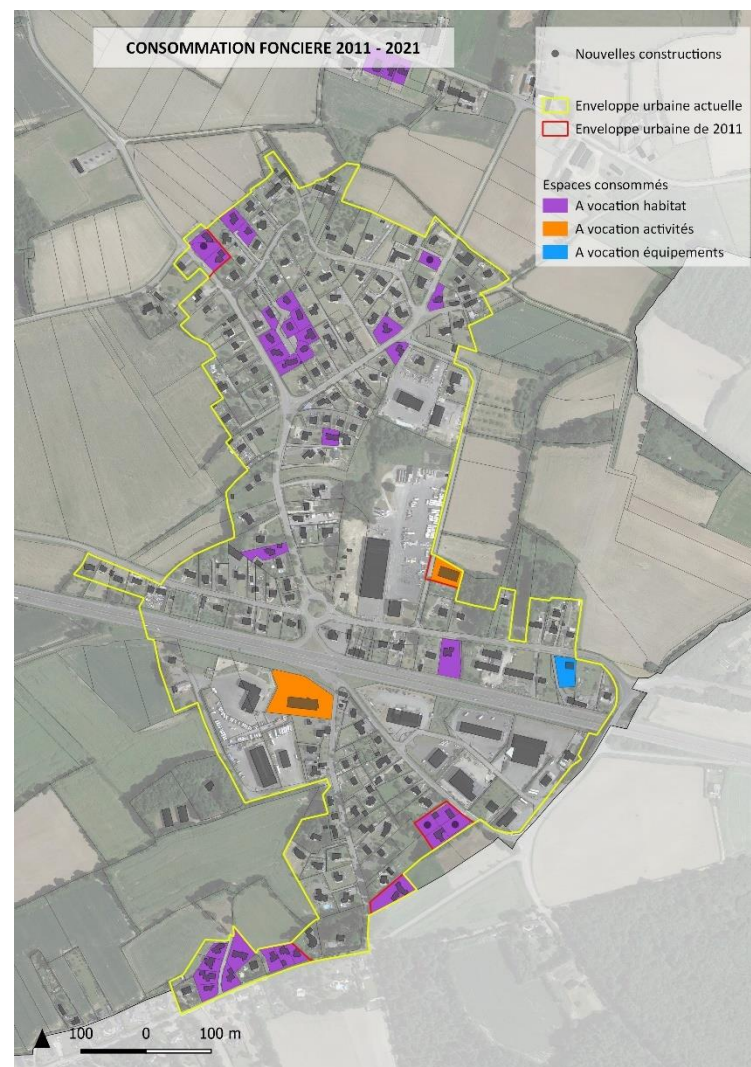
ACTIVITES :

Sur le territoire communal, entre 2011 et 2021, 0,68 hectare ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est effectué en majeure partie dans le village des Landes avec l'installation d'un concessionnaire de camping-car dans la zone d'activités communale.

EQUIPEMENTS :

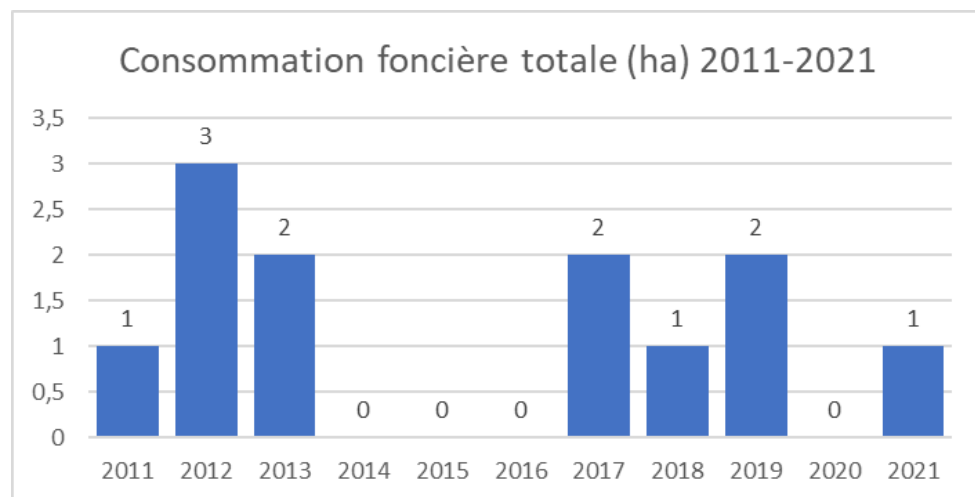
Sur le territoire, la consommation d'espace à vocation d'équipement concerne principalement les équipements sportifs et de loisirs (City-Park et Pump-Track) ainsi qu'une nouvelle crèche dans la ZA des Landes. La création récente de ces nouveaux équipements a ainsi consommé 0,9 ha.





Cette première analyse de la consommation foncière a été réalisée par retraitement des données MAJIC. Un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire à l'échelle de Coëtmieux entre 2011 et 2021 afin de confronter les résultats.

Le graphique ci-contre se base pour 2011-2021 sur les données actualisées de l'observation de la consommation d'espace à l'échelle de Coëtmieux. Au total, sur les 10 dernières années, la surface totale consommée correspond à **12 hectares** toute vocation confondue (habitat, activités, mixte, inconnu), soit une moyenne de **1.2 ha** par an. Ce résultat est légèrement supérieur à celui observé d'après le traitement des données MAJIC (11,05ha soit 1,1 ha/an).



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
HABITAT	1	3	2	0	0	0	2	1	2	0	1	12
ACTIVITES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIXTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INCONNU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1	3	2	0	0	0	2	1	2	0	1	12

Une analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été menée à l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer. Ces résultats indiquent que sur la commune de Coëtmieux, 9.5 hectares ont été consommés sur les 10 dernières années, soit un résultat similaire à celui observé avec le traitement des données MAJIC.

Les données du MOS régional (Mode d'Occupation des Sols) indiquent une consommation d'espace agricole naturel et forestier (ENAF) de l'ordre de 9.73 hectares sur la période 2011-2021.

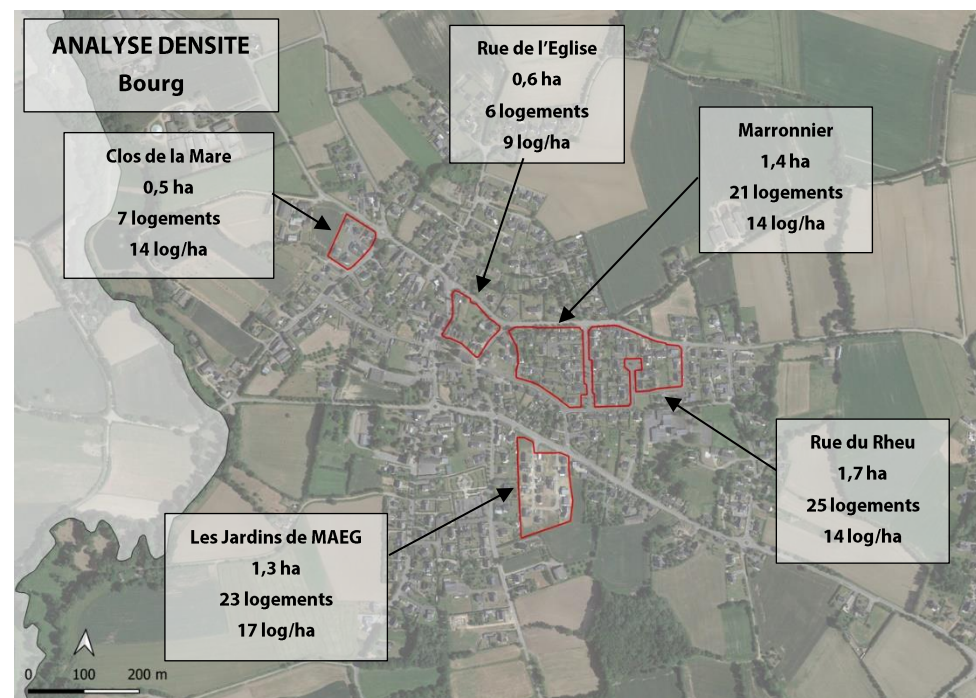
1.17 ANALYSE DE LA DENSITE

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg et des villages de La Landes et Les landes. Hormis l'opération la plus récente des Jardins de Maeg, on constate que les opérations précédentes présentent une faible densité de logements à l'hectare.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Coëtmieux, définie comme « commune rurale », le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité minimale de **22 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de Coëtmieux. Le SCOT précise tout de même qu'une densité minimale de 15 logements par hectare devra être respectée à l'échelle de chaque zone en extension.

On constate que le tissu le plus ancien à proximité de l'église présente une densité relativement faible. Cette forme urbaine est atypique et va l'encontre des tissus urbains de bourg ancien présentant généralement une densité élevée avec des maisons mitoyennes en R+1 et R+2.

Dans les opérations urbaines récentes du bourg, on remarque une densité à la hausse avec trois opérations indiquant une densité de 14 logements par hectare se rapprochant ainsi des objectifs du SCOT. Le lotissement des Jardins de Maeg (opération la plus récente - 2021) présente la densité la plus élevée avec 17 logements par hectare et s'inscrit dans les dynamiques contemporaines de formes urbaines limitant la consommation d'espace.

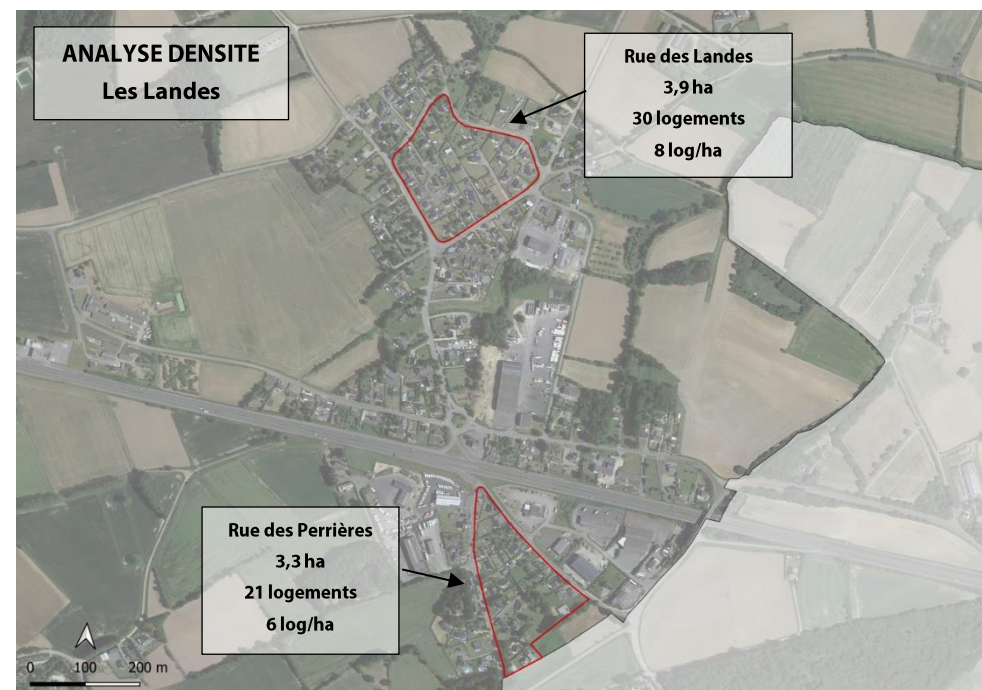
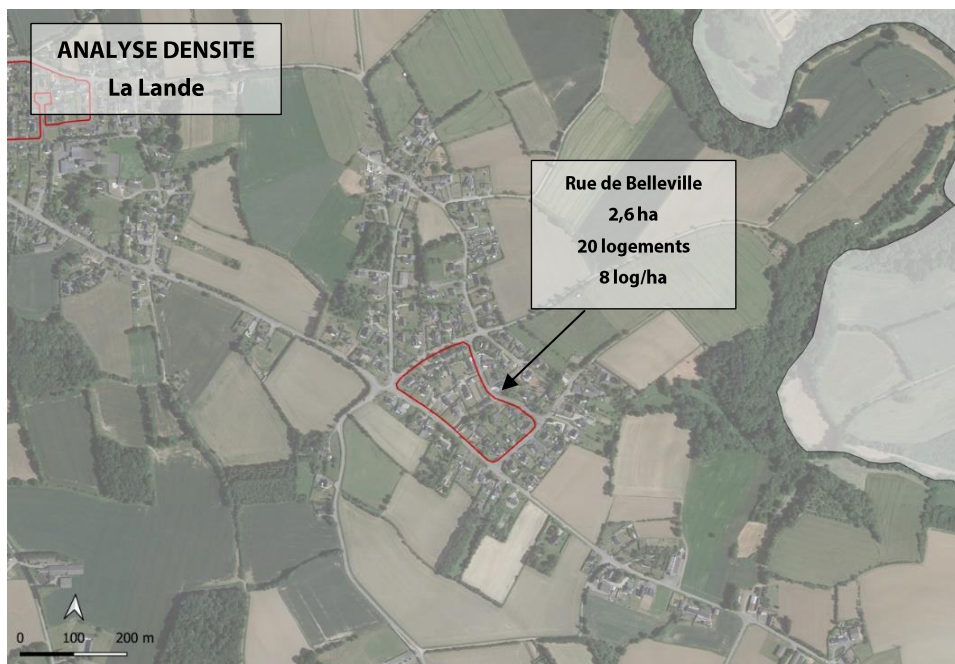


Nous avons également réalisé une analyse de la densité dans les villages de la Lande et les Landes.

Il en ressort que le développement récent de ces villages s'est réalisé de manière similaire avec des habitations individuelles généralement implantées en milieu de grandes parcelles.

On relève ainsi une densité de 8 logements hectare dans le village de la Lande et des densités allant de 6 logements hectare à 8 logements hectare dans Les Landes.

Allant à l'encontre de la dynamique observée dans le bourg sur les opérations récentes, on constate des densités plus faibles dans les deux villages.



1.18 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays Saint-Brieuc, approuvé le 27 février 2015, définit le principe et la notion d'enveloppe urbaine du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Coëtmieux : « *L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine* ». Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé (en s'appuyant notamment sur une première étude menée par la Communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer) et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

Les cartes : Elles mettent en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour jaune. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- ▶ La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- ▶ La seconde colonne affiche la surface du gisement en hectare.
- ▶ La troisième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement en collaboration avec le comité de pilotage.
- ▶ La cinquième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Les lignes surlignées en bleu correspondent aux gisements de plus de 1500m² sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place. Ce sont ces OAP qui détermineront le nombre de logements réalisables théoriquement au sein de ces gisements.

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de moins de 1500m² correspond à **6.18 hectares** au sein des enveloppes urbaines du bourg, de La Lande Orhan et des Landes. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 12.8% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.79 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **12 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- ▶ 37.2% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **2.3 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **33 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- ▶ 50.0% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **3.09 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **47 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- ▶ 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **9 logements**,
- ▶ 25% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **8 logements**,
- ▶ 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **7 logements**,

Au total, **environ 24 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 1500m².

	SURFACE (ha)	PART (%)	Logements théoriques	Durété foncière	Logements pratiques
SIMPLE	0,79	12,8%	12	75%	9
MOYENNE	2,3	37,2%	33	25%	8
COMPLEXE	3,09	50,0%	47	15%	7
TOTAL	6,18	100,0%	92		24

A ces 24 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 1500m².

Au total, 9 gisements de plus de 1500m² ont été identifiés dans les enveloppes urbaines. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **41 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de durété foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (durété foncière de 75% pour les gisements « simple », durété foncière de 25% pour les gisements « moyenne », durété foncière de 15% pour les gisements « complexe »).

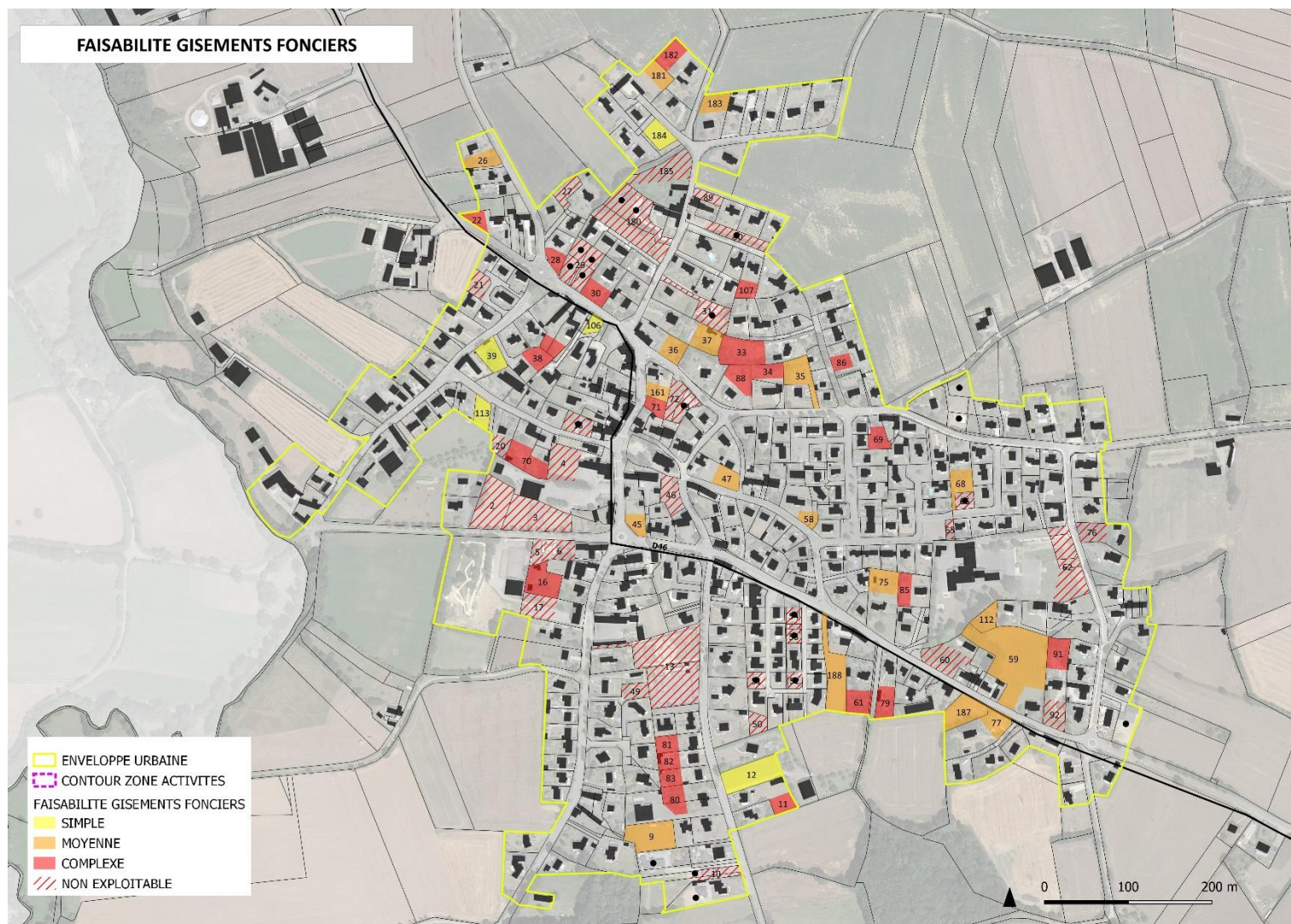
Au total, **environ 11 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 1500m². Ces gisements de plus de 1500m² seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification des enveloppes urbaines à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

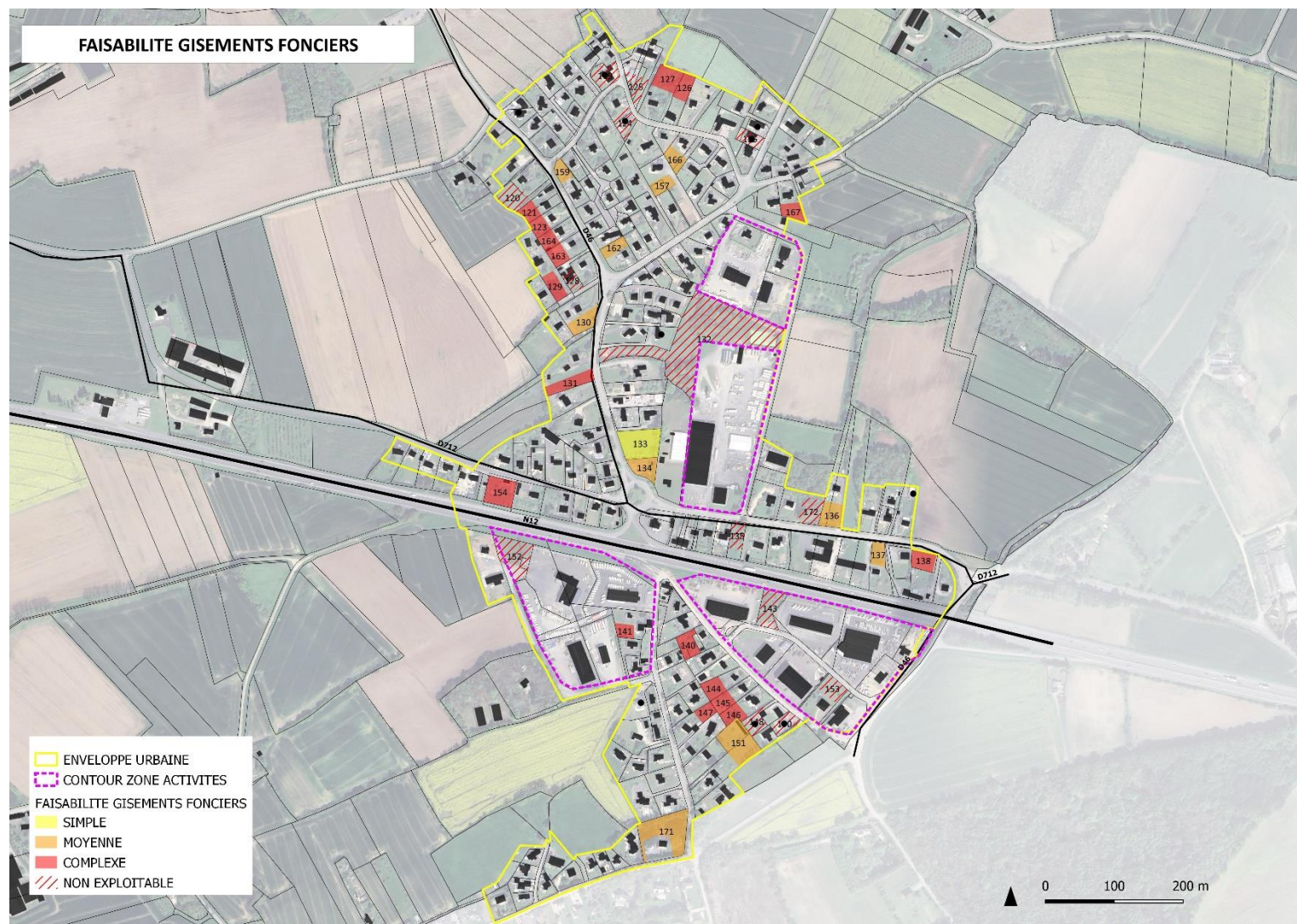
A l'échelle du territoire, environ 36 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés

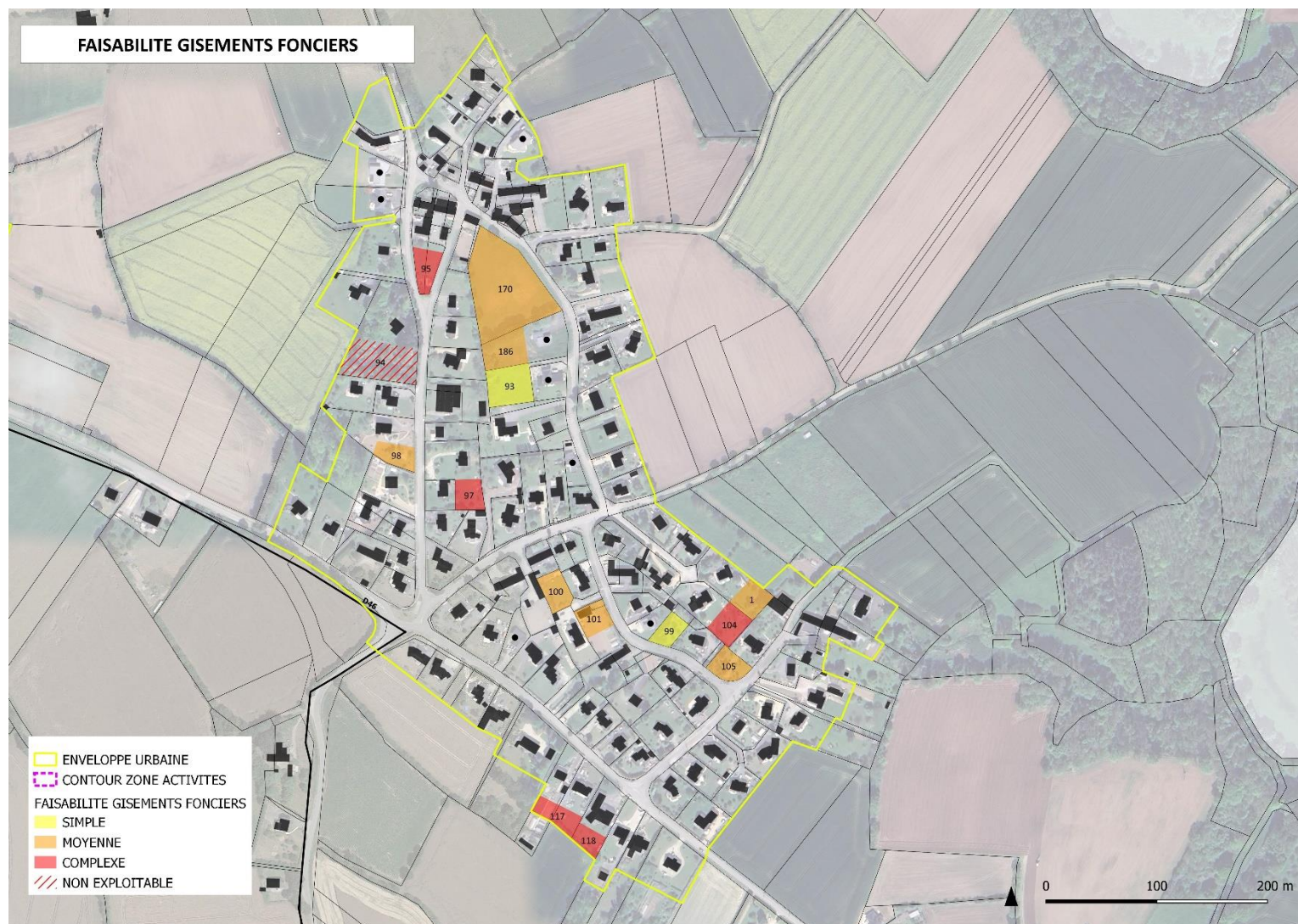
NUM	SURFACE (ha)	NIVEAU DE FAISABILITE	JUSTIFICATIF	POTENTIEL LOGEMENTS
9	0,18	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	2
12	0,2	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTES / UN SEUL PROPRIETAIRE	3
16	0,14	COMPLEXE	PAS D'ACCES ET DIVISION	2
35	0,12	MOYENNE	FOND DE JARDIN DIVISION PARCELLAIRE	2
39	0,09	SIMPLE	UN SEUL PROPRIETAIRE PRIVE ET ACCES DIRECT	2
59	0,59	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	12
71	0,04	COMPLEXE	CONFIGURATION PARCELLE	1
99	0,06	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTES	1
100	0,08	MOYENNE	VOISINE	1
105	0,08	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
106	0,04	SIMPLE	ACCES DIRECT	1
112	0,07	MOYENNE	ACCES COMPLEXE / ARBRES / FOSSE	1
113	0,06	SIMPLE	UN SEUL PROPRIETAIRE PRIVE ET ACCES DIRECT	1
134	0,11	MOYENNE	ROND POINT CONFIGURATION PARCELLE	1
140	0,09	COMPLEXE	ACCES REGROUPEMENT COMPLEXE	1
157	0,06	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
11	0,06	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
22	0,05	COMPLEXE	SORTIE SUR LA DEPARTEMENTALE	1
26	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
28	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
30	0,07	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
33	0,17	COMPLEXE	ACCES REGROUPEMENT POSSIBLE VIA VOIE MITOYENNE EN INDIVISION	2
34	0,07	COMPLEXE	FOND DE JARDIN ACCES COMPLEXE	1
36	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
37	0,1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
45	0,05	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
47	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE / TERRAIN COMMUNAL	2
58	0,04	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
61	0,08	COMPLEXE	ACCES ET VEGETATION	1
68	0,08	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
69	0,06	COMPLEXE	PAS D'ACCES	1
70	0,13	COMPLEXE	PROXIMITE SALLE COMMUNALE ET DIVISION	2
75	0,1	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	2
77	0,08	MOYENNE	DIVISION	1
79	0,08	COMPLEXE	ACCES ET VEGETATION	1
80	0,08	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE	1
81	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
82	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
83	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
85	0,06	COMPLEXE	DIVISION PARCELLAIRE / ACCES ET IMPLANTATION COMPLEXE	1
86	0,05	COMPLEXE	DIVISION PARCELLAIRE ET IMPLANTATION BATI COMPLEXE	1
88	0,09	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION PARCELLAIRE	1
91	0,09	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
95	0,08	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DOUBLE DIVISION	1
97	0,07	COMPLEXE	DIVISION + DIFFICULTE ACCES	1
98	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
101	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1

1	0,08	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
104	0,09	COMPLEXE	ACCES ET DIVISION	1
107	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
117	0,08	COMPLEXE	FOND DE JARDIN DIFFICILE D ACCES	1
118	0,05	COMPLEXE	FOND DE JARDIN DIFFICILE D ACCES	1
121	0,06	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
123	0,06	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
126	0,08	COMPLEXE	PAS D'ACCES	1
127	0,12	COMPLEXE	DIVISION PARCELLAIRE + ARBORE	1
129	0,08	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE ET DIVISION	2
130	0,09	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
131	0,12	COMPLEXE	DIVISION ETROITE / LIGNE TRES HAUTE TENSION	2
133	0,23	SIMPLE	DIVISION FAITE	3
136	0,11	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	2
137	0,07	MOYENNE	ACCES ET DIVISION	1
138	0,09	SIMPLE	ACCES VIRAGE ET DIVISION	2
141	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLEXE ET DIVISION	1
144	0,08	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
145	0,07	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
146	0,07	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
147	0,05	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
151	0,24	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	2
154	0,16	COMPLEXE	MARGE RECUL / HANGAR SUR PARCELLE	2
159	0,06	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
161	0,05	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
162	0,06	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
163	0,07	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
164	0,06	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE	1
166	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
167	0,07	COMPLEXE	PAS D'ACCES	1
38	0,11	COMPLEXE	ACCES COMPLIQUE, PLUSIEURS DIVISION	2
170	0,51	MOYENNE	RECONFIGURATION, HAIE A PRESERVER	10
171	0,28	MOYENNE	DIVISION ET BOISEE	4
181	0,07	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
182	0,08	COMPLEXE	DIVISION + ACCES	1
183	0,07	MOYENNE	DIVISION	1
184	0,08	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE	1
186	0,11	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
187	0,14	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	1
188	0,19	MOYENNE	DIVISION PARCELLAIRE	3
93	0,14	SIMPLE	CU DEPOSE	1

0		NON EXPLOITABLE	BOISEMENT A CONSERVER
185	0,11	NON EXPLOITABLE	DIVISION BOISE ZONE HUMIDE SAGE
119	0,11	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
21	0,06	NON EXPLOITABLE	TERRAIN VENDU
27	0,07	NON EXPLOITABLE	TERRAIN VENDU ET PC EN COURS
72	0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
155	0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
49	0,06	NON EXPLOITABLE	PC DEPOSE POUR 2 MAISONS
94	0,23	NON EXPLOITABLE	ZONE HUMIDE SAGE
120	0,13	NON EXPLOITABLE	CU ET DIVISION FAITE
124	0,1	NON EXPLOITABLE	MAISON E COURS DE CONSTRUCTION
125	0,09	NON EXPLOITABLE	VENDU ET PC EN COURS
128	0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
135	0,08	NON EXPLOITABLE	VENDU POUR ACTIVITE ECONOMIQUE
62	0,26	NON EXPLOITABLE	PROJET COMMUNAL EQUIPEMENTS
2	0,22	NON EXPLOITABLE	PROJET COMMUNAL EQUIPEMENTS
3	0,26	NON EXPLOITABLE	CITY PARK
4	0,14	NON EXPLOITABLE	ESPACE RECREATIF AIRE DE JEUX
5	0,04	NON EXPLOITABLE	ESPACE BOISE
6	0,09	NON EXPLOITABLE	ESPACE BOISE
10	0,07	NON EXPLOITABLE	ACCES ET ROUTE DEPARTEMENTALE
13	0,62	NON EXPLOITABLE	CIMETIERE
17	0,11	NON EXPLOITABLE	PARKING MAISON DES ASSOCIATIONS
18	0,08	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
20	0,05	NON EXPLOITABLE	ABRI CAMPING CAR
29	0,2	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT : 4 maisons
31	0,15	NON EXPLOITABLE	EN CONSTRUCTION
46	0,09	NON EXPLOITABLE	PARKING ET ESPACE VERT EGLISE
50	0,05	NON EXPLOITABLE	BASSIN RETENTION EAU PLUVIALE
51	0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
52	0,03	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
53	0,03	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
54	0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
55	0,01	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
60	0,14	NON EXPLOITABLE	BOISE
65	0,02	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
66	0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
73	0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
76	0,08	NON EXPLOITABLE	ARBRES : CHENE PEUPLIER SAULE
89	0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
90	0,09	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
92	0,09	NON EXPLOITABLE	ACCES A CONSERVER
132	1,28	NON EXPLOITABLE	ACTIVITES
143	0,15	NON EXPLOITABLE	BASSIN DE RETENTION
148	0,09	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
150	0,08	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT
152	0,24	NON EXPLOITABLE	VOIE RAPIDE ET ANTENE
153	0,1	NON EXPLOITABLE	ZONE D ACTIVITES
180	0,42	NON EXPLOITABLE	NOUVELLES CONSTRUCTION + JARDIN







MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.19 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des quelques petits boisements et bosquets notamment aux abords des rivières du Gouessant et l'Évron et au Sud du bourg dans la plaine agricole.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures céréalières, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux.
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues...

COURS D'EAU :

La commune est bordée par 2 cours d'eau principaux :

- La rivière du Gouessant longeant la partie Est du territoire communal et se jetant de l'étang du même nom.
- La rivière de l'Évron bordant la partie Ouest de la commune en se jetant également de l'étang du Gouessant.

On relève la présence de quelques étangs et mares localisés principalement à proximité d'exploitations agricoles.

Les cours d'eau représentent un linéaire de **9.7 km** (source DDTM 22).

ZONES HUMIDES :

Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc.

Dans le contexte armoricain (socle cristallin imperméable, pluviométrie importante), l'eau sature relativement facilement la couche de sol au-dessus de la roche et permet l'installation des milieux dits humides. Ces milieux accompagnent l'émergence de l'eau puis son écoulement jusqu'à la mer.

Les zones humides forment ainsi un corridor dans l'idéal quasi-continu le long du réseau hydrographique qui peut, si les milieux sont préservés dans leur fonctionnement, assurer plusieurs rôles essentiels au sein des bassins-versants : continuité écologique, soutien d'étiage, étalement des crues, blocage/piégeage de polluants, dénitrification, dégradation des pesticides.

A l'inverse, soumis à des pressions, des aménagements ou des pratiques inadéquates (travail du sol, épandage, traitements phytosanitaires, décapage, remblai...), ces milieux, du fait qu'ils sont étroitement connectés au cours d'eau et/ou à la nappe, sont susceptibles de devenir sources de pollution rapide des masses d'eau.

La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement

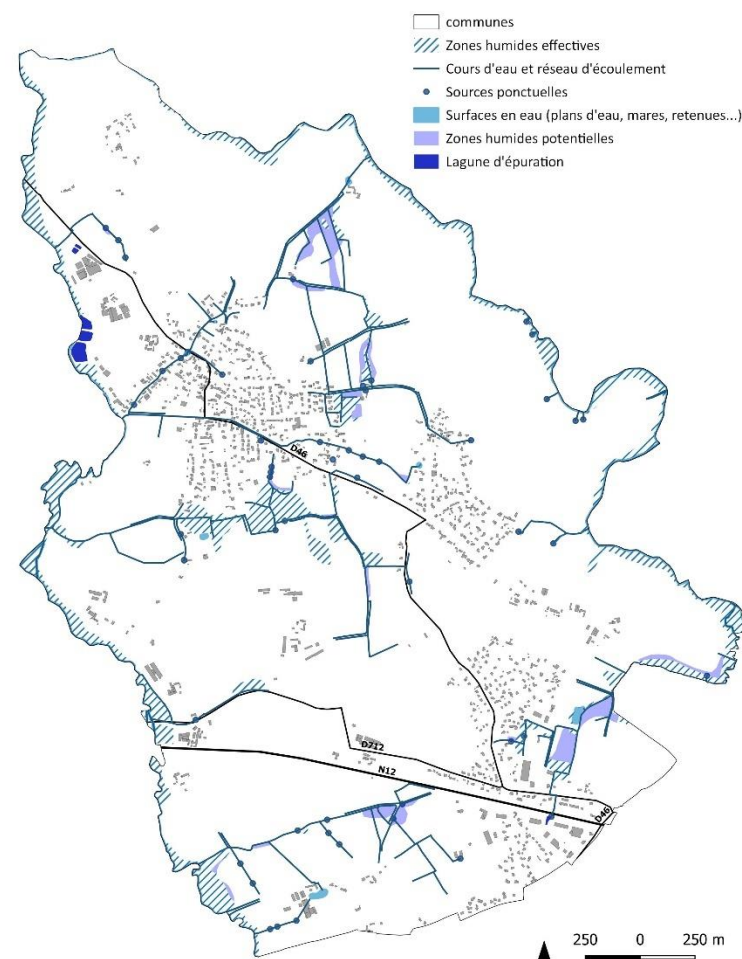
(assèchement, mise en eau, remblais de zones humides) ainsi que par le Règlement du SAGE (Article 4) qui en interdit la destruction.

Sur la commune de Coëtmieux, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **47,5 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur les franges est et ouest du territoire, associées aux vallées et effluents de l'Evron et du Gouessant. Elles correspondent principalement (47%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des boisements humides et ripisylves à hauteur de 21%, localisés majoritairement au sud du bourg. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé.

Les surfaces en eau correspondant aux étendues d'eaux libres, aux plans d'eau, aux mares, aux retenues ou encore les surfaces de cours d'eau dont largeur du lit mineur est supérieure à 4 mètres. Ces surfaces ont été relevées soit lors des inventaires de terrain, soit par photo-interprétation et représentent une surface totale d'environ **5,65 hectares**.

Le Référentiel Hydrographique dans sa version de diffusion complète rassemble au sein de cette couche d'information, l'ensemble du réseau d'écoulement, c'est-à-dire les cours d'eau au sens réglementaire du terme ainsi que le réseau d'écoulements secondaires. Au total, ces éléments représentent, sur le territoire communal de Coëtmieux, un linéaire d'environ **32 kilomètres**.

REFERENTIEL HYDROGRAPHIQUE - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
COETMIEUX



Types de zones humides	Surface (ha)	Part (%)
Bois humides, ripisylve	9,97	21,0%
Prairies naturelles semi-humides à humides	22,46	47,3%
Prairies humides artificielles	3,45	7,3%
Prairies naturelles humides	1,5	3,2%
Terres humides en culture	4,48	9,4%
Terres inondables en culture	1,43	3,0%
Cours d'eau (lit mineur)	0,02	0,0%
formations nitrophiles humides	0,51	1,1%
Peupleraies	0,39	0,8%
Prairies inondables	2,12	4,5%
Plantations de feuillus	0,52	1,1%
Etangs, retenues d'eau, mares et bordures	0,13	0,3%
Roselières	0,1	0,2%
Saulaies	0,33	0,7%
Terres artificialisées (parcs, jardins, espaces verts)	0,08	0,2%
	47,49	100,0%

Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc

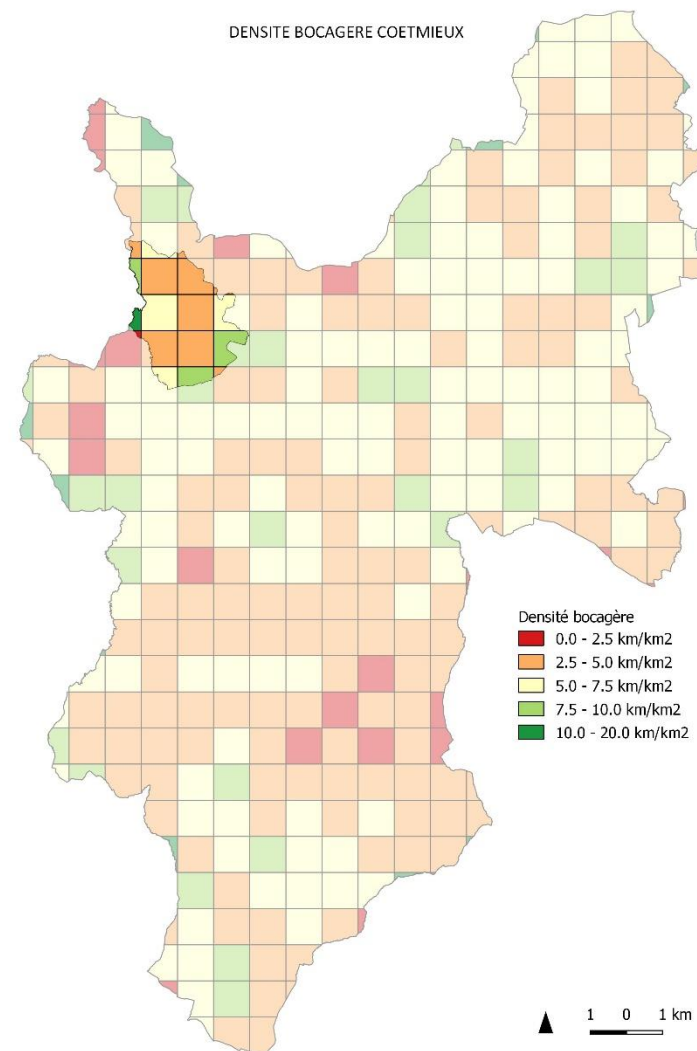
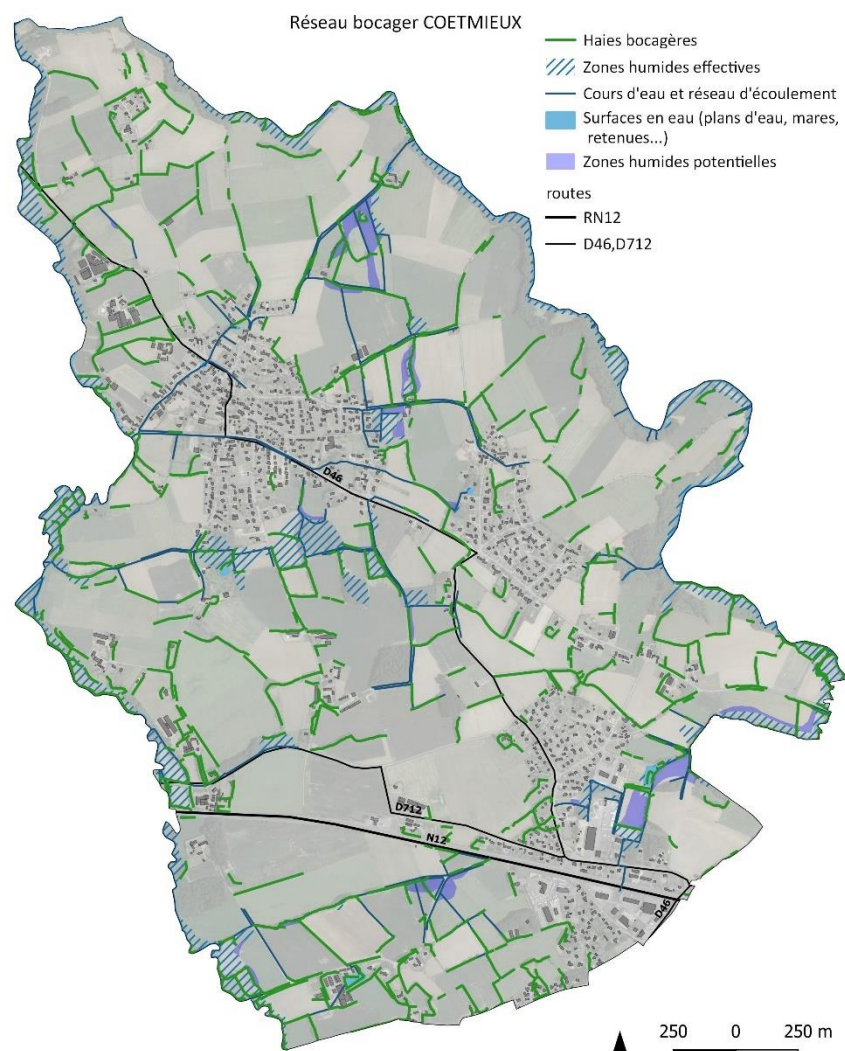
BOISEMENTS :

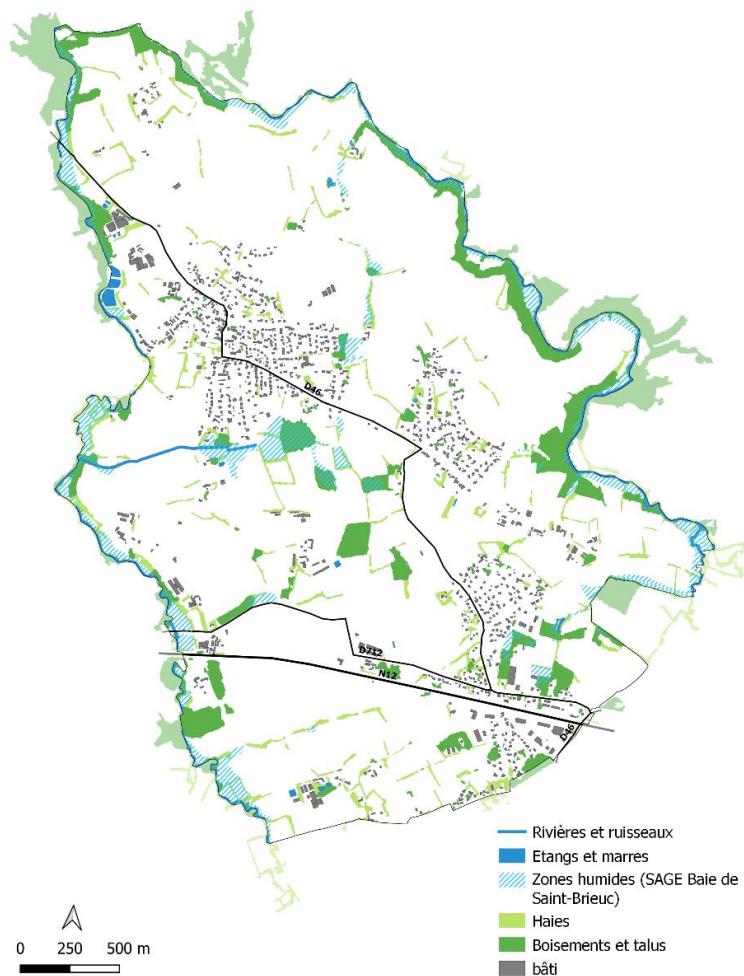
Couvert essentiellement par les terrains agricoles, le territoire de la commune possède très peu d'espaces boisés. On remarque tout de même quelques boisements et talus boisés dans le Sud entre le Bourg et la RN12.

Les principaux boisements correspondent ainsi aux boisements situés sur les versants des vallées soit dans les limites Est et Ouest de la commune et aux boisements de feuillus ou de résineux ponctuant l'espace agricole.

RESEAU BOCAGER :

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total d'environ **65 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. Les cartes ci-après révèlent une densité bocagère plus importante dans la partie sud-est du territoire ainsi que sur la frange nord-ouest de la commune.





1.20 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à 560 m de la limite administrative nord de Coëtmieux, sur le territoire communal de Hillion et Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux (vert kaki) et les habitats (vert clair).



Source : Géoportail

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. **Aucune ZNIEFF n'est relevée à l'échelle de la commune de Coëtmieux.**

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.

Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Coëtmieux n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ZICO

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Coëtmieux n'est concernée par aucune ZICO.**

ARRETES DE BIOTOPE

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Coëtmieux n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**

1.21 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »⁷

⁷ www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

La Trame Verte et Bleue constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment). Les lois Grenelle définissent la Trame Verte et Bleue comme composée de trois grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité », les « corridors écologiques » et la « Trame bleue ».

Ces trames contribuent notamment à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

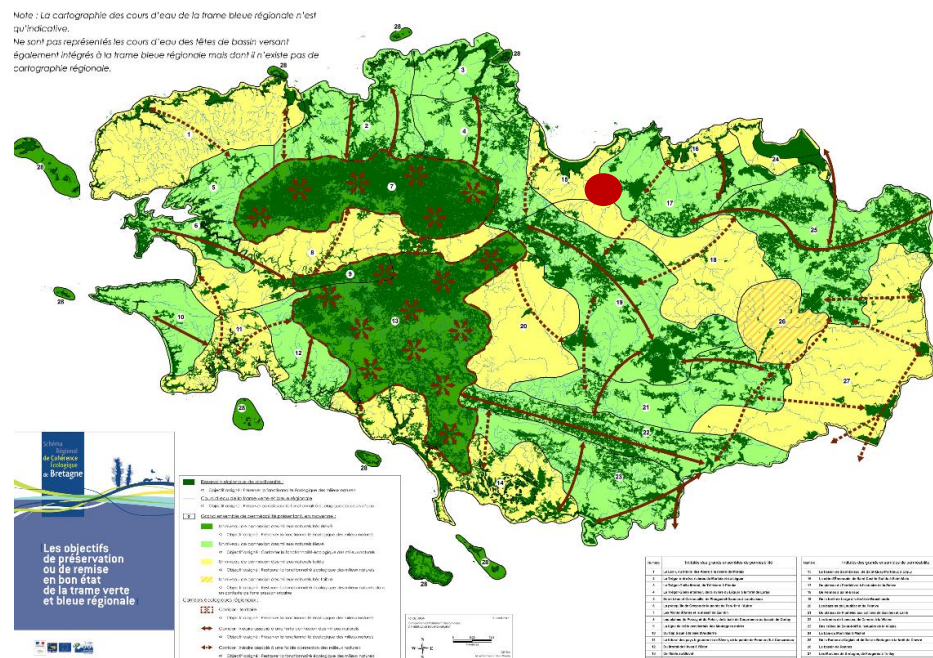
La trame verte comprend :

- Tout ou partie des espaces protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité,
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires (haies bocagères) ou ponctuelles (arbres remarquables), permettant de relier les espaces mentionnés ci-avant,

La trame bleue comprend :

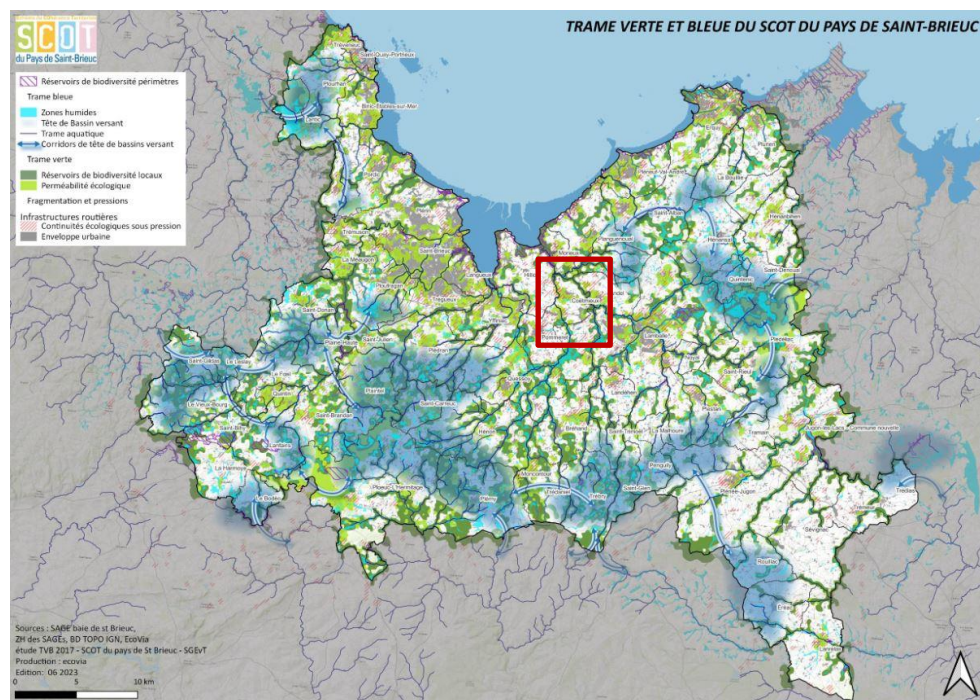
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Celui-ci intègre les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources (anciennement traités par le Schéma Régional de Cohérence Écologique – SRCE – désormais intégré au SRADDET).

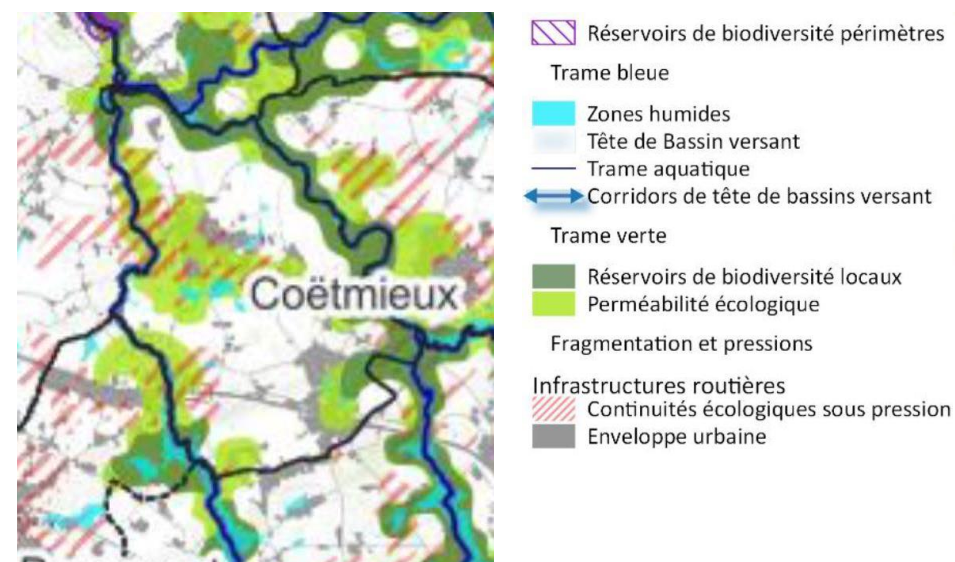


Source : SRADDET Bretagne

Cette carte ci-dessus repère un niveau de connexion des milieux naturels faible pour l'ensemble de la zone dont fait partie la commune de Coëtmieux.



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc illustre la trame verte et bleue à l'échelle du périmètre du SCOT et identifie ses principales composantes. La carte de la TVB du SCOT du Pays de Saint-Brieuc met en avant plusieurs éléments composants la TVB de Coëtmieux :

- Des réservoirs de biodiversité locaux, correspondant sur Coëtmieux, à la frange est du territoire communal caractérisée par les espaces boisés aux abords du Gouessant.

- Plusieurs secteurs de perméabilité écologique (*espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie⁸*), notamment localisé sur la partie ouest du tissu urbanisé du bourg ainsi qu'au sud-ouest du territoire communal (vallée de l'Evron) ainsi qu'à l'est du secteur des Landes.
- Les principales trames aquatiques identifiées sur la commune sont le Gouessant ainsi que l'Evron qui longent les franges est et ouest du territoire.
- Des continuités écologiques sous pression sont identifiées (*milieux subissant une pression urbaine, liée à la proximité immédiate des secteurs urbanisés ou à urbaniser, des infrastructures de transports et de déplacements, des ICPE ou de projets potentiels. La pression exercée sur ces continuités présente un risque de détérioration de leurs fonctionnalités écologiques⁹*) à l'ouest du bourg de Coëtmieux ainsi qu'au sud-ouest du territoire communal.

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

Méthode :

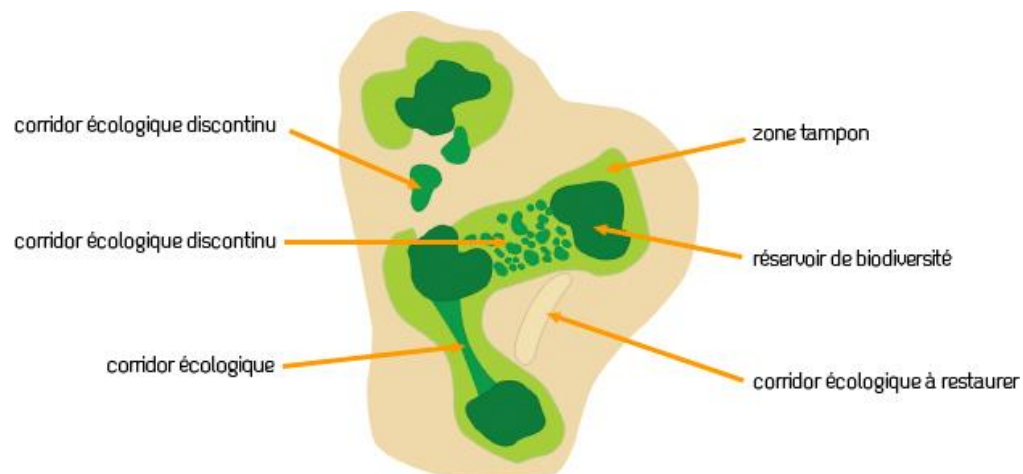
La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations¹⁰ grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

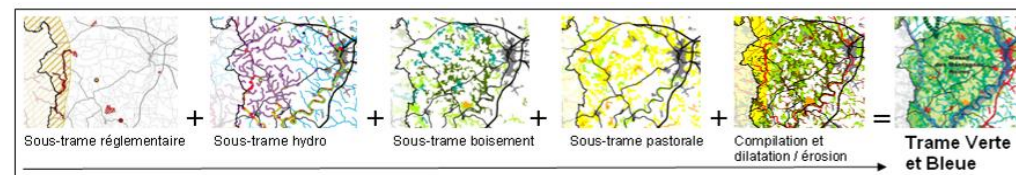
⁸ Définition du SCOT dans le DOO

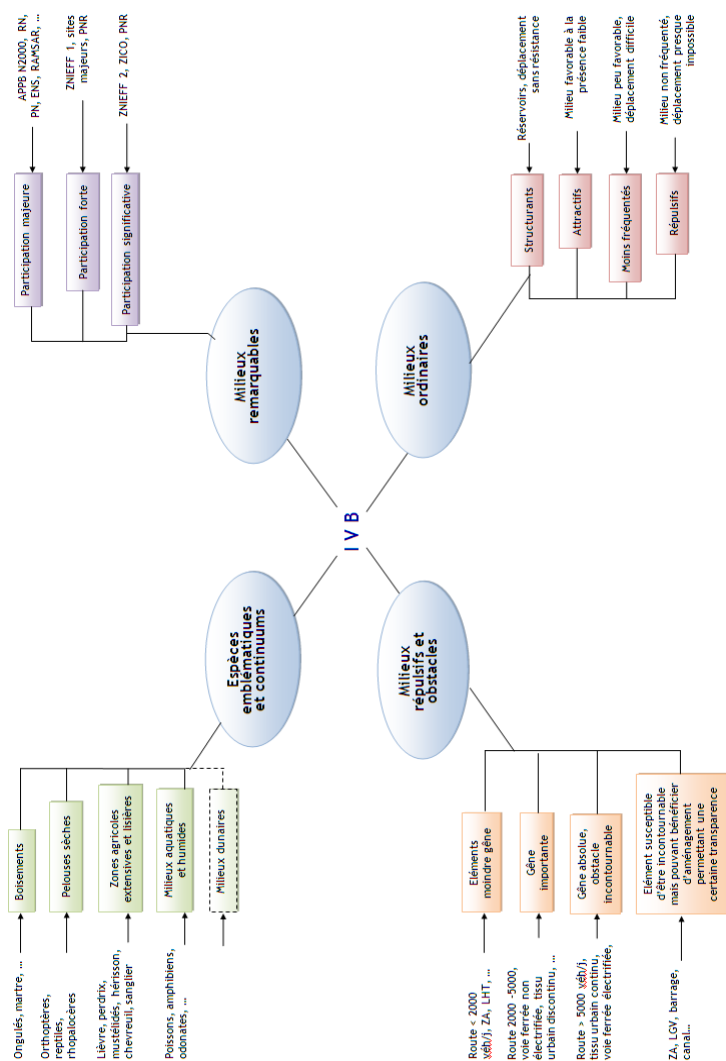
⁹ Définition du SCOT dans le DOO

¹⁰ Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.



L'ensemble des informations recueillies au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatiques. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames. Ces sous-trames intègrent les espaces protégés (ZNIEFF I et II, Natura 2000...), les espaces boisés, le réseau bocager, les zones humides, les cours d'eau, les landes...





L'analyse des milieux naturels de la commune de Coëtmieux a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans les vallées de l'Evron et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleu du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants à l'Est du village de la Lande. Des boisements épars sont ensuite identifiables entre le Bourg et la RN12. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.

On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Coëtmieux à la RN12, aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les villages d'importance (La Lande Orhan et les Landes), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.

Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Evron et Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels...

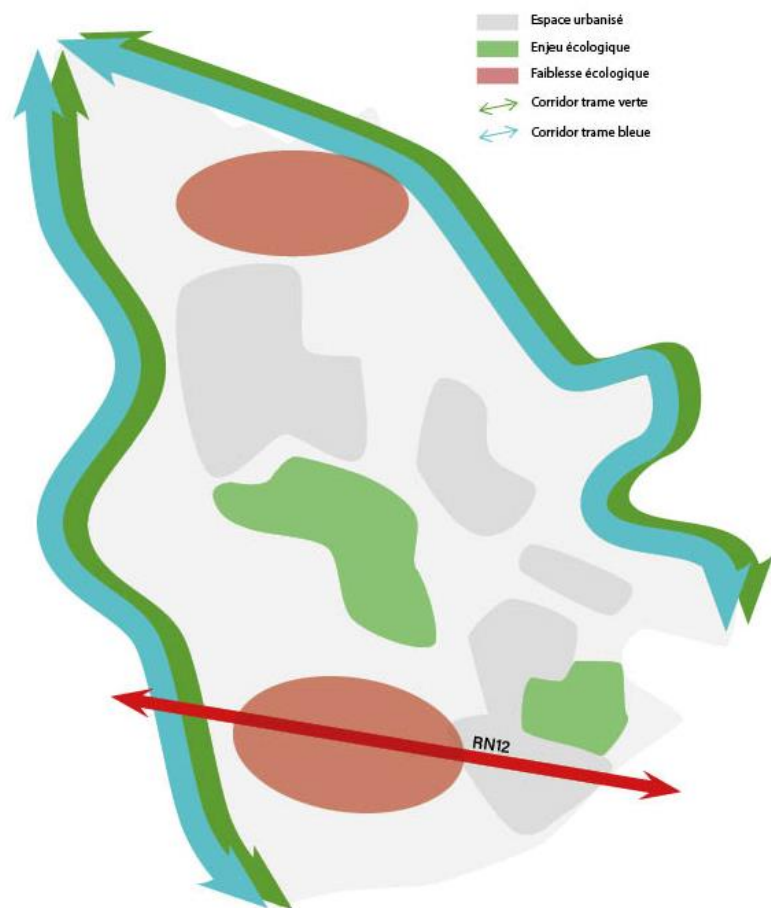


Boqueteaux au sud du bourg reliés par des haies



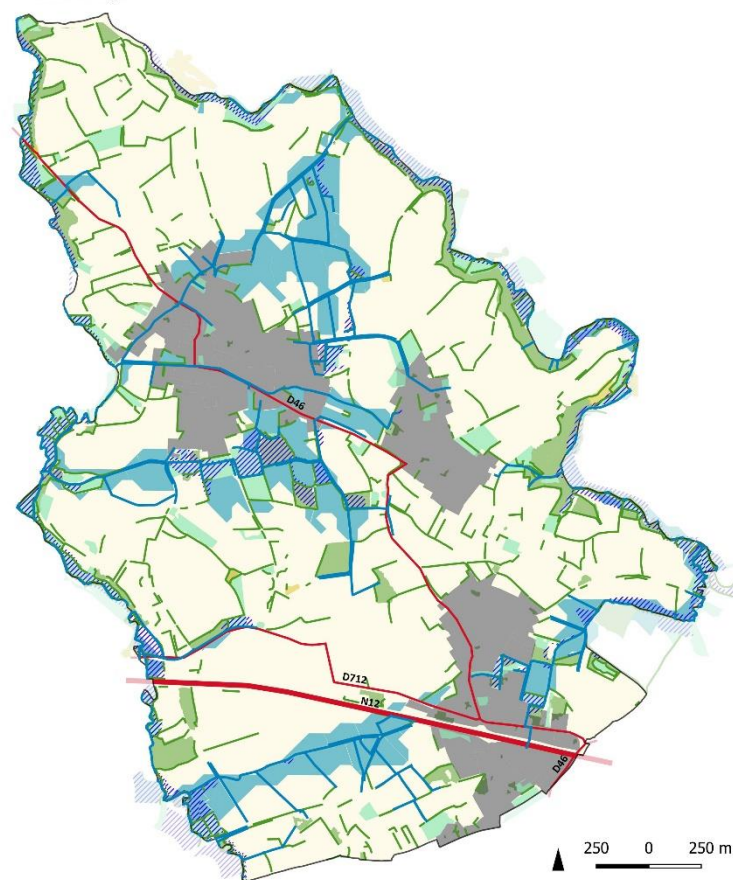
Vallée du Guessant, boisements et zones humides

ANALYSE TRAME VERTE ET BLEUE



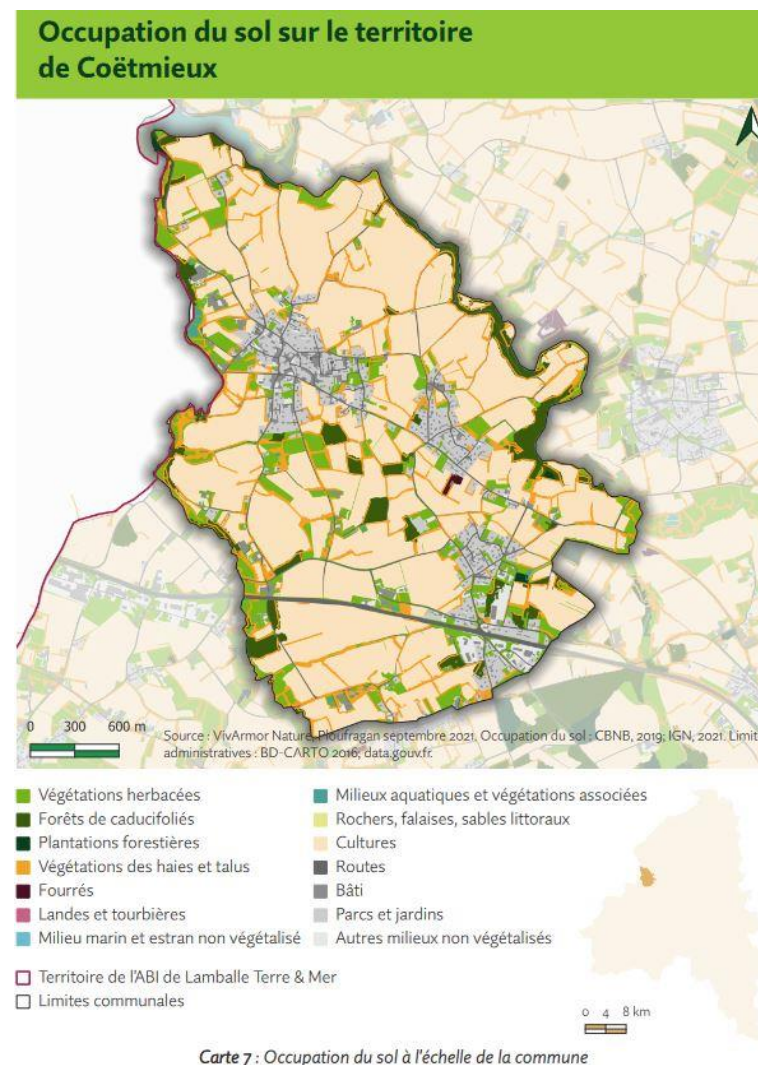
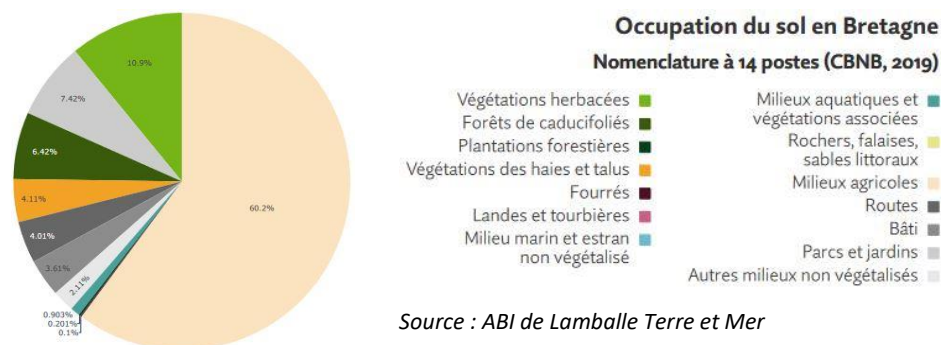
TRAME VERTE ET BLEUE

- Développer et préserver les continuités et réservoirs aquatiques
 Zones humides effectives (SAGE)
 Zones humides potentielles (SAGE)
 Cours d'eau (DDTM22)
 Préserver les grandes composantes de la trame verte
 Espaces boisés
 Réseau bocager
- Landes
 Prairies
 Limiter l'impact des infrastructures routières
 Réseau national
 Réseau départemental
 Favoriser la nature en ville
 Tissu urbanisé
 Renforcer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles



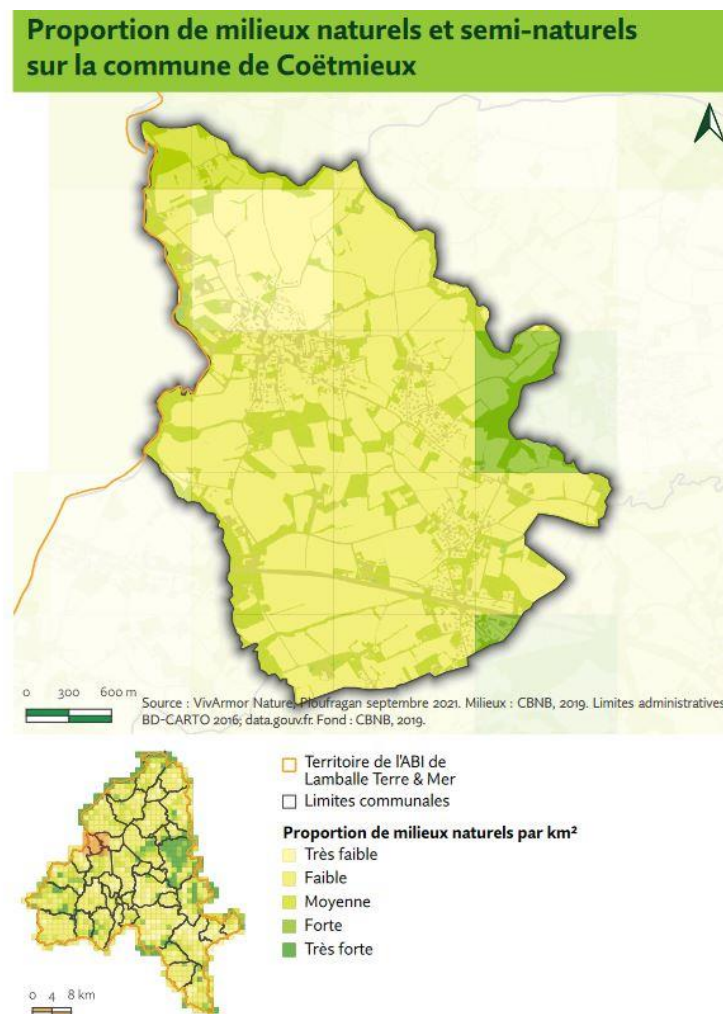
A l'échelle de la communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer à laquelle appartient la commune de Coëtmieux, un atlas de biodiversité a été réalisé. Ce dernier indique que le territoire de Coëtmieux se situe dans la partie du territoire défini par l'objectif : « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ». Plus précisément, l'ABI définit la commune de Coëtmieux au sein d'un GEP (grand ensemble de perméabilité) présentant en moyenne une faible connexion des milieux naturels.

Le profil de l'occupation du sol de Coëtmieux est marqué par les milieux urbanisés, occupant plus de 8 % de la commune ainsi que les parcs et jardins qui y sont liés (7 %). Avec 60 % de culture, la place laissée aux milieux naturels et semi-naturels est moindre sur ce territoire, (16 % de la commune, dont 5 % de haies et talus).



Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

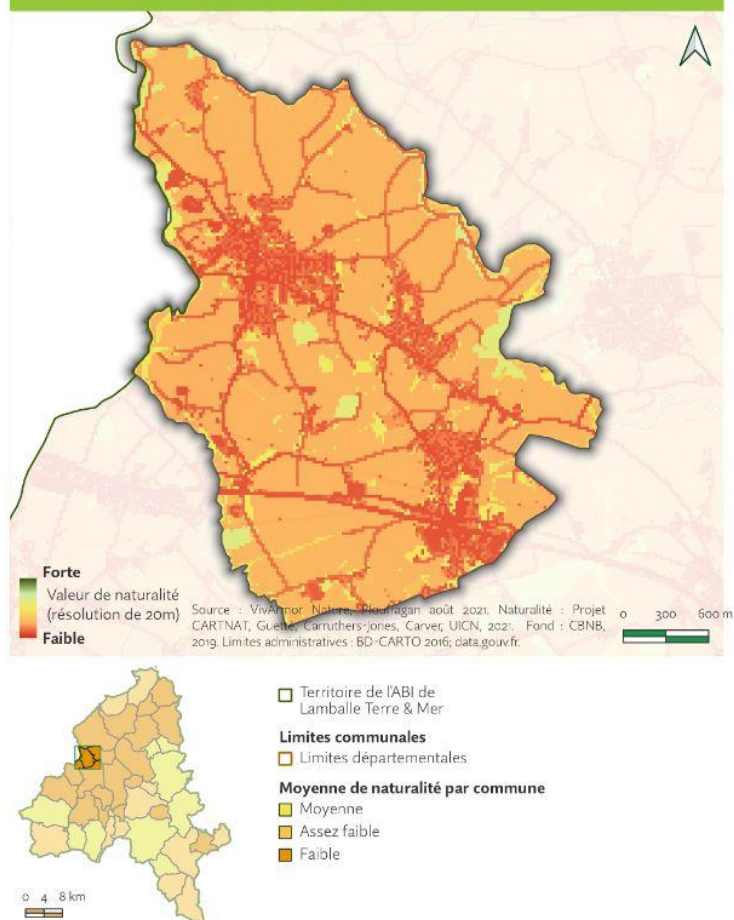
Coëtmieux est bordée à l'est par le Gouessant et à l'ouest par l'Evron. Ces cours d'eau se rejoignent au niveau de l'étang des Pontneufs au nord du territoire. C'est dans ces secteurs que se concentre l'essentiel des milieux naturels ou semi-naturels. Les pentes parfois encaissées des vallées formées par ces cours d'eau permettent l'expression de forêts de pentes, habitats d'intérêt communautaire. Ce sont, malgré tout, les cultures qui occupent le plus d'espace sur la commune. De plus, Coëtmieux présente une part plus importante de milieux artificiels et domestiques (type jardin). Ces éléments traduisent le développement des maisons individuelles dans les hameaux le long de la route départementale 46 entre le bourg et la RN12, ainsi que de la zone artisanale de part et d'autre de cette dernière.



Carte 8 : Proportion de milieux naturels et semi-naturels à l'échelle de la commune et du territoire d'étude

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Naturalité sur la commune de Coëtmieux et moyennes communales sur le territoire



Carte 10 : Naturalité à l'échelle de la commune et moyennes communales sur le territoire d'étude.

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Dans le cadre de la réalisation de l'ABI de Lamballe Terre et Mer, les inventaires ont été réalisés dans toutes les communes afin d'améliorer ces connaissances naturalistes. En complément des jeux de données disponibles, ce travail permet d'obtenir une liste d'espèces présentes à cette échelle communale. La synthèse de ces listes donne une vision assez fine des connaissances sur l'ensemble du territoire d'expérimentation. Cette synthèse peut être considérée comme un indicateur de progrès en termes d'acquisition de connaissances naturaliste.

Sur la commune de Coëtmieux, des progrès restent à faire en termes de connaissance, bien qu'il ne reste à ce jour que peu d'habitats naturels et semi-naturels. Les inventaires se sont concentrés sur les espaces les plus accueillants pour la biodiversité à l'exception des secteurs allant du moulin de Coëtmieux au Vau Hallé et globalement les abords du Gouessant qui mériteraient certainement des investigations. Compte-tenu de l'effort d'échantillonnage important déployé pour la flore au cours de l'ABI, c'est le groupe le mieux connu du territoire.

Informations naturalistes sur les groupes étudiés :

999 : nombre de taxons (ou données, selon la ligne) récentes. (99) : nombre de taxons récents observés sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer.

+ g : nombre de taxons (ou données) anciennes (s'il y en a). NP : Absence de prospection du groupe taxonomique.

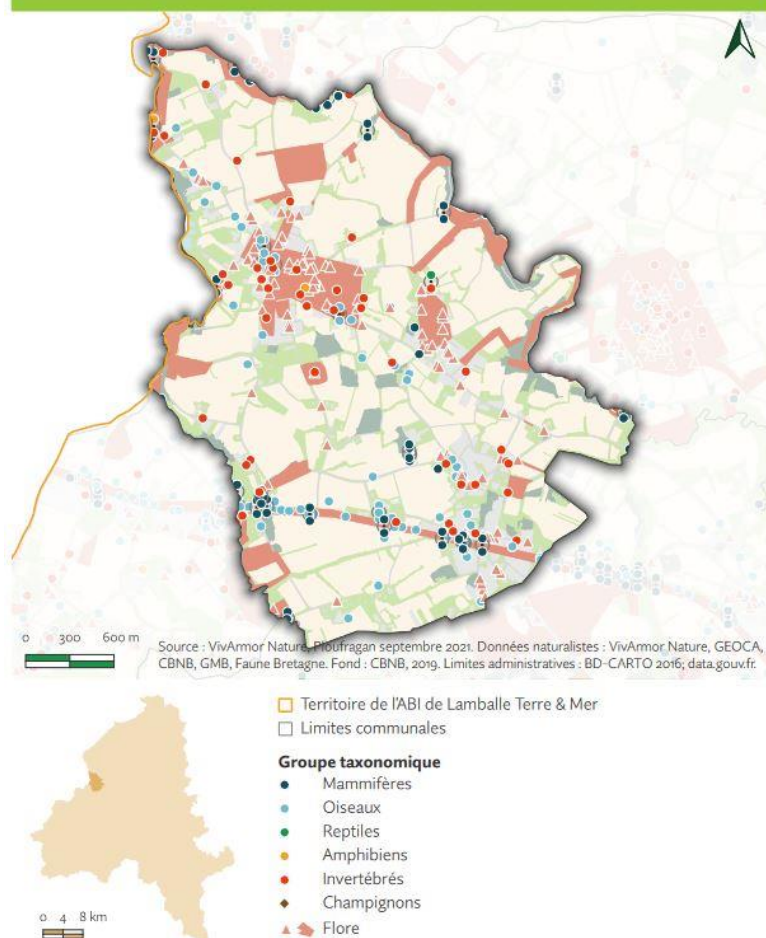
Données anciennes : < 2011 pour le règne animal et < 1991 pour la flore et les champignons

Groupe taxonomique	Oiseaux	Invertébrés	Amphibiens	Mammifères
Nombre de taxons	46 (238)	49 (692)	1 (15)	17 (53)
Nombre de données	210	102	2	64

Groupe taxonomique	Reptiles non aviens	Flore	Champignons	Poissons
Nombre de taxons	1 (7)	433 (1340)	NP (30)	NP
Nombre de données	1	3569	NP	NP

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Répartition de l'information naturaliste recueillie sur la commune de Coëtmieux



Carte 12 : Répartition de l'information naturaliste à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

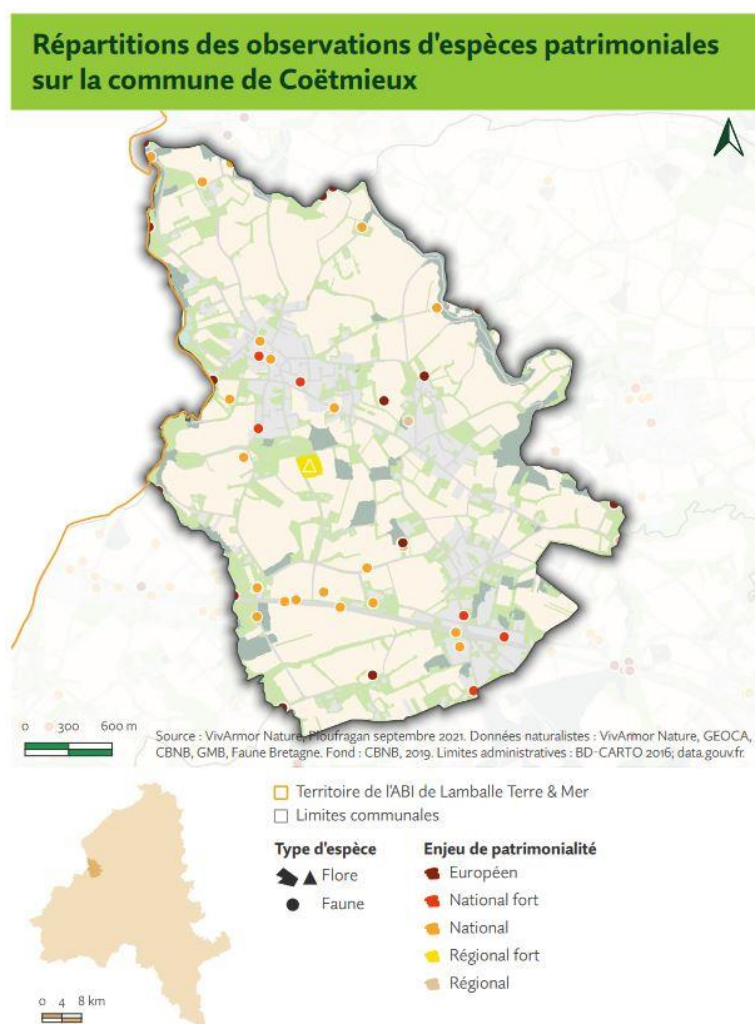
La démarche de patrimonialité des espèces permet de hiérarchiser les enjeux de conservation afin de mieux guider les gestionnaires et les décideurs dans leur stratégie d'aménagement du territoire pour être en adéquation avec la préservation de la biodiversité. Les enjeux liés aux espèces patrimoniales identifiées dans le cadre du travail d'Atlas de la biodiversité intercommunale sont indiqués dans la carte ci-après. Ce travail ayant été mené à l'échelle de 15 communes, il n'est pas exhaustif.

Espèces d'enjeu patrimonial connues sur la commune de Coëtmieux : 20

Enjeu européen	Enjeu national fort
<ul style="list-style-type: none"> • Cerf-volant - <i>Lucanus cervus</i> (Linnaeus, 1758) • Loutre d'Europe - <i>Lutra lutra</i> (Linnaeus, 1758) • Murin à oreilles échancrées - <i>Myotis emarginatus</i> (É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1806) • Martin-pêcheur d'Europe - <i>Alcedo atthis</i> (Linnaeus, 1758) ^{Po*} 	<ul style="list-style-type: none"> • Serin cini - <i>Serinus serinus</i> (Linnaeus, 1766) ^{Po}

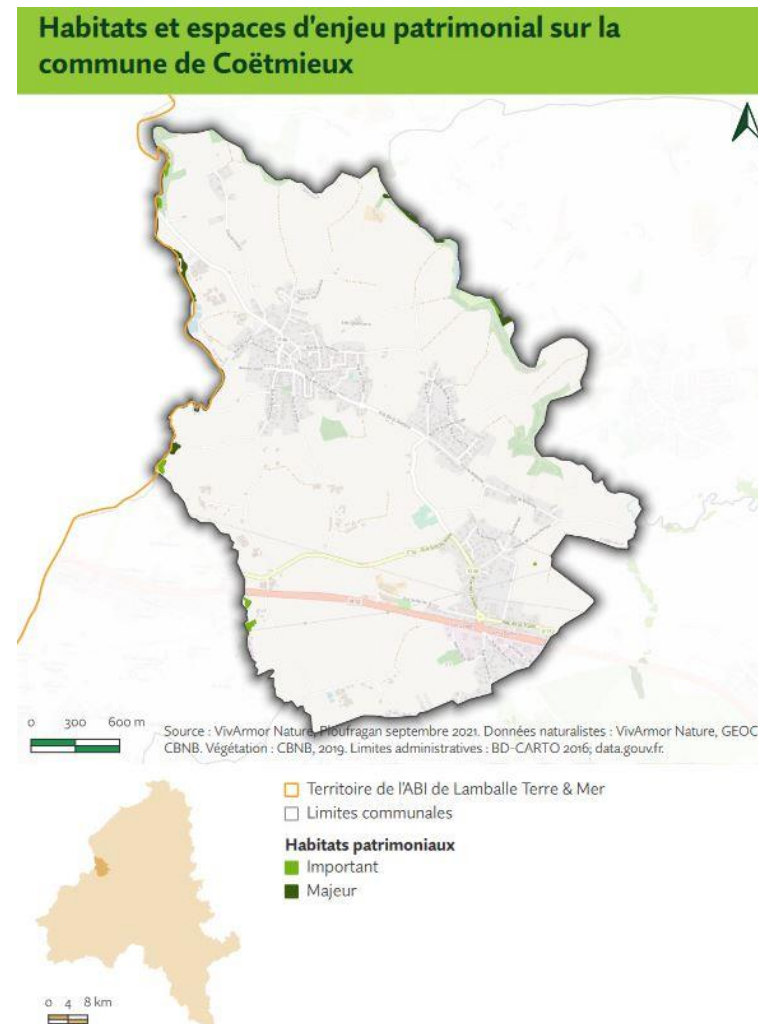
Enjeu national	Enjeu régional fort	Enjeu régional
<ul style="list-style-type: none"> • Lapin de garenne - <i>Oryctolagus cuniculus</i> (Linnaeus, 1758) • Noctule de Leisler - <i>Nyctalus leisleri</i> (Kuhl, 1817) • Pipistrelle commune - <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (Schreber, 1774) • Putois d'Europe - <i>Mustela putorius</i> Linnaeus, 1758 [*] • Séroline commune - <i>Eptesicus serotinus</i> (Schreber, 1774) • Alouette des champs - <i>Alauda arvensis</i> Linnaeus, 1758 ^{Pf} • Faucon crécerelle - <i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus, 1758 ^{Pf} • Hirondelle de fenêtre - <i>Delichon urbicum</i> (Linnaeus, 1758) ^{ce} • Hirondelle rustique - <i>Hirundo rustica</i> Linnaeus, 1758 ^{ce*} • Martinet noir - <i>Apus apus</i> (Linnaeus, 1758) ^{ce} 	<ul style="list-style-type: none"> • Fritillaire pintade - <i>Fritillaria meleagris</i> L., 1753 	<ul style="list-style-type: none"> • Murin de Natterer - <i>Myotis nattereri</i> (Kuhl, 1817) • Écureuil roux - <i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758 • Gastridie - <i>Gastrodium ventricosum</i> (Gouan) Schinz & Thell., 1913

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 13 : Observations de 2011 à 2021 des espèces d'intérêt patrimonial à l'échelle de la commune

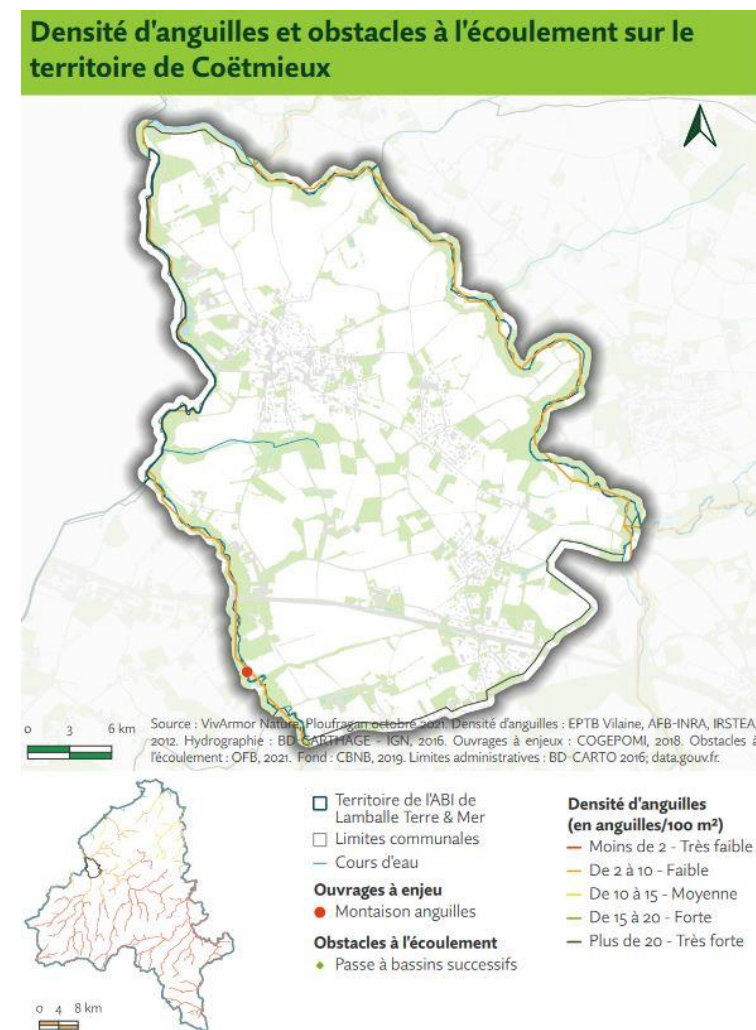
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 14 : Habitats et espaces d'enjeu patrimonial à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Dans le territoire de LTM, quatre espèces sont connues : l'Anguille, la Truite de Mer, la Grande Alose et le Saumon d'Atlantique. Ces deux derniers ne sont présents que sur le bassin versant du Gouessant, mais se retrouvent bloqués dès leur arrivée sur ce fleuve côtier au niveau du barrage de Pont Rolland à Lamballe-Armor. Il en va de même pour la Truite de Mer que l'on rencontre également en aval du Frémur à Plurien. L'espèce demeure potentiellement présente en amont de ces deux rivières ainsi que sur l'Arguenon. La répartition connue de ces trois espèces se limitant à l'embouchure du Gouessant et/ou du Frémur, elle n'apparaît pas sur la carte ci-après.



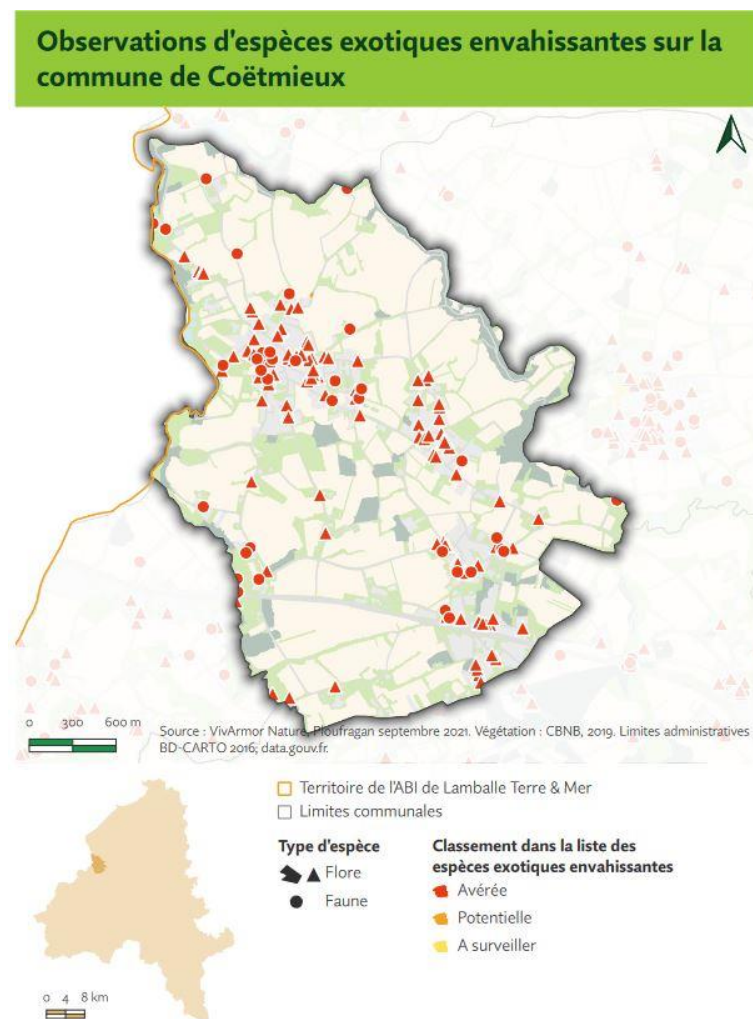
Carte 15 : Densité d'anguilles et obstacles à l'écoulement à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Sur le territoire d'expérimentation de l'Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre & Mer, 84 espèces exotiques envahissantes, faune et flore confondues, ont été identifiées. Dans la commune de Coëtmieux, on en compte 21.

Averée	Potentielle	À surveiller
<ul style="list-style-type: none"> • Coccinelle asiatique - <i>Harmonia axyridis</i> (Pallas, 1773) • Frelon asiatique - <i>Vespa velutina</i> Lepeletier, 1836 • Ragondin - <i>Myocastor coypus</i> (Molina, 1782) • Rat musqué - <i>Ondatra zibethicus</i> (Linnaeus, 1766)* • Rat surmulot - <i>Rattus norvegicus</i> (Berkenhout, 1769)* • Vison d'Amérique - <i>Mustela vison</i> Schreber, 1777* • Balsamine de l'Himalaya - <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833 • Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 • Laurier-palme - <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753 • Lentille d'eau minuscule - <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816 	<ul style="list-style-type: none"> • Epilobe cilié - <i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808 • Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753 • Séneçon du cap - <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838 • Érable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753 	<ul style="list-style-type: none"> • Brome de willdenow - <i>Bromus willdenowii</i> Kunth, 1829 • Corne-de-cerf didyme - <i>Lepidium didymum</i> L., 1767 • Elodée du Canada - <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803 • Marronnier - <i>Aesculus hippocastanum</i> L., 1753 • Panic des rizières - <i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803 • Vergerette de sumatra - <i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810 • Vergerette à fleurs nombreuses - <i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865

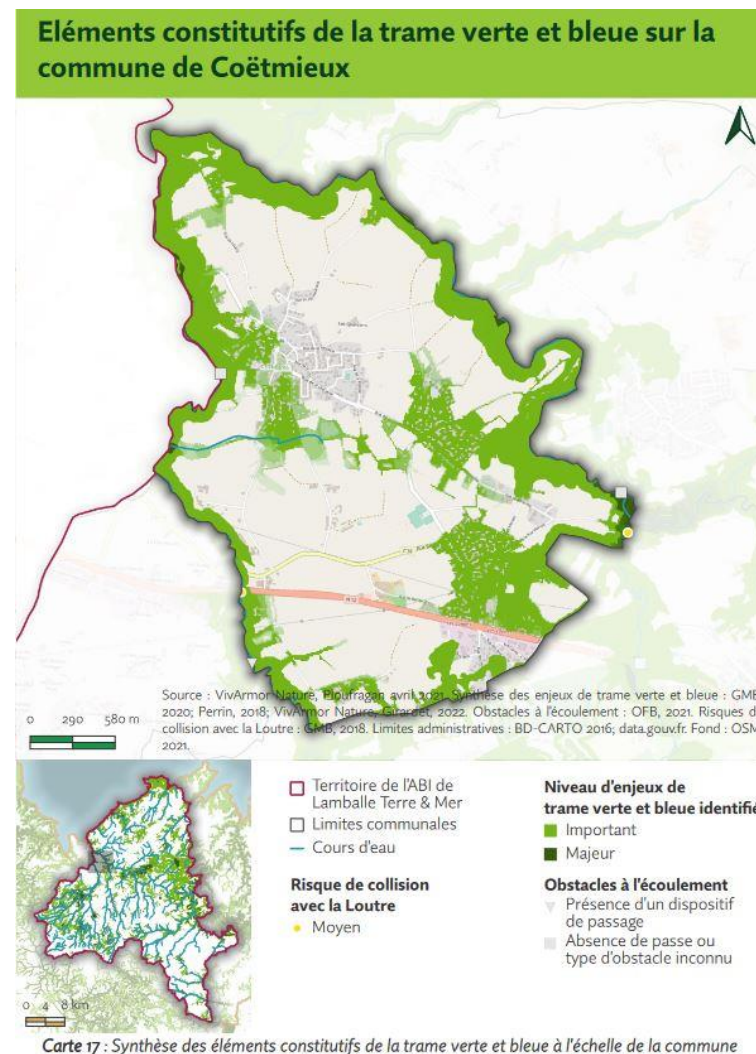
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



Carte 16 : Observations de 2011 à 2021 des espèces exotiques envahissantes à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Sur la commune de Coëtmieux, l'essentiel des enjeux de TVB se situe le long du Gouessant et de l'Evron. Bien que des efforts de replantation de haies soient à réaliser sur la commune, il convient avant tout de préserver l'existant. En effet, au-delà de l'aspect quantitatif, il est important de rappeler ici que la qualité d'un habitat est aussi, si ce n'est plus, important en matière d'accueil de la biodiversité. Dans le cas des haies, il est évident qu'une jeune haie n'a pas le même potentiel qu'une haie centenaire. Pour améliorer l'accueil de la biodiversité, il faut continuer à encourager la conservation des haies et la plantation de nouvelles, en cohérence avec les éléments de TVB identifiés. De plus, il serait intéressant de prévoir des aménagements dans le secteur de l'échangeur de Beau Soleil. En effet, l'ouvrage surplombant l'Evron ne semble pas gêner le passage des espèces de mammifères semi-aquatique comme la Loutre d'Europe. En revanche, un dispositif facilitant le franchissement pour les espèces terrestres comme le Hérisson d'Europe ou encore le Renard roux serait pertinent.



Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

CYCLE DE L'EAU

1.22 GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établis à l'échelle du district hydrographique et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le PADD devra être compatible avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Pour les masses d'eau qui le concernent.

SDAGE

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

SAGE¹¹

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Coëtmieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

Dispositions :

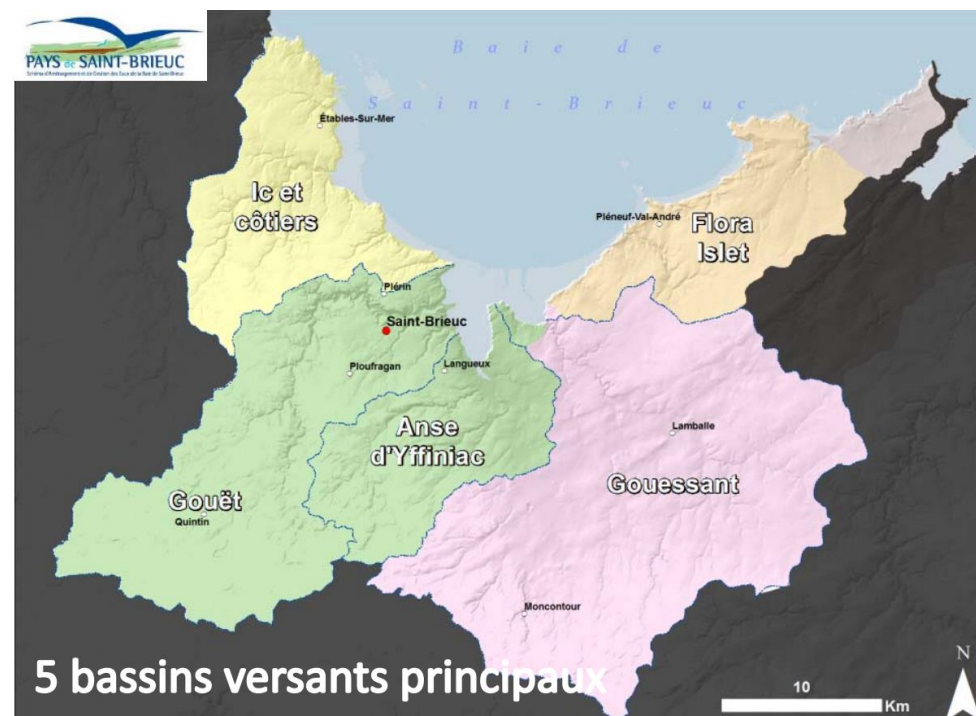
- Prescription 4 QE-5 (page 52 du PAGD) : objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'urbanisme ;
- Prescription 1, 2 et 3 QE-8 (page 57 du PAGD) : identification, protection et information vis à vis des éléments bocagers ;

¹¹ Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc - <http://www.pays-de-saintbrieuc.org/>

- Prescription 2 QM-2 (page 70 du PAGD) : amélioration de la qualité morphologique en contexte urbain du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant ;
- Prescription 2 et 3 QM-8 (page 74 du PAGD) : classement et protection des zones humides ;
- Recommandation 1 QM-1 (page 77 du PAGD) : intégration des cours d'eau et des zones humides dans la trame bleue du SCOT ;
- Prescription 2, 3 et 4 QM-12 (page 79 du PAGD) : prise en compte des continuités écologiques ;
- Prescription 2 SU-3 (page 88 du PAGD) : mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement ;
- Prescription 1 et recommandation 2, 3 IN-2 (page 92 du PAGD) : la gestion des eaux pluviales ;

A ces dispositions s'ajoutent les articles du règlement suivants :

- Prescription 1, 2 et 3 QE-11 (page 60 du PAGD) : améliorer l'assainissement des eaux usées ;
- Prescription 4 QE-16 (page 65 du PAGD) : en compte de la problématique du désherbage et de l'entretien sans l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Prescription 1 et 2 SU-2 (page 87 du PAGD) : améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales



Périmètre du SAGE - Source : SAGE baie de Saint-Brieuc

CONTRAT TERRITORIAL

Un Contrat Territorial de Bassin Versant a été porté par Lamballe communauté de 2009 à 2015 parallèlement à un Contrat Territorial de Milieux Aquatiques. Aujourd'hui pour coïncider avec le territoire du SAGE et assurer la cohérence des actions, un seul et même contrat à l'échelle de la Baie de Saint-Brieuc (2017-2021) remplace les anciens contrats en intégrant le Plan de lutte contre les algues vertes.

Outre le volet milieux aquatiques, la stratégie d'action du contrat territorial contient notamment les volets bocages, assainissement et gestion des eaux pluviales et inondations qui concernent les documents d'urbanisme.

SAGE et Contrat de Territorial sont deux outils complémentaires, l'un établissant un "projet commun pour l'eau" assorti de règles de bonne conduite, l'autre programmant concrètement des actions (au service de ce projet commun lorsqu'un Contrat Territorial fait suite à un SAGE) et permettant le financement de ces actions.

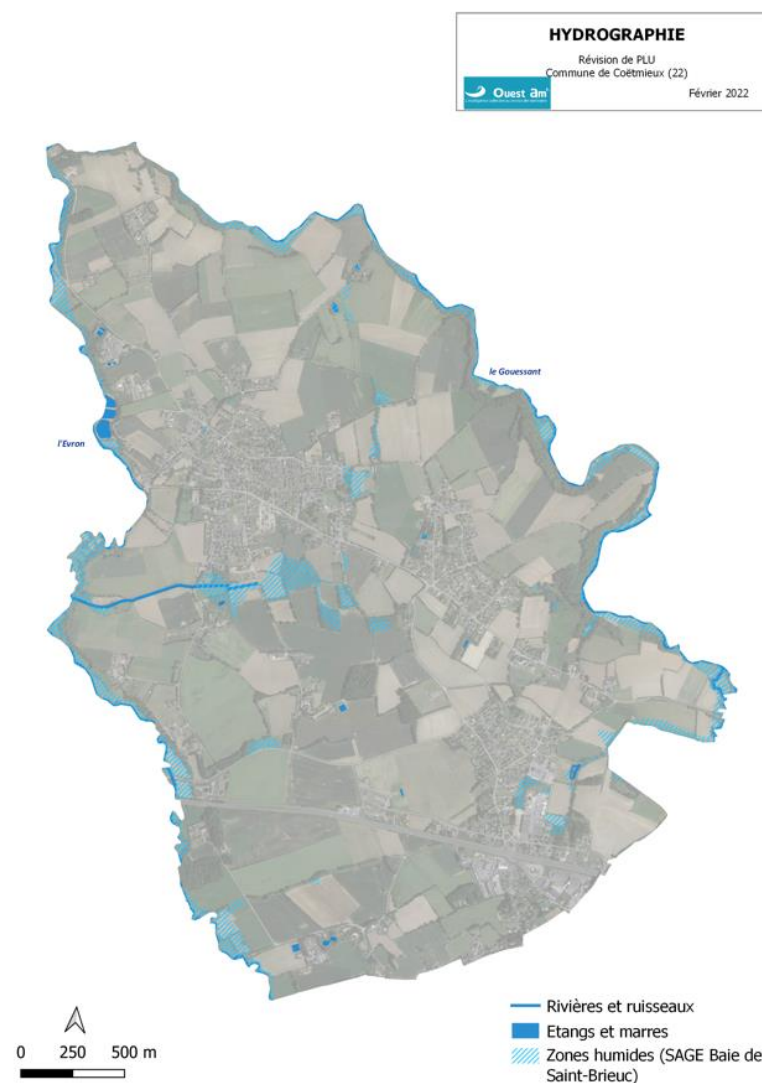
1.23 PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE

Les limites administratives Est, Ouest et Nord de la commune coïncident avec les limites physiques créées par l'eau :

- L'Evron à l'Ouest
- Le Gouessant à l'Est
- Au Nord la retenue du Pont neuf : à la confluence du Gouessant avec l'Evron et le ruisseau de Gouranton

En dehors de ces éléments, seul un cours d'eau temporaire prend sa source au sud du bourg et traverse le territoire de la commune pour se jeter dans l'Evron. Le Gouessant est un fleuve côtier de 40,9 km et l'Evron est son principal affluent



La commune est concernée par les masses d'eau de surface suivantes :

- **FRGR0039 « L'Evron et ses affluents depuis Pleny jusqu'à la confluence avec le Gouessant » (cours d'eau)**
- **FRGR0038b « Le Gouessant et ses affluents depuis Lamballe jusqu'à la mer » (cours d'eau)**
- **FRGC05 « Fond de baie de Saint-Brieuc » (Côtère)**

HYDROLOGIE¹²

La commune de Coëtmieux s'inscrit dans le bassin versant du Gouessant, débouchant dans la Baie de Morieux.

Le fleuve côtier draine les eaux d'un bassin versant d'environ 425 km². La pente moyenne du Fleuve est d'environ 6,5‰. Entre Lamballe et la mer, son lit majeur a une largeur d'environ 15 m et une pente de 1‰.

Son bassin versant a un relief peu marqué et est occupé par de nombreuses surfaces agricoles et cultivées (environ 86% de sa superficie).

Les données de la banque hydro aux stations de jaugeage les plus proches sont les suivantes :

Code station	Nom	Module interannuel (m ³ /s)	Crues QJ 10 (m ³ /s)	Etiages QMNA 5 (m ³ /s)
J1324010	Evron à Coëtmieux	1,12	16,00	0,024
J13213010	Le Gouessant à Andel	1,54	36,00	0,072

Les débits naturels du cours d'eau sont influencés par les ouvrages hydrauliques sur le territoire de Lamballe et en Aval de la commune notamment le barrage des ponts neufs et le barrage du Pont Rolland.

HYDROGEOLOGIE

La géologie influence le régime hydrographique des cours d'eau et donc les transferts de nutriments et de polluants.

Le bassin versant du Gouessant repose sur des entités géologiques imperméables et favorables au ruissèlement (schistes, granites, gneiss...

La Commune de Coëtmieux se trouve sur la **masse d'eau souterraine FRGG009 « Golfe de Saint-Brieuc »**. Il s'agit d'une masse d'eau de type socle à écoulement libre sujette aux intrusions salines d'une superficie de 1 246 km². Elle est affleurante à 100%.

1.24 USAGES DE L'EAU

La gestion de l'eau est administrée directement par les services de Lamballe Terre & Mer, du prélèvement jusqu'à la restitution au milieu naturel.

EAU POTABLE

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1^{er} janvier 2019. Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés (dont 787 à Coëtmieux) par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

¹² Source : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel « Profils de vulnérabilité des zones conchylicoles et des zones de pêche à pied » - janvier 2021

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la communauté d'agglomération.

L'assainissement collectif est géré par la communauté d'Agglomération en régie pour la commune de Coëtmieux.

La commune de Coëtmieux dispose d'une STEP alimentée par réseau de collecte séparatif (date de l'arrêté préfectoral : 28 janvier 2016)¹³ :

Station d'épuration communale	Station commune Coëtmieux / Morieux 2 800 équivalents par habitant (EH) Boues actives
Acceptation de nouveaux raccordements	Mise en service de la nouvelle STEP commune réalisée le 9 mars 2021. Permis de construire individuels : autorisés. Permis de lotir : autorisés, si calés avec le calendrier de mise en service de la STEP.
Bassin versant de rejet	Gouëssant
Charge organique de la station en %	Non communiquée (nouvelle STEP)
Sensibilité du réseau aux eaux parasites	Pas d'information sur la STEP de Coëtmieux. Pas de suivi milieu réalisé en 2019.
Conformité du fonctionnement de l'ouvrage	Bilan 2019 : non conforme.
Acceptation de nouveaux raccordements	A condition que les nouveaux raccordements soient réalisés après la mise en service de la nouvelle STEP
Date du zonage d'assainissement	Le zonage d'assainissement mentionné à l'article L.2224-10 du CGCT est obligatoire et doit être annexé au PLU et mis en cohérence avec celui-ci.

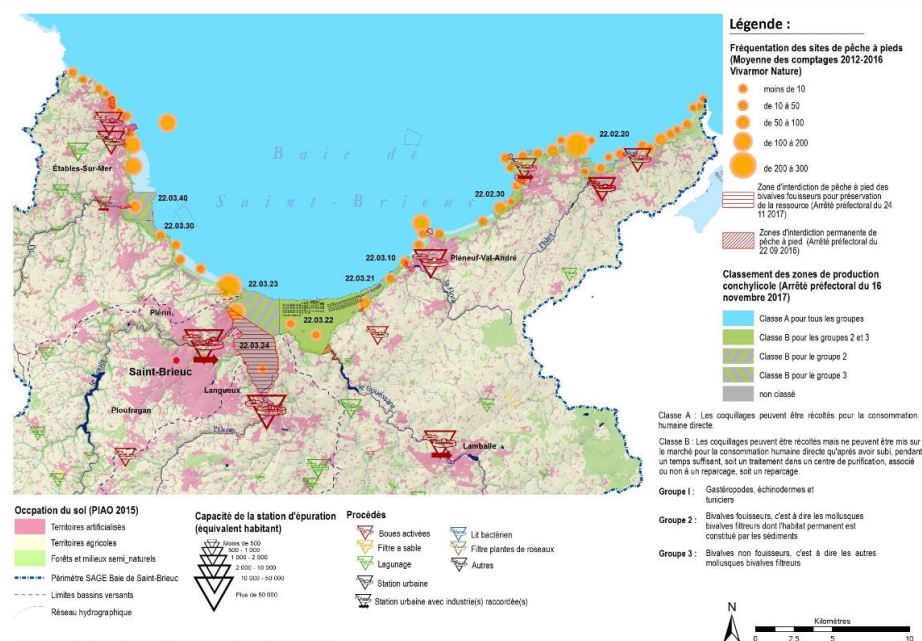
La commune ne dispose pas de Schéma de gestion des eaux pluviales.

AUTRES USAGES DE L'EAU

Le littoral de la Baie de Saint-Brieuc compte :

- De nombreux sites de pêche à pied de configuration diverses.
- Un gisement de coque utilisé par une trentaine de pêcheurs à pied professionnels.
- Une importante production mytilicole à l'anse de Morieux (18 entreprises / 90 km de bouchots).
- Des gisements d'huîtres potentiellement exploitables.
- Par ailleurs, la baie accueille des loisirs nautiques et des sites de baignade. Notamment sur l'Anse de Morieux la plage de Lermot où la qualité de l'eau a été testée suffisante pour 2021 et la plage de Béliard où la qualité de l'eau est insuffisante en 2021 selon le site du ministère de la Santé.
- L'agriculture a un impact à la fois sur les prélèvements d'eau et sur la qualité des eaux. La pression de l'agriculture sur le bassin versant du Gouessant est importante (élevages bovins et porcins dominants).

¹³ Source : PAC 2021



Carte 1 : Contexte et enjeux du littoral de la baie de Saint-Brieuc

Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc – profil conchylicole 2019

1.25 QUALITE DE L'EAU¹⁴

La Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe à tous les Etats membres, l'obligation d'atteindre **un bon état des eaux et des milieux aquatiques en 2015, 2021 ou 2027.**

En accord avec cette directive Le programme d'action 2016-2021 du SDAGE Loire-Bretagne a mis en place des objectifs de qualité pour les cours d'eau en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau qui fixe un objectif de bon état écologique (équivalent à l'objectif de qualité 1B du SEQ-Eau pour l'aspect physico-chimique).

Les cours d'eau présentent des qualités physico chimiques et bactériologique particulières, fonction de la nature des activités humaines sur leur bassin versant, mais également fonction de la taille du bassin versant, et de la gestion des écoulements par les ouvrages de régulation. La qualité physico chimique permet de caractériser rapidement les grandes pressions sur le territoire.

Le suivi de la qualité de l'eau à hauteur du Pont Rolland pour le Gouessant, et des ouvrages en amont de l'exutoire pour les autres cours d'eau a permis de montrer la faible contribution du Gouessant aux apports bactériologiques du fond de baie par rapport aux autres cours d'eau.

Les flux contaminants sont notamment influencés par la gestion des différents ouvrages hydrauliques qui créent de nombreuses zones de décantation avant le rejet en baie et jouent le rôle de zones tampon. La synthèse des résultats de qualité des eaux basée sur des données 2012 à 2017 pour les masses d'eau concernée par la commune sont repris dans le tableau suivant :

Masse d'eau	Pression significative risque de non atteinte	Évaluation état des lieux 2019	Objectif SDAGE 2021/2027
Cours d'eau			

¹⁴ Sources : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel et SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne

FRGR0039 « L'Évron et ses affluents depuis Pleny jusqu'à la confluence avec le Gouessant »	Pollutions diffuses (nitrates, phosphore, pesticides)	Moyen (3)	Bon état 2027
FRGR0038b « Le Gouessant et ses affluents depuis Lamballe jusqu'à la mer »	Pollutions ponctuelles (bactéries) pollutions diffuses (pesticides, nitrates, phosphores), hydrologie et morphologie	Moyen (3)	OMS 2027 (faisabilité technique)
Côtière			
FRGC05 « Fond de baie de Saint-Brieuc »	Nitrates	Médiocre (4)	OMS 2027 (faisabilité technique)
Souterraine			
FRGG009 « Golfe de Saint-Brieuc »	Nitrates	bon état quantitatif état chimique médiocre	Bon état 2027

OMS= Objectifs Moins Stricts

Source : Agence de l'eau Loire Bretagne – état des lieux 2019

On constate donc qu'en raison de difficultés d'ordre techniques pour aboutir au bon état écologique, le Gouessant et le Fond de Baie de Saint-Brieuc bénéficieront d'objectifs moins stricts à l'horizon 2027.

En dehors des eaux côtières les masses d'eau concernées par la commune ne sont pas en mauvais état. Toutefois elles restent sensibles aux pollutions bactériologiques et chimiques. Une attention particulière devra être portée sur les causes de pollution potentielles (lessivages par les eaux pluviales, maîtrise des rejets d'assainissement).

PAYSAGES & PATRIMOINE

1.26 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

Le Pays de Saint-Brieuc présente une grande diversité de paysage, du littoral à l'arrière-pays bocager. Il est ainsi découpé en six grandes unités paysagères que sont : le paysage littoral de la Baie de Saint-Brieuc, l'agglomération de Saint-Brieuc, la côte et l'arrière-pays du Goëlo, la côte et l'arrière-pays de Penthièvre, le pôle de Lamballe et l'arrière-pays bocager.

La commune de Coëtmieux appartient ainsi à l'unité de paysage du pôle de Lamballe : le territoire se caractérise par un paysage agricole ouvert.

Six grandes unités paysagères ont pu être définies :

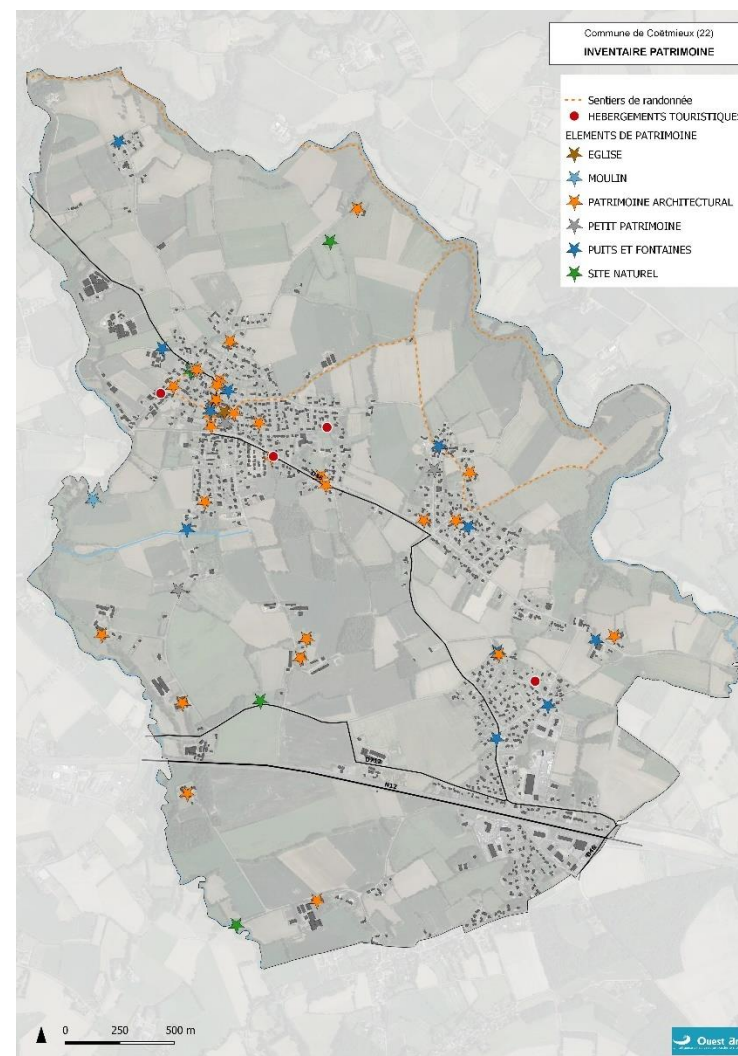
- **Le bourg** : pôle d'urbanisation principal, comprenant le centre bourg ancien et les extensions périphériques. On y retrouve un espace bâti d'architecture traditionnelle avec des maisons de rue alignées aux voies construites autour de l'église. Les espaces non bâtis sont mis en valeur par un traitement paysager soigné. Il s'agit du pôle de concentration des principaux commerces et services.
Les extensions du centre-bourg ancien réalisées le long des voies ou sous forme de lotissements présente une forte mixité de formes urbaines, on y retrouve notamment les principaux équipements dont les écoles, la salle polyvalente et les équipements sportifs.
- **Les secteurs résidentiels de la Lande et Les Landes**. Ce sont les pôles résidentiels développés en fonction des axes de communication. La forme urbaine principale est celle du lotissement et l'architecture contemporaine prend le dessus.

- **Le secteur d'activités des Landes**. Cet espace situé à proximité de la RN12, mêle zones d'habitat et zones d'activités. On note un manque de limite nette entre les zones d'habitat et les zones d'activités ainsi qu'une faible intégration paysagère.
- **L'espace agricole ouvert**. L'espace agricole est marqué par la polyculture et l'élevage. Les parcelles sont de taille moyenne à grande avec un maillage bocager résiduel dans certains secteurs. Le paysage est ouvert offrant une vue sur les fonds de vallées. On y retrouve un habitat traditionnel dispersé et une forte présence du bâti agricole.
- **Les vallées**. Les rivières et ruisseaux créent des vallées humides notamment en limite communale. Les fonds de vallées sont boisés, encaissés et en vue cloisonnées. On y retrouve des prairies humides à la végétation diffuse. Quelques friches sont présentes en bordure des cours d'eau.
- **Les boisements**. Ces petites entités boisées marquent des ruptures dans le paysage agricole ouvert, elles sont principalement localisées entre le Bourg et la RN12. La végétation y est essentiellement composée de feuillus et de résineux.

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

Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.

Lors d'un atelier de travail dédié avec le comité de pilotage, une cinquantaine d'éléments patrimoniaux à la fois naturels et bâti ont été recensés : Puits, roue, moulin, plan d'eau, mares, four, fontaines, église, croix, maison d'intérêt, presbytère...



PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.

La commune de Coëtmieux n'est pas concernée pas des ZPPA¹⁶.

¹⁶ Source : PAC 2021

LA QUALITÉ DE L'AIR

1.28 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR¹⁷

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries...

- Le dioxyde d'azote (NO₂) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM₁₀) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O₃) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO₂ (valeur horaire maximale du jour), PM₁₀ (valeur moyenne journalière) et O₃ (valeur horaire maximale du jour).

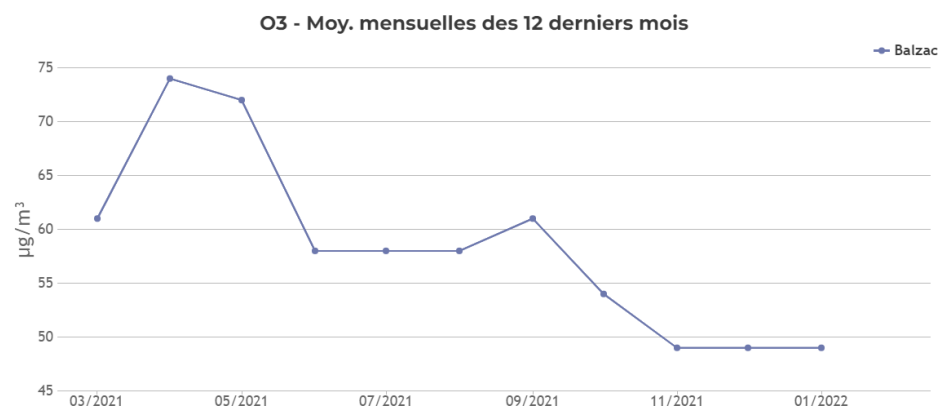
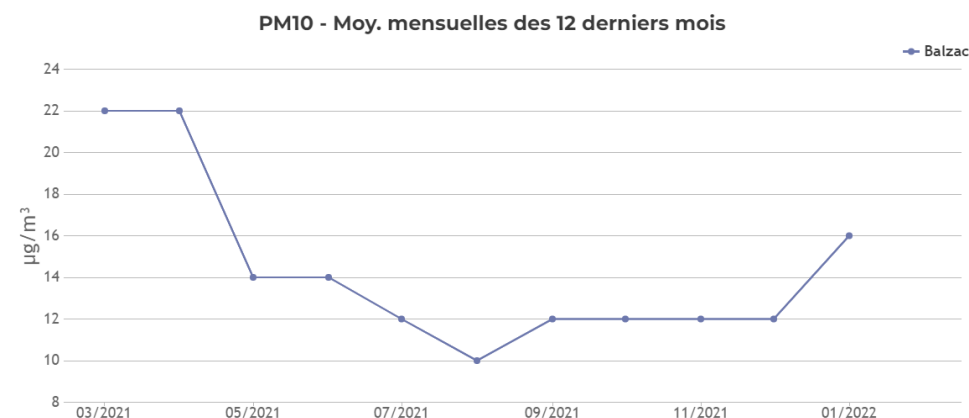
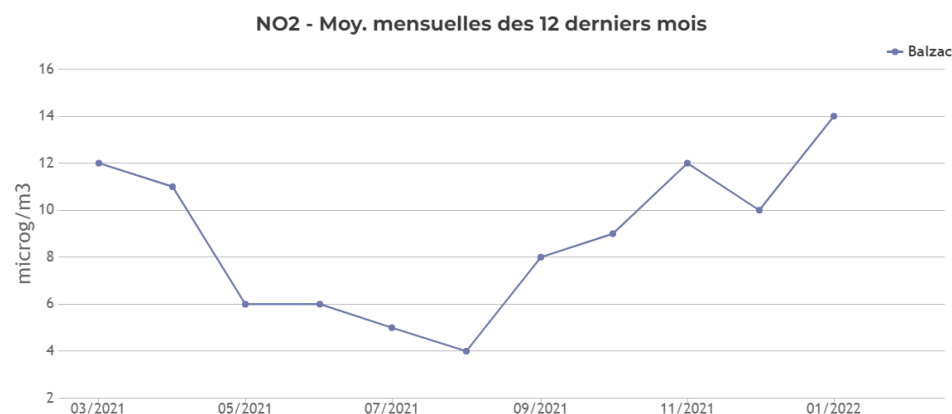
- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO ₂	O ₃
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maxims horaires des différents sites	Moyenne des maxims horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m ³		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	>= 80	>= 400	>= 240

Les graphiques suivants indiquent les concentrations moyennes des 3 polluants atmosphériques sur les 12 derniers mois sur la station Balzac implantée à Saint-Brieuc. La station Balzac, créée en 2000, implantée au nord-est du centre de Saint-Brieuc, sur le toit d'un établissement scolaire et à proximité d'un axe routier très fréquenté (RN12). L'objectif de cette station est donc de mesurer en continu la qualité de l'air en milieu urbain assez dense.

¹⁷ Airbreizh.asso.fr



Ces 3 graphiques montrent que les concentrations moyennes enregistrées à Saint-Brieuc sont toujours incluses dans des indices entre 1 et 4, soit bon à très bon, témoignant d'une bonne qualité de l'air. Aucune donnée plus précise n'est disponible à l'échelle de Coëtmieux mais les indicateurs sur Saint-Brieuc permettent d'extrapoler une qualité de l'air bonne sur le territoire communal, d'autant plus au regard du positionnement géographique de Coëtmieux caractérisée par un tissu urbain beaucoup moins dense que celui de l'agglomération de Saint-Brieuc.

L'ÉNERGIE

1.28.1 LE PCAET DE LAMBALLE TERRE & MER

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie**

Territorial (PCET) pour la plupart des collectivités de plus de 50 000 habitants. La **Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-Air-Énergie Territorial (**PCAET**), définis à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

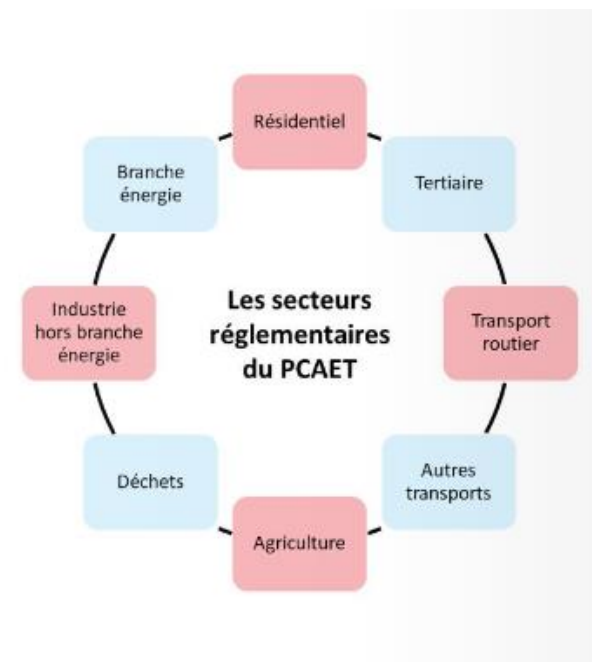
Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français.

L'agglomération de Lamballe Terre & Mer a arrêté par son conseil communautaire le 24 octobre 2023 son PCAET, dit « Stratégie climat ».

Ce dernier décline 3 axes dans son plan d'action :

- **Axe 1** : Adopter et promouvoir des usages sobres et décarbonés,
- **Axe 2** : Préserver les ressources du territoire et développer les énergies renouvelables,

- **Axe 3** : Aménager pour s'adapter aux effets du réchauffement climatique et protéger les habitants.



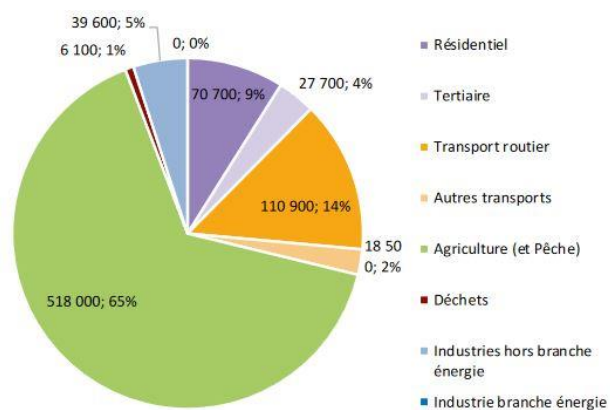
1.28.2 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont les gaz qui absorbent et redistribuent une partie des rayons solaires sous forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre (phénomène de l'effet de serre). L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre, principalement en lien avec les activités anthropiques est à l'origine du réchauffement climatique.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs de réduction des émissions de GES au niveau national :

- Réduction de 40% des émissions de GES en 2030,
- Atteinte de la neutralité carbone en 2050 (zéro émissions nettes).

Les ressources mises à disposition par l'OREGES Bretagne montrent la répartition suivante des émissions de GES par secteur règlementé du PCAET :



Répartition des émissions directes de GES part secteur (données en TeqCO2)

Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

Les émissions sont en majorité d'origine non-énergétique (61%) et proviennent essentiellement de l'agriculture. Les secteurs les plus émetteurs sont ensuite, le transport (voyageurs et fret) et le secteur du bâti (résidentiel et tertiaire). Ces secteurs émettent des GES d'origine énergétique principalement en lien avec la combustion de carburants pour les transports et de combustibles pour le secteur résidentiel.

Les principaux enjeux dans le secteur agricole se situent au niveau des émissions non-énergétiques avec des émissions liées :

- A la fermentation entérique de l'élevage bovin et porcin,
- A la gestion des effluents d'élevage, porcs principalement (fuites de méthanes et problématiques liées à l'épandage : lessivage, volatilisation et fuite lors de l'épandage),
- A la fertilisation azotée des sols pour les cultures.

Ces enjeux sont fortement liés à la typologie d'agriculture particulièrement intensive pratiquée sur le territoire.

Le transport (transport de voyageurs et fret) représente le second poste d'émissions de GES sur le territoire avec 129 480 teqCO2 en 2010, soit 16% des émissions (contre 23% sur les territoires bretons au profil similaire et 24% à l'échelle régionale). Les principaux enjeux dans le secteur transport se situent au niveau de :

- La dépendance à la voiture individuelle dans la mobilité quotidienne et exceptionnelle. Les trajets domicile-travail sont particulièrement marqué par ce phénomène,
- La faible part modale des modes de déplacements doux,
- L'importance du transport routier de produits agricoles et alimentaires entrants (dépendance aux importations d'intrants et d'aliments en lien avec le caractère intensif de l'agriculture pratiquée sur le territoire) et sortants du territoire (exportations importantes de produits agroalimentaires).

Les secteurs résidentiel et tertiaire sont responsables de 98 332 teqCO₂, soit 12% des émissions du territoire. 72% de ces émissions sont issues du secteur résidentiel. Les principaux enjeux dans le secteur résidentiel se situent au niveau de :

- L'ancienneté du bâti (faible isolation des bâtiments, consommation énergétique élevée...),
- La part importante des modes de chauffage polluant.

1.28.3 LA SEQUESTRATION CARBONE SUR LE TERRITOIRE

La séquestration carbone correspond au captage et au stockage du CO₂ dans les écosystèmes (sols, haies et forêts). Chaque type de sol a une capacité de stockage différente (en tonnes de carbone par ha).

Les principaux enjeux autour de la séquestration carbone se situent autour :

- Du maintien, de l'entretien et de la gestion des forêts du territoire,
- De la limitation de l'artificialisation des sols,
- De la modification de certaines pratiques agricoles intensives (mise en culture de prairies permanentes, destruction du bocage, labours fréquents...),
- De l'introduction de nouvelles pratiques agricoles (agroforesterie, limitation du labour, couverture permanente des sols...

Le secteur agricole, particulièrement émetteur de GES et occupant une majorité des sols du territoire a un rôle fort à jouer dans l'accroissement des flux carbone vers les sols et la biomasse et la limitation des pertes. Les réflexions autour de l'aménagement du territoire, entre limitation de l'artificialisation des sols pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures de transport et introduction des matériaux bois dans les constructions et les rénovations constituent l'autre levier d'actions pour la séquestration sur le territoire au regard de l'importance des consommations d'espaces agricoles et naturels (dans une moindre mesure).

1.28.4 BILAN ENERGETIQUE DU TERRITOIRE DE LTM

La consommation d'énergie finale du territoire intercommunal s'élève à 1 577 000 MWh, soit 1 577 GWh, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant.

Le secteur le plus consommateur est le secteur résidentiel (31%), très présent sur le territoire. Il est suivi du secteur des transports routiers (27%) et de l'industrie hors branche énergie).

Le territoire consomme en majorité des produits pétroliers, à hauteur de 55% du mix énergétique. Ceci est dû à une consommation encore remarquable de fioul dans le secteur résidentiel, et à la consommation importante du secteur des transports routiers (voyageurs et fret).

Répartition de la consommation par secteur

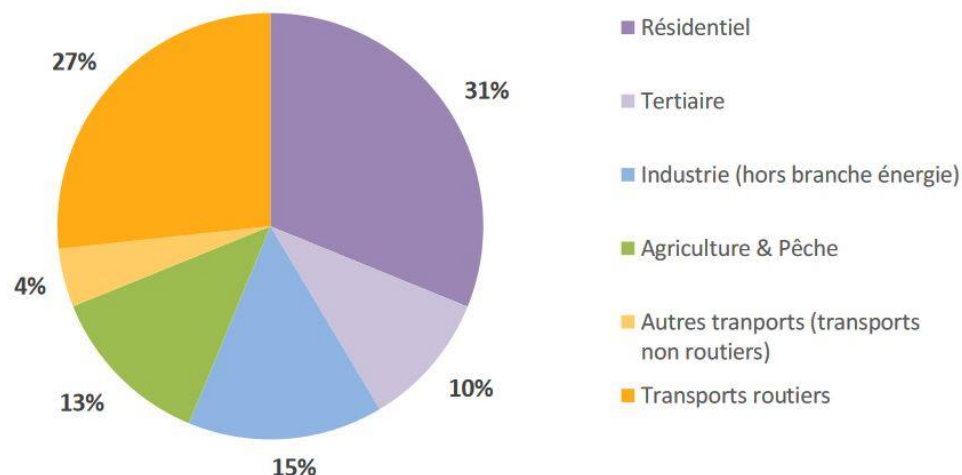


Figure 24 : Répartition de la consommation par secteur

Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

La consommation d'énergie finale du territoire de Lamballe Terre & Mer s'élève à **1 577 GWh**, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant. Lamballe-Armor est la commune la plus consommatrice d'énergie du territoire, et ce, quel que soit l'énergie concernée.

En comparaison avec la région Bretagne ou la France, cette consommation est assez faible comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous. On remarque notamment que la plupart des secteurs ont une consommation plus faible que la moyenne française ou régionale : le secteur du tertiaire, du résidentiel et du transport. Le secteur industriel est moins consommateur qu'à l'échelle française mais plus consommateur qu'à l'échelle régionale. En revanche, le secteur agricole est fortement plus consommateur qu'à l'échelle nationale (+66,5%).

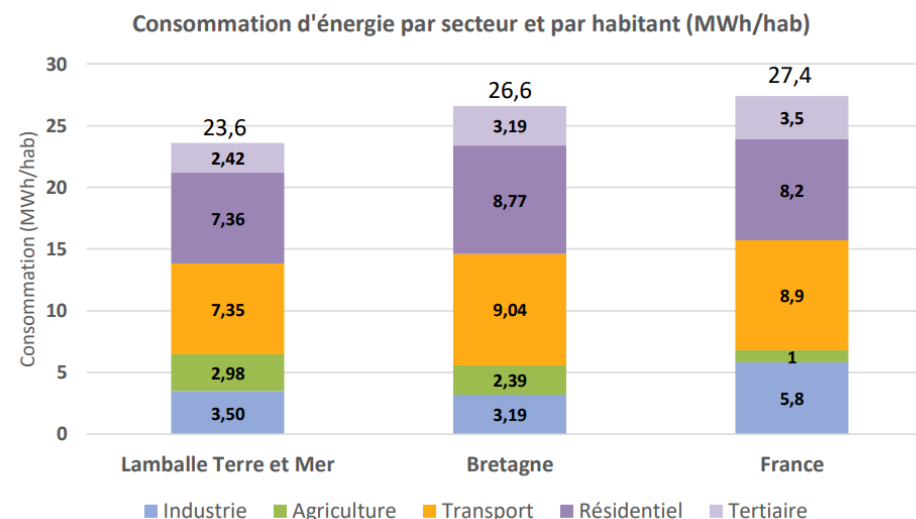
LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

En première position on retrouve le secteur **résidentiel**, responsable de près de 31% de la consommation énergétique du territoire communautaire (chauffage, alimentation en électricité des ménages).

Le diagnostic de Coëtmieux portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont relativement récentes :

- ▶ 9.5% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- ▶ 40.6% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- ▶ 50% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, la moitié du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données INSEE de 2020) et la moitié du parc a plus de 30 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement énérgivore.



Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, environ 43% des logements ont été construits avant 1975, l'année de la première réglementation thermique : leur consommation d'énergie primaire est donc bien supérieure à 330 kWh/m²/an s'ils n'ont pas encore été rénovés. L'objectif national de rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017 représente, rapporté au nombre total de logements sur le territoire intercommunal, la rénovation d'environ 350 logements par an. Dans ces logements, la priorité concerne les passoires thermiques, c'est-à-dire les bâtiments très consommateurs. Il s'agirait entre autres d'effectuer leur rénovation énergétique, à la fois au niveau de l'enveloppe du bâtiment en les isolant, mais aussi au niveau des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire en remplaçant les installations vieillissantes par des nouvelles technologies plus efficaces (chaudière à condensation, ballon thermodynamique par exemple) ou des énergies renouvelables.

LE SECTEUR TERTIAIRE

La branche enseignement est la moins consommatrice par rapport à sa surface dans le secteur tertiaire. Leur ratio de consommation est de 147 kWh/m². Ceci est principalement dû à l'intermittence importante sur ce type d'établissement.

Les cafés et hôtels sont les plus consommateurs du secteur, devant fonctionner toute l'année sans interruption.

Le secteur tertiaire consomme en majorité de l'électricité pour le chauffage, et pour l'électricité spécifique (bureautique, éclairage...).

La consommation de 34% produits pétroliers pour le chauffage des locaux reste importante pour le secteur : les bâtiments concernés seront des leviers pour décarboner le mix en remplaçant les chaudières fioul par des appareils de combustion plus performants et consommant des énergies renouvelables.

LE SECTEUR INDUSTRIEL

Le secteur industriel consomme 233 GWh, qui correspond à 15% de la consommation totale. Le gaz naturel représente 44% de la consommation du secteur industriel. Cela s'explique notamment par la présence d'une industrie

raccordée directement sur le réseau de transport de gaz (géré par GRTgaz), à Quessoy, qui nécessite des consommations de chaleur pour leurs procédés industriels très importantes. La seconde énergie consommée est l'électricité, à hauteur de 37%.

LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

L'agriculture et la pêche représente 13% des consommations d'énergie de la communauté de commune de Lamballe Terre et Mer. Le secteur de l'agriculture consomme majoritairement des produits pétroliers, que ce soit en agriculture classique ou en pêche.

LE SECTEUR DES TRANSPORTS

Le secteur des transports dans sa globalité représente 31% de la consommation totale. La majorité de la consommation est due au transport de personnes quotidien. C'est donc sur cet usage de la voiture individuelle quotidiennement qu'il faudra agir pour réduire la consommation du secteur. Cette prévalence se justifie par la traversée du territoire par des axes routiers stratégiques (RN12, RN176) desservant différents pôles d'emploi majeurs (St Brieuc, Dinan, Rennes), et par la prépondérance de l'usage de la voiture individuelle.

A l'échelle communale, l'équipement automobile des ménages de Coëtmieux est particulièrement élevé :

- ▶ Environ 95.5% des ménages ont au moins une voiture ;
- ▶ Environ 64.3% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi ainsi qu'avec l'offre de transport en commun réduite sur le territoire.

Le diagnostic a aussi permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2020, la commune de Coëtmieux compte 312 emplois pour 831 actifs résidant sur le territoire, soit 266 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, 12% des actifs résidant à Coëtmieux travaillent sur le territoire communal, tandis que 88% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est réduite, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

1.28.5 ANALYSE COMMUNALE

Consommation par secteur et par commune sur le territoire de Lamballe Terre et Mer

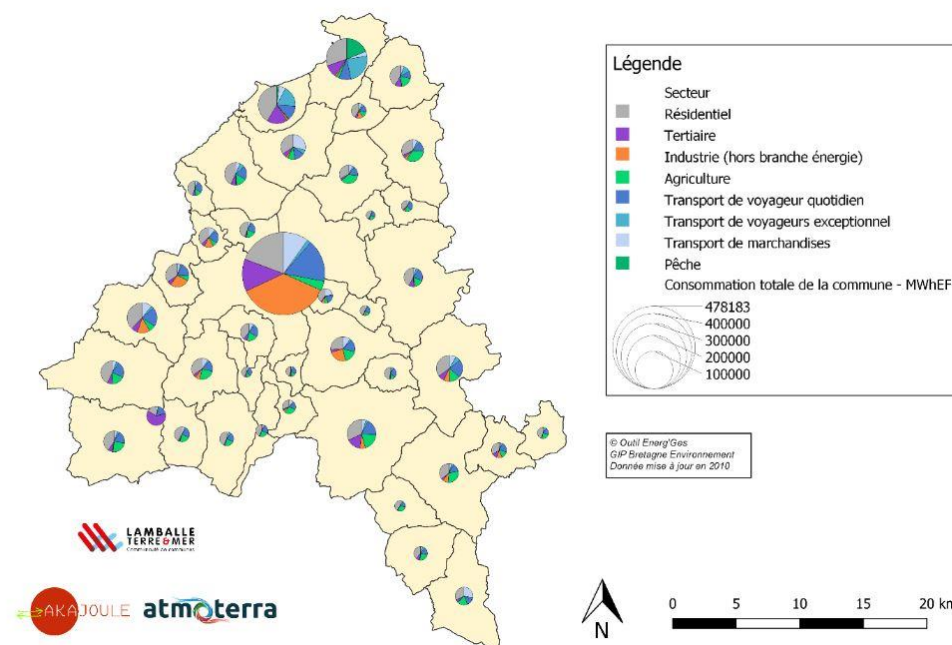


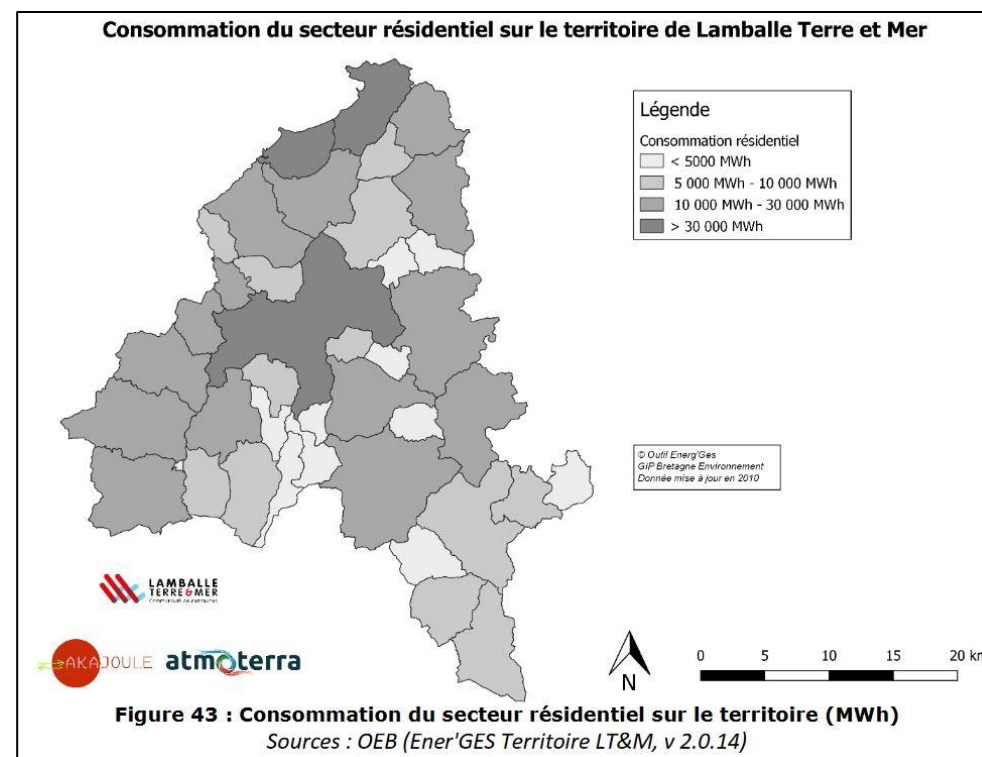
Figure 42 : Consommation par secteur et par commune

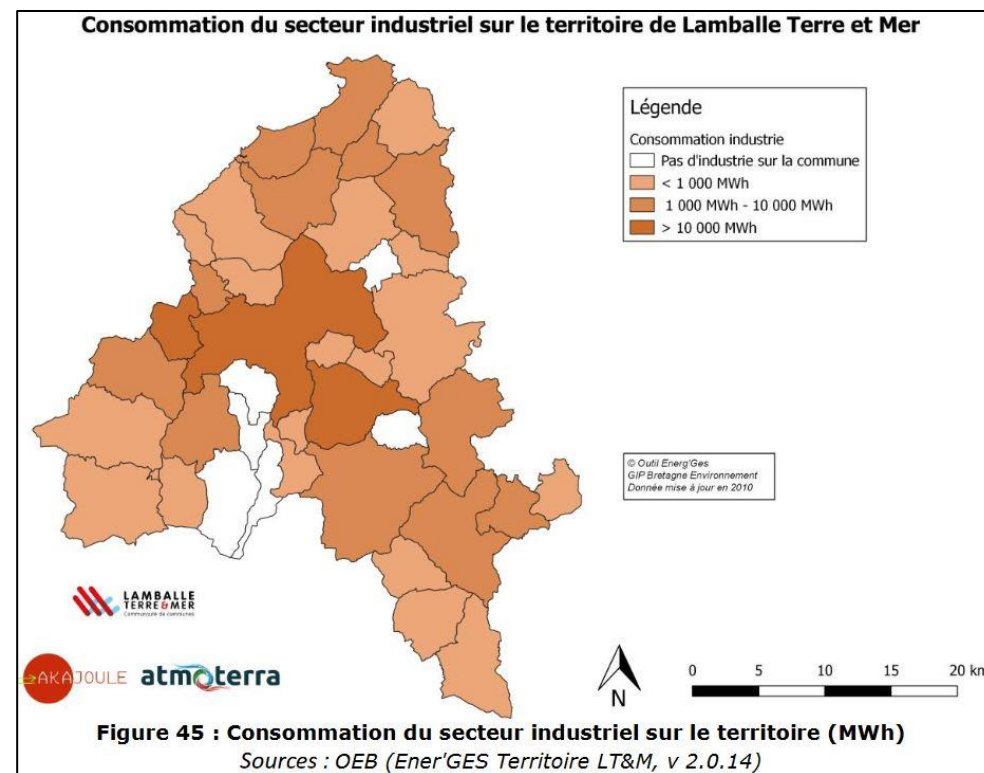
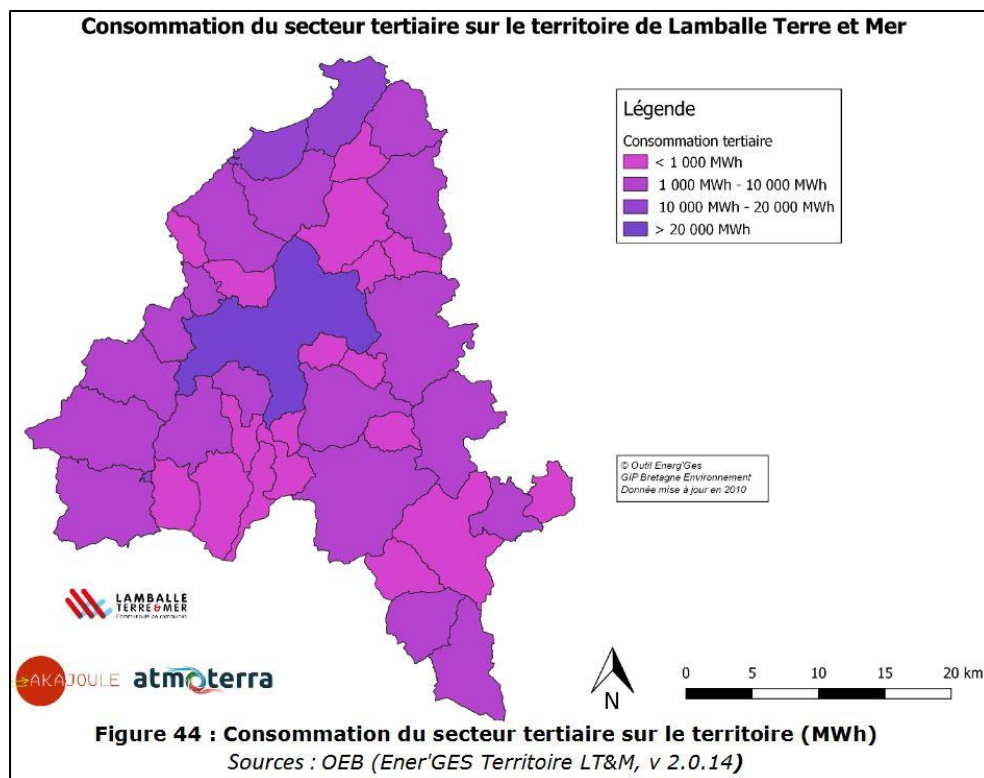
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

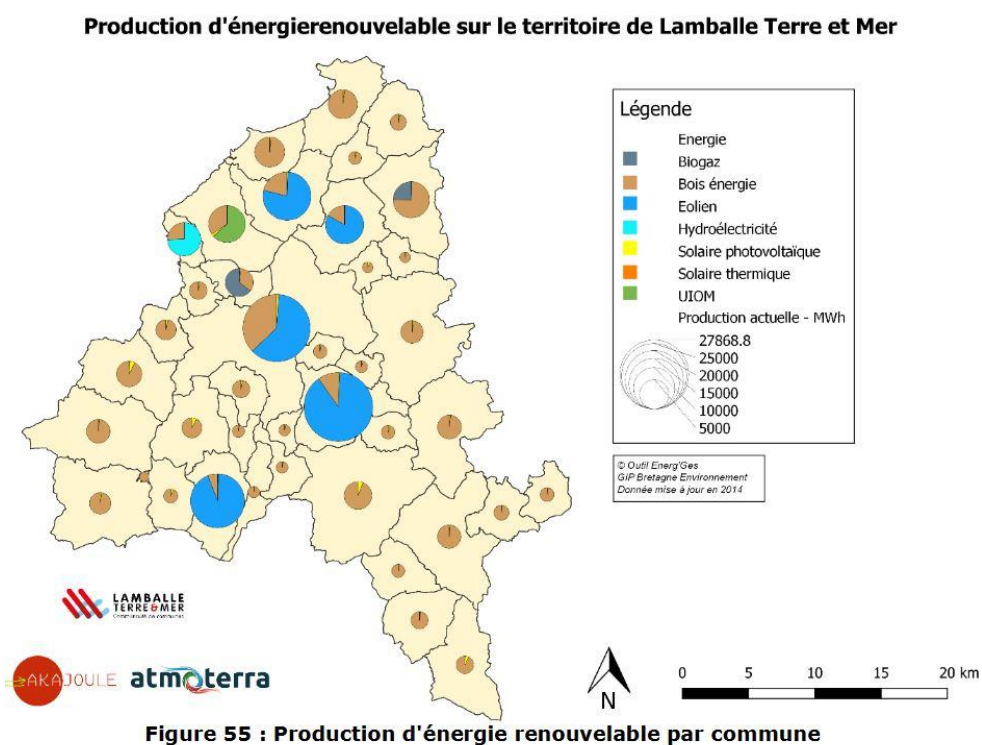
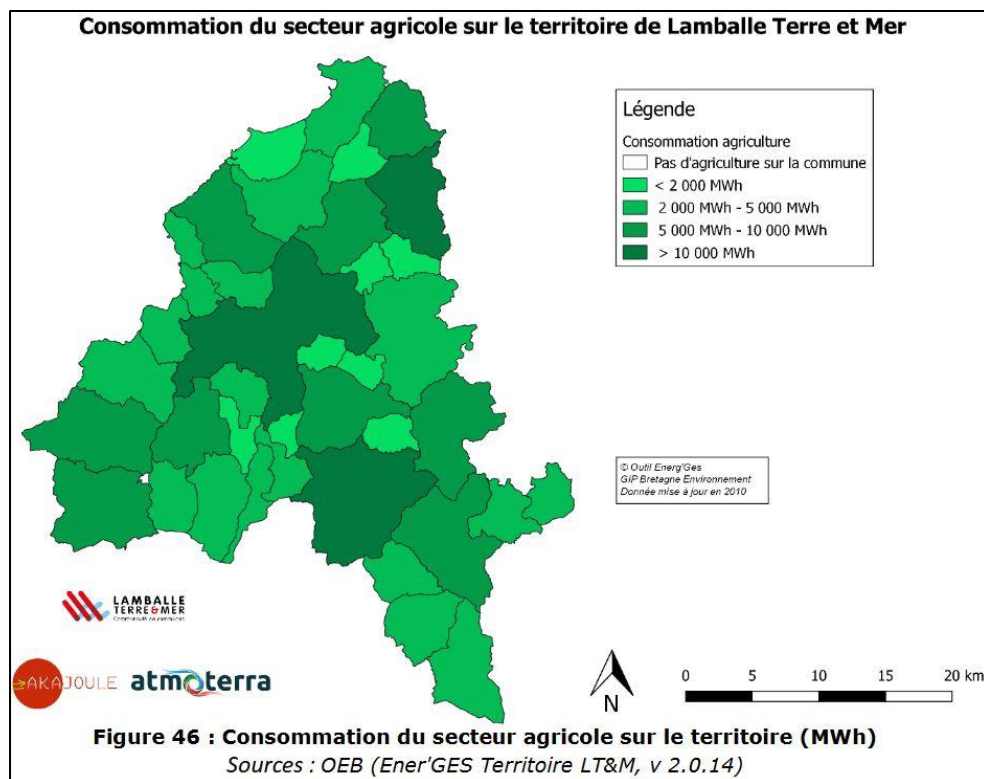
L'analyse de la consommation énergétique à l'échelle de chaque commune par secteur indique :

- Pour le résidentiel, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Erquy sont également très consommatrices. La commune de Coëtmieux a consommé entre 10 000 et 30 000 MWh pour le secteur résidentiel.

- Pour le tertiaire, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Moncontour sont également très consommatrices. La commune de Coëtmieux a consommé entre 1 000 et 10 000 MWh pour le secteur tertiaire.
- Pour l'industrie, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Elle représente à elle seule 74% des consommations totales du secteur. La commune de Coëtmieux a consommé entre 1 000 et 10 000 MWh pour le secteur de l'industrie.
- Pour l'agriculture, les communes les plus consommatrices sont Lamballe, Plénée-Jugon et Hénanbihen. La commune de Coëtmieux a consommé entre 2000 et 5000 MWh pour le secteur agricole.







1.28.6 LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

À l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre & Mer, la production d'énergie renouvelable était de **183 000 MWh en 2014**, soit 12% de la consommation totale d'énergie sur le territoire. À noter que 45% de la production d'énergie renouvelable sur le territoire de Lamballe Terre & Mer est issue du bois bûche et granulé des particuliers, et 41% de la production d'électricité renouvelable par les parcs éoliens du territoire.

L'ÉOLIEN

Étant donné sa proximité avec la côte océanique, et son relief limité, le territoire de Lamballe Terre & Mer est propice à la mise en place d'éoliennes terrestres.

Il existe sur le territoire 6 sites d'**éoliennes terrestres** (Hénansal, Lamballe, Plestan, Saint-Alban, Trébry), aucun d'entre eux n'est situé à Coetmieux. La production d'énergie issue de l'éolien sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 75 290 MWh.

Le PCAET de Lamballe Terre & Mer arrêté en octobre 2023 précise les contraintes d'implantation éolienne sur le territoire. Bien que Hénanbihen ne soit concernée par aucune zone Natura 2000 ou ZNIEFF, la présence de nombreuses habitations ne rend pas le territoire communal propice au développement éolien (périmètre de 500m autour des habitations).

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à 60 GWh/an.

L'HYDROÉLECTRICITÉ

Il existe 2 **installations hydroélectriques** sur Lamballe Terre et Mer. La concession de ces barrages est échue depuis 2010. EDF a cependant continué l'exploitation des barrages jusqu'en 2014. La production d'énergie issue de l'hydraulique sur l'ensemble du territoire est de 4 830 MWh.

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

La production d'énergie issue du **solaire photovoltaïque** sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer est de 2 610 MWh. On dénombre au total plus de 450 installations (aucune centrale photovoltaïque au sol).

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à près de 415 MWh/an.

BOIS-ÉNERGIE

La **production de chaleur issue du bois** est séparée suivant deux catégories de combustibles : le bois déchiqueté (qui alimente généralement des chaufferies bois

collectives), et les granulés ou le bois bûche (qui entrent le plus souvent dans la catégorie bois individuel). La production d'énergie issue du bois sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 90 070 MWh.

LE SOLAIRE THERMIQUE

Trois principaux types de systèmes de **solaire thermique** sont recensés sur le territoire :

- 13 Chauffe-Eaux solaires Collectifs (CES) et 89 Individuels (CESI) qui ne produisent que l'eau chaude sanitaire dans un bâtiment ou dans un logement individuel ;
- 5 Systèmes Solaires Combinés (SSC) qui produisent l'eau chaude sanitaire et une partie du chauffage.

Ces systèmes sont installés dans les secteurs résidentiel, tertiaire ou dans l'agriculture. La production d'énergie issue du solaire thermique sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 238 MWh.

GÉOTHERMIE

Il n'y a pas d'opération de **géothermie** recensée sur le territoire de Lamballe terre & Mer.

BIOGAZ

Le **biogaz** peut être utilisé pour produire à la fois de l'électricité et de la chaleur. Deux installations agricoles sont recensées sur le territoire de Lamballe Terre et Mer (Andel, Hénanbihen). La production d'énergie issue du biogaz sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 4 930 MWh.

UIOM¹⁸

Il existe une installation de traitement des déchets à Planguenoual. La production d'énergie issue de la combustion des déchets sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 5 020 MWh.

LES DÉCHETS

1.29 LES DOCUMENTS CADRES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 17 décembre 2010 transposant la directive cadre sur les déchets de 2008 et le décret du 11 juillet 2011, intégrés dans le code de l'environnement, précisent les notions de déchet et visent la prévention de la production de déchets, l'amélioration du recyclage, une meilleure valorisation des déchets organiques, le développement de celle des déchets du bâtiment et des travaux publics et la réduction des déchets stockés et incinérés. Ces textes ont notamment modifié les plans départementaux relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

► **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics.** Il remplace le plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. La responsabilité de l'élaboration et du suivi de ces plans incombe désormais aux départements. Il traite l'intégralité des déchets susceptibles d'être produits par les chantiers du bâtiment et des travaux publics (terrassements, canalisations, travaux routiers ou ferroviaires).

► **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux.** Il remplacera le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et traite désormais l'ensemble des déchets non dangereux quelle que soit l'origine du déchet.

Ces deux plans départementaux ont été adoptés le 22 juin 2015 par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Le document est consultable sur le site internet du Conseil départemental¹⁹.

1.30 LA REDEVANCE INCITATIVE

Lamballe Terre & Mer assure le service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération du 21 janvier 2020, le Conseil communautaire a validé la mise en place d'une redevance incitative pour les particuliers et les professionnels à l'échelle du territoire de Lamballe Terre & Mer pour financer le service public de gestion des déchets ménagers.

¹⁸ Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères

¹⁹ PAC 2022

Depuis le 1er janvier 2022, la **redevance incitative** est devenue l'unique mode de financement du service déchets ménagers sur l'ensemble du territoire communautaire. La redevance incitative est une manière de financer la collecte et le traitement des déchets ménagers qui prend en compte le niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée, sur la base d'un forfait annuel, en fonction du nombre de fois où les poubelles d'ordures ménagères sont présentées à la collecte et en fonction du volume du bac attribué par rapport à la composition de chaque foyer (ou du volume du bac doté pour les résidences secondaires et les professionnels).

En mettant en place la redevance incitative sur l'intégralité de son territoire, Lamballe Terre & Mer souhaite faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun afin d'augmenter le tri et de réduire la production d'ordures ménagères pour ainsi préserver l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

1.31 MODALITES DE COLLECTE & TRAITEMENT

- Le 23 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Lamballe Terre & Mer a arrêté le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés, précisant les conditions et modalités de collecte des ordures, s'imposant sur tout le territoire communautaire (à l'exception de la commune de La Malhoure).

L'organisation du service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer est basée prioritairement sur la collecte individuelle : c'est donc ce dispositif qui est privilégié partout où la dotation en bacs est possible. Les usagers, ne pouvant disposer d'un bac individuel pour des raisons techniques, ont accès à une colonne enterrée ou aérienne pour la récupération de leurs ordures ménagères résiduelles. Le service les dote d'un badge individuel pour accéder à ces colonnes collectives en apport volontaire. Pour leurs déchets sélectifs, ces usagers sont, selon leur situation appréciée par le service, soit desservis par une colonne d'apport volontaire, soit dotés de bacs ou de sacs jaunes.

La collecte des ordures ménagères résiduelles est réalisée, pour les particuliers, toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères, pour les professionnels, se réalise au minimum de façon hebdomadaire.

La collecte sélective est réalisée toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire sauf au niveau des zones agglomérées des communes d'ERQUY, PLENEUF VAL-ANDRE et LAMBALLE ARMOR qui sont collectées de façon hebdomadaire.

Lamballe Terre & Mer n'assure pas la collecte individuelle ou collective des déchets verts et des déchets "encombrants". Cette famille de déchets regroupe en général les meubles, les objets et appareils ménagers, les déchets dangereux (solvants, peintures, produits phytosanitaires), les huiles de vidange... qui ne peuvent pas, en raison de leur dimension ou de leur dangerosité, être présentés à la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces déchets doivent être déposés en déchèteries conformément au règlement d'exploitation des déchèteries de Lamballe Terre & Mer. L'agglomération gère ses six déchèteries en régie sur son territoire : Bréhand, Erquy, Hénon, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle, Lamballe –Armor (Lanjouan) et Lamballe-Armor (Planguenoual).

Afin de réduire la quantité de déchets biodégradables jetés aux ordures ménagères tout en produisant un engrais naturel, Lamballe Terre & Mer propose, à tous les habitants de son territoire, de recycler leurs déchets organiques grâce au compostage individuel et l'acquisition d'un composteur.

Concernant les textiles, plusieurs conteneurs du Relais de Bretagne en partenariat avec Re_Fashion sont à disposition sur le territoire de l'intercommunalité mais également à l'échelle communal (Rue de Mauny à Landéhen).

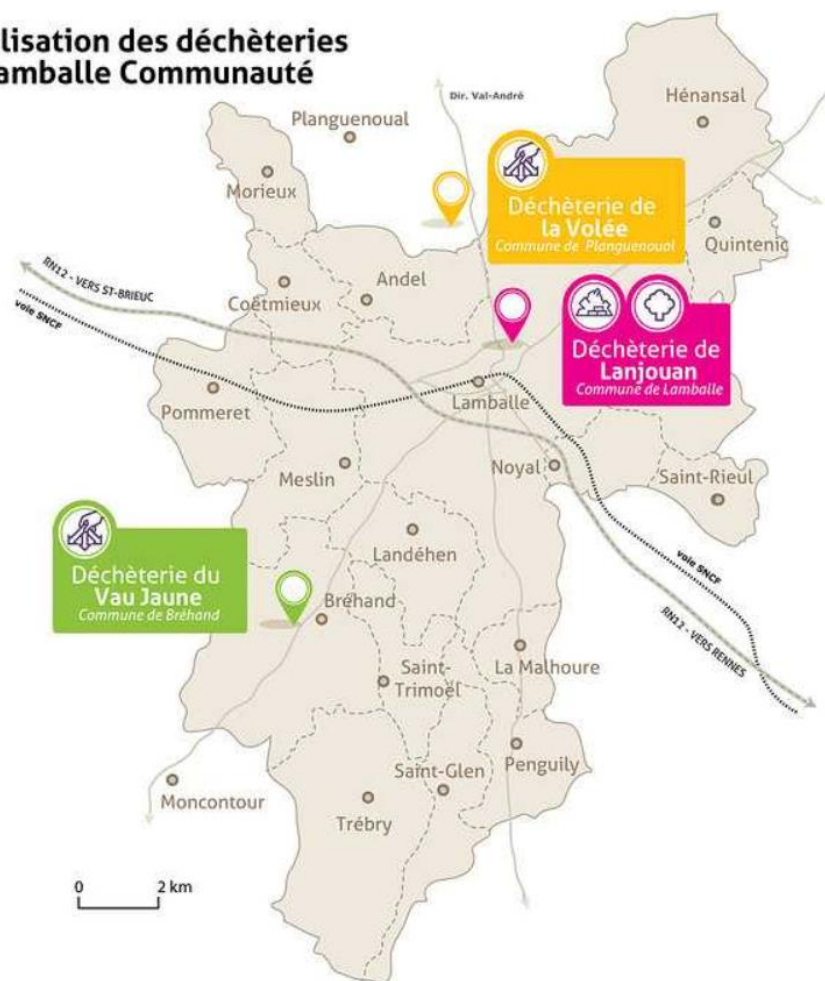
Pour le verre alimentaire, la collecte se fait en apport volontaire aux différents points de collecte du territoire (au nombre de deux, derrière la salle des fêtes de la commune).

MODES DE COLLECTE

TYPES DE DECHETS

	Collecte individuelle	Collecte en apport volontaire	Prise en charge de la collecte	Devenir	Lieu de traitement ou de regroupement
Ordures ménagères résiduelles	✓	✓	RÉGIE	Valorisation énergétique	Kerval Centre Armor, Suez Unité de valorisation Énergétique (UVE) – PLANGUENOAL (22)
Déchets sélectifs	✓	✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Cartons professionnels	✓		RÉGIE	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis, PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Verre		✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Recyclage	Stockage silos à verre - PLANGUENOAL (22) Recyclage Saint Gobain
Textile, linge de maison, chaussures (TLC)		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Le Relais, La Croix rouge	Tri, réemploi, recyclage	Le Relais : ACIGNE (35), La Croix Rouge : Gebetex - VERNON (27)
Objets / Meubles pour réemploi		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Penthièvre Actions	Réemploi	Ressourcerie® – Ressourc'Eco LAMBALLE (22)

Localisation des déchèteries de Lamballe Communauté



RISQUES ET NUISANCES

1.32 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Coëtmieux est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Inondation	Moyen	Inondations de plaines (AZI) et débordement des cours d'eau (PPRI Gouessant)
Argiles	Faible	Aléa faible à moyen
Radon	Moyen	Catégorie 2
Séisme	Faible	Catégorie 2
Tempête	Faible	Tout le département
TMD	Faible	Route

1.33 LES RISQUES NATURELS²⁰

RISQUE INONDATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 15 mars 2022 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide..., et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La commune de Coëtmieux est intégrée à un Atlas des Zones inondables : AZI GOUessant – inondations du 23/03/2004²¹. Un Atlas des Zones Inondables est élaboré par les services de l'état dans le but de rappeler l'existence des événements historiques ainsi que leurs conséquences et de montrer les caractéristiques des aléas. Il n'a pas de caractère réglementaire mais constitue un élément de référence pour l'information préventive des citoyens et l'élaboration des Plans de prévention des risques.

La commune de Coëtmieux est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau (zone d'expansion de crue du plan de prévention du risque inondation du Gouessant)²².

²⁰ Source : Géorisques

²¹ DDRM 22

²² PAC 2021

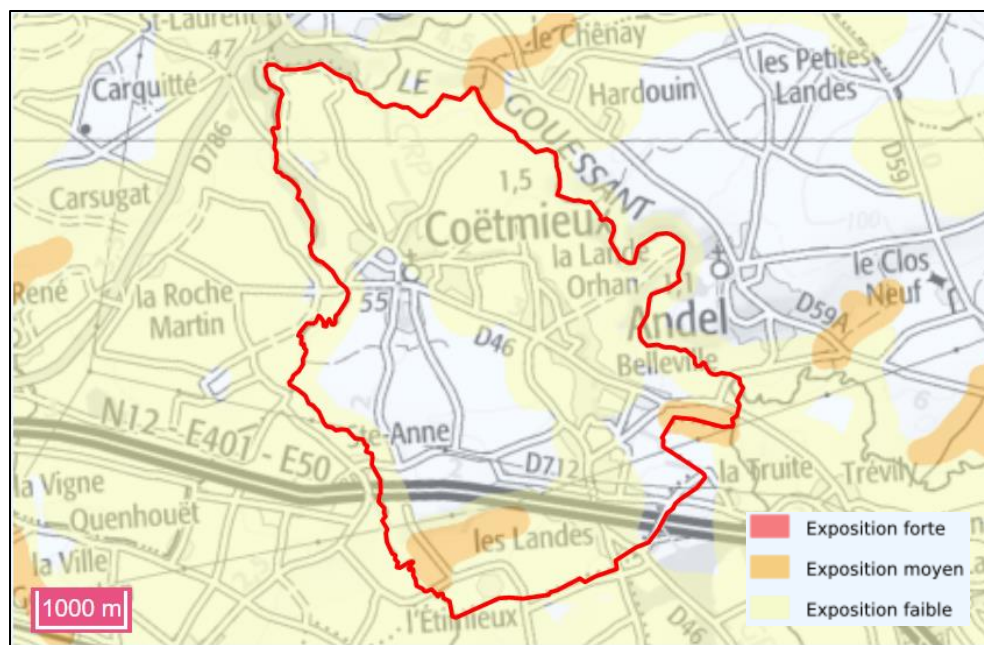


Source : PAC 2021

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.

Sur la commune de Coëtmiex, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est **classé en aléa nul à faible** sur la majeure partie de son territoire. Deux zones de faible étendue au sud-ouest et au Sud-est sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Géorisques)

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

RISQUE TEMPÊTE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

En moyenne et par an, on observe 3 à 4 situations donnant des rafales de vent dépassant les 100 km/h. Les dernières tempêtes ayant provoqué des dégâts importants dans les Cotes-d'Armor sont :

- L'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987 : les vents maximums enregistrés en rafales ont été de 172 km/h à Bréhat et a 176 km/h à Trémuson.
- Des tempêtes de début 1990 les 25 janvier et 11 février 1990 : le vent maximum enregistré en rafales a été de 151 km/h à Bréhat.
- La tempête du 26 décembre 1999 : le vent maximum enregistré en rafales a été de 172 km/h à Trémuson.
- La tempête Xynthia du 28 février 2010 : des vents de 80 à 100 km/h et de fortes précipitations ont conduit à des inondations dans plusieurs communes.
- Plusieurs événements tempétueux sont survenus entre le 23 décembre 2013 et le 3 mars 2014 (Dirk, Petra, Qumaira, Ruth, Ulla, Andrea et Christine) : ces événements ont causé de nombreux dommages sur le littoral du fait de leur fréquence et des coefficients de marée importants.

Toutes les communes du département sont exposées au risque tempête, cependant, les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes (submersion marine notamment), nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. En ce sens, la commune de Coëtmiéux est concernée par le risque tempête.

LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département est concerné par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épïcêtre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

La commune de Coëtmieux est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.

LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croûte terrestre.

Une fois produite dans la roche, son état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs).

Le potentiel Radon de la commune de Coëtmieux est faible (catégorie 2).

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

1.34 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du

19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

La commune de Coëtmieux est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes :

- **La ligne 225 kV n°1 « Doberie - Trégueux »**
- **La ligne 63 kv n°1 « La croix Gibat – Lamballe Pont Rolland »**

Pour toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

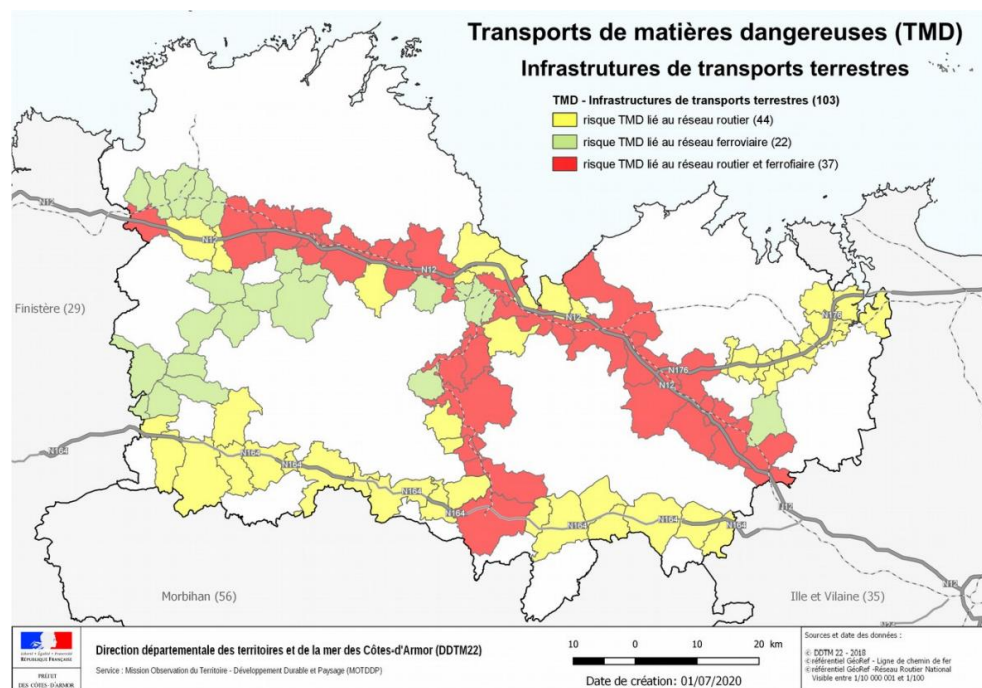
Le transport de matières dangereuses par voie routière est le mode d'acheminement le plus usité. Les communes situées sur les grands axes, à proximité de sites industriels, complexes portuaires ou autres sont les plus concernées. Néanmoins, toute zone urbanisée est potentiellement exposée à ce risque en raison des approvisionnements qui s'y effectuent en permanence (livraisons d'hydrocarbures dans les stations-services, de chlore dans les usines de traitement des eaux, des produits sanitaires dans les coopératives agricoles, livraison de fioul domestique ou de gaz auprès de la population...).

Dans le département, le risque transport de matières dangereuses demeure réduit, bien qu'il puisse se manifester à proximité de tout axe de communication. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation.

Les principaux axes routiers où s'effectuent un transfert de matières dangereuses sont :

- La RN 12 (Rennes-Brest)
- La RN164
- La RN700
- La RN 176

La Commune de Coëtmieux n'est concernée que par la RN12 qui traverse son territoire au Sud. La commune de COËTMIEUX n'est traversée par aucune canalisation haute pression de transport de gaz naturel.



Source : DDRM 22 - 2021

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

La commune de Coëtmieux est concernée par la RN12, classée en catégorie 1²³.

²³ PAC

A noter que le programme d'action du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures de transport terrestre de l'État en Côtes-d'Armor (PPBE) 2018-2023 prévoit la réalisation d'écran acoustiques le long de la RN12 à hauteur de la commune.²⁴

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

Sur le territoire de Coëtmieux, la RN12 « Rennes – Brest » est classé à grande circulation.

LES ICPE ET SITES INDUSTRIELS

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation, de contrôle, de sanction...

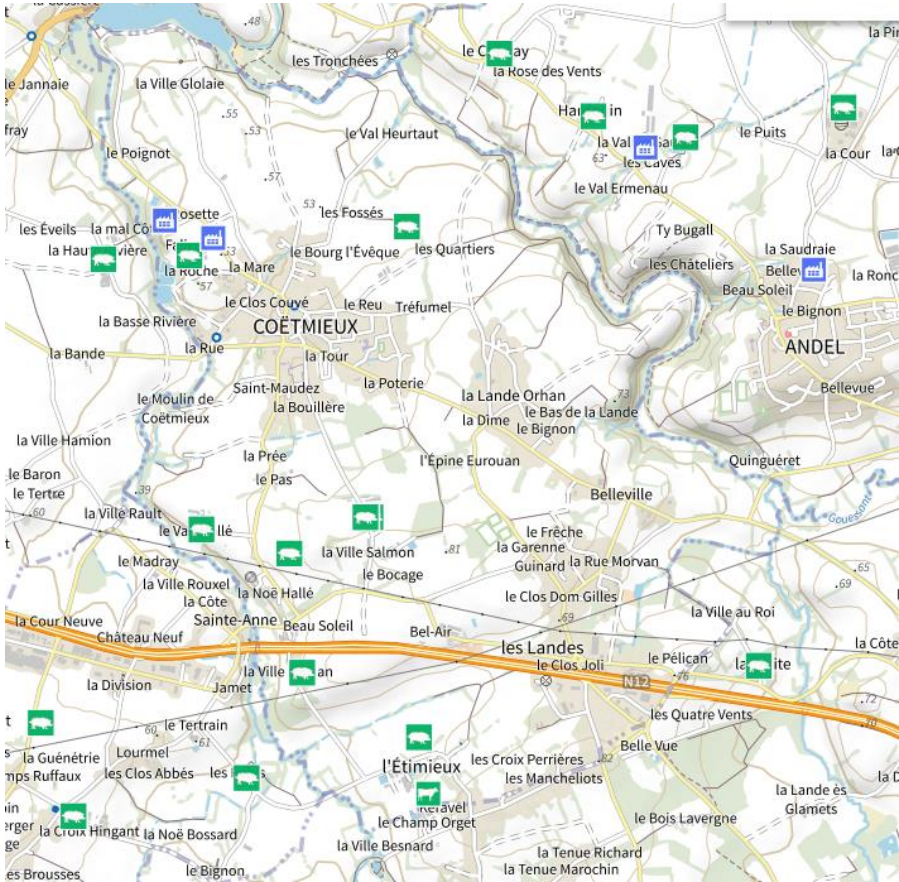
Sur la commune, **11 ICPE sont recensées, toutes non Seveso**. Deux de ces installations classées sont sous régime d'autorisation (GIE du Vivaret et SARL de la Rosette). Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. La majorité de ces ICPE sont des exploitations d'élevage.

Parmi ces installations, 2 déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

Il s'agit de deux exploitations d'élevage porcin (trois sites) déclarant des rejets d'ammoniac (NH3) :

- L'EARL de la Rosette,
- Le GAEC du Faligot.

²⁴ Source : PPBE des côtes d'Armor 2018-2023 p.30



Cartographie des installations industrielles de la commune (Source : Géoportail)

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Etat d'activité
PEDRON Jean Pierre SARL	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité
EARL DU FALIGOT	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
EARL DU FALIGOT	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
SCEA LESAGE ROBERT	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
EARL MENIER	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
GAEC DE L ETIMIEUX	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
SARL DE LA ROSETTE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
SCEA DE LA NOE HALLEE	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
EARL LANOE NELLY	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
GIE DU VIVARAIS	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement

LES SITES ET SOLS POLLUES

Les démarches de gestions des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont notamment pour objet de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage...

Deux bases de données recueillent les informations sur les sites et sols pollués :

- La base de données BASIAS est l'inventaire historique des sites et activités de service qui recense tous les anciens sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution
- La base de données BASOL qui recense les sites pollués

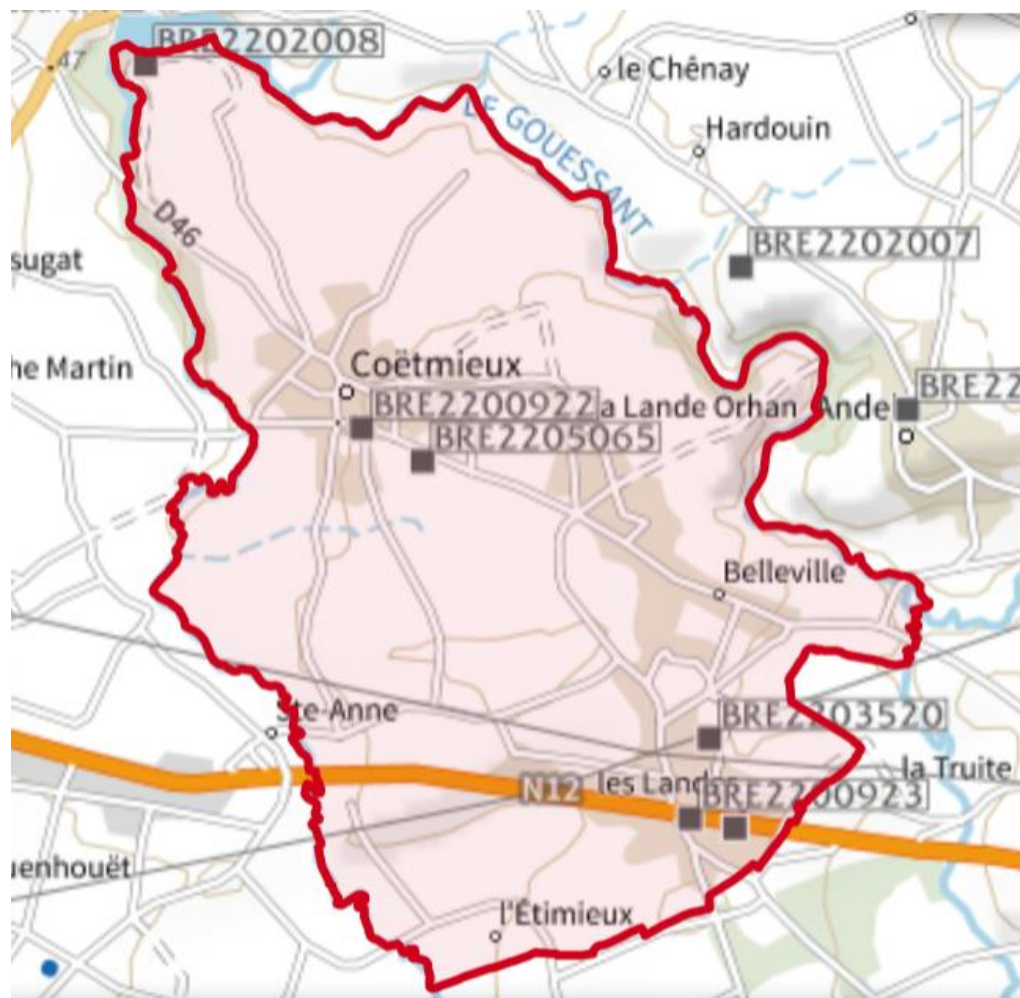
Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains où la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Sur la commune de Coëtmieux, on dénombre six anciens sites industriels sur la base de données Basias.

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Ponts Neufs SSP000170201.

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstres, les carcasses de voitures. Les déchets ont été entreposés dans une vaste fosse. Ils étaient brûlés sur site. Les dépôts ont cessé en 1990. Il existait déjà en 1979. Le dépôt a été recouvert de terre.

Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Code activité	Site réaménagé	Site en friche	Parcelle cadastrale
BRE2200922	Forge GAUTIER	Activité terminée	C25.50A	Non	Oui	ZH149
BRE2200923	Forge CARHUEL	Activité terminée	C25.50A	Oui	Non	ZH30
BRE2202008	COETMIEUX décharge brute	Activité terminée	E38.11Z	Oui	Non	A18
BRE2203515	MARTIN Levage et garage agricole	En activité	C28.30Z			ZD96
BRE2203519	PEDRON JP, récupération de ferrailles	Activité terminée	E38.31Z	Oui	Non	ZD256
BRE2203520	GUEGUEN SA, LE PECHON, traitement du bois	Activité terminée	C16.10B,C20.16Z	Oui	Non	ZD194-177
BRE2203520	ARMOR VALORISATION PLASTIQUE Sté, POLYRECYCLAGE,	Activité terminée	C16.10B,C20.16Z	Oui	Non	ZD194-302
BRE2205065	GESREL Louis, blanchisserie	Activité terminée	S96.01	Oui	Non	ZH30



Anciens sites industriels BASIAS (Source : georisque.gouv.fr)

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg,
- Une densité forte dans la dernière opération urbaine du bourg,
- Un réseau hydrographique singulier marquant les limites du territoire et les réservoirs de biodiversité,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes,
- Des éléments de petits patrimoines intéressants sur le plan touristique,
- Des risques naturels très limités sur le territoire.

FAIBLESSES

- Un développement urbain en partie réalisé le long d'axe départemental,
- Des densités faibles pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement dans les villages,
- Une surface boisée et un réseau bocager particulièrement réduits,
- Très peu d'éléments du patrimoine naturel protégé ou reconnu,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (ligne haute tension, TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

OPPORTUNITES

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,

- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Contraintes naturelles réduites dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

MENACES

- Structuration d'un développement linéaire entre les villages favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 PREAMBULE : DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

1.1.1 LES PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2020, l'Insee estime la population communale à 1792 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.61 habitants.

Par ailleurs, entre 2012 et 2021, 100 logements ont été commencés sur le territoire (sur la base des données SITADEL), soit une moyenne annuelle de 10 logements / an.

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.61 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 104 habitants entre le 2020 et le 2024 (10 logements/an x 2.61 habitants/logement x 4 ans) ;
- **En 2024, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 1896 habitants.**

Cette donnée démographique de 1896 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	<p>Croissance forte sur la période 1999-2009 (+2.3%/an) et 2009-2014 (2.1%/an) puis ralentissement sur 2014-2020 (+0.4%/an) : résultat d'un solde naturel positif et relativement élevé et d'une diminution du solde migratoire.</p> <p>Moyenne 2014-2020 : +0.4%/an. Moyenne 2009-2014 : +2.1%/an. Moyenne 2009-2020 : +0.9%/an.</p> <p>Population 2009 : 1253 habitants Population 2014 : 1750 habitants Population 2020 : 1792 habitants</p>	<p>Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2014-2020 (+0.4%/an) ⇒ Induisant un total de 1974 habitants en 2034 Gain : +77 habitants</p>
	<p>Population 2009 : 1253 habitants Population 2014 : 1750 habitants Population 2020 : 1792 habitants</p> <p>1999 : 2.83 habitants/logement 2009 : 2.65 habitants/logement 2014 : 2.69 habitants/logement 2020 : 2.61 habitants/logement</p>	<p>Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2009-2020 (+1.2%/an), à la fois portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positifs : ⇒ Induisant un total de 2137 habitants en 2034 Gain : +240 habitants</p> <p>Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.61 habitants/logement d'ici 2034</p> <p>Hypothèse 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de +32 logements supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de +77 habitants : besoin théorique de +31 logements supplémentaires d'ici 2034 ▪ Soit un besoin de +63 logements <p>Hypothèse 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de +32 logements supplémentaires d'ici 2034

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gain de +240 habitants : besoin théorique de +96 logements supplémentaires d'ici 2034 ▪ Soit un besoin de +127 logements
ACTIVITES	Agriculture : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 1988 (35 exploitations en 1988 et 6 exploitations en 2021)	2034 (estimation) : maintien global du nombre d'exploitations.
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain et en campagne, confortation de la Zone d'Activités dans son périmètre actuel	Maintien des activités sur le territoire, mais sans développement (faibles capacités résiduelles dans la Zone d'Activités).
	Activités commerciales et de services : une offre limitée, et fragile pour les petits commerces de proximité	Maintien de l'offre, mais avec un risque de fragilisation notamment dans l'hypothèse 1.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements scolaires et sportifs. Réserve foncière à proximité de l'école publique. Une station d'épuration conforme en performance et en équipement (charge maximale en entrée correspondant à 73% de la capacité nominale)	Maintien des équipements scolaires et sportifs, mais avec un risque de fragilisation notamment dans l'hypothèse 1 et de difficulté d'accueil en cas d'hypothèse 2. Station d'épuration permettant d'anticiper le développement démographique de la commune.

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	<u>Habitat</u> 2011-2021 : 9.73 ha (données MOS) Densité de la dernière opération d'ensemble réalisée (Les jardins de Maeg) : 17 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension : 22 logements/hectare	Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une large part des autres logements (hypothèse 1) pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ou part plus faible (hypothèse 2), sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	<u>Activités</u> 2011-2021 : 0.7 ha (données MAJIC)	Pas de besoin en foncier, développement de la zone en optimisant les surfaces encore disponibles (très limitées)
	<u>Equipements</u> 2011-2021 : 0.9 ha (données MAJIC)	La capacité de l'enveloppe urbaine permettra d'absorber les éventuels projets de confortation ou de restructuration des équipements.
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint-Brieuc	Compatibilité globale avec le SCOT mais le SCOT est en cours de révision afin, principalement, d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Saint-Brieuc	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2009-2020) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2014-2020).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2014-2020) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (0.4% de croissance annuelle moyenne entre 2014 et 2020 et 1.2% entre

2009 et 2020) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.

Le scénario au fil de l'eau par rapport à 2014-2020 est particulièrement pessimiste au regard des données statistiques sur la période récente (faible augmentation de la population) comme dans ses incidences sur le dynamisme du territoire (perte de fréquentation des équipements publics, scolaires, des commerces...).

La commune a souhaité privilégier un scénario plus optimiste que le scénario tendanciel de la dernière période interstitielle, tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières années, en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2010 (croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2020 : 1.2%).

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (Respecter les objectifs de densité fixés par le SCOT, répondre aux objectifs de consommation foncière liés au ZAN, optimiser les espaces résiduels au sein des enveloppes urbaines à travers une analyse fine des capacités de densification). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel**
 - 1.1 Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coëtmieux
 - 1.2 Privilégier la qualité des espaces à la quantité des surfaces
 - 1.3 Tendre vers de nouveaux modes d'habiter
- **Axe 2 : Assurer une vie locale dynamique**
 - 2.1 Conforte le tissu commercial du bourg
 - 2.2 Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement
 - 2.3 Offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services
 - 2.4 Privilégier les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire
- **Axe 3 : Trouver l'équilibre 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
 - 3.2 Protéger les atouts patrimoniaux du territoire
 - 3.3 S'ancrer dans les principes de sobriété foncière

1.3 LE SCÉNARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

1.3.1 LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 77 à 240 habitants, et à une production de l'ordre de 62 à 127 logements (soit 6 à 13 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Les données sur la période 2014-2020 sont beaucoup moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction. Mais cette tendance semble s'inverser puisque le dernier recensement INSEE 2021 indique une population communale de l'ordre 1812 habitants. Le territoire a connu une moyenne de 16 logements/an sur la période 2019-2021 (sur la base des PC délivrés).

Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau de la période récente (2014-2020) n'a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l'eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2009-2020) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d'analyse comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (10 ans). Sur la période 2009-2020, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.2%, intégrant une période particulièrement dynamique (2009-2014) avec 2.1% de croissance annuelle moyenne et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2014-2020 (0.4%).

A l'appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.7%/an, correspondant à un rythme de construction moyen au regard de la croissance démographique observée sur la période récente (2014-2020) de 0.4% et sur les 10 dernières années (2009-2020) de 1.2%. Il induit un gain de population de l'ordre de 140 habitants et un besoin en logements d'environ 85 logements (soit 8 logements/an).

Evolution de la population	Scénario : hypothèse basse « au fil de l'eau 2014-2020 » 0.4%/an	Scénario communal retenu 0.7%/an (entre le fil de l'eau 2009-2020 et celui de 2014-2020)	Scénario : hypothèse haute « au fil de l'eau 2009-2020 » 1.2%/an
2024*	1896 habitants	1896 habitants	1896 habitants
2034	1974 habitants	2033 habitants	2137 habitants
Différence de population 2024-2034	+77 habitants	+137 habitants	+240 habitants
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+32 logements	+32 logements	+32 logements

Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+31 logements	+55 logements	+96 logements
Besoins en logements 2024-2034	+62 logements	+86 logements	+127 logements
<i>En moyenne annuelle</i>	<i>6 logements/an</i>	<i>8-9 logements/an</i>	<i>13 logements/an</i>

*Le point de départ 2024 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants**, estimés à 48 logements en 2020 (soit 6.3% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2020).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisée par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 10 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous 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. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le

cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur les entités urbaines du territoire, soit le bourg et les 2 gros villages de La Lande Orhan et Les Landes**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité...) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et des villages de La Lande Orhan et Les Landes** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées :**
 - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement...) au regard de leur superficie (**secteur de plus de 1500m²**) ;
 - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse (**secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²**).

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein des enveloppes urbaines. Ces enveloppes urbaines correspondent à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg et les villages de La Lande Orhan et Les Landes.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement à **vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 75% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles...). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 25% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple ») ;

- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 15% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »).**
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public...). Une partie de ces gisements est aussi intégré 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.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **75%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **25%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;

- **15%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **6.18 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 12.8 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.79 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 12 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 37.2 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (2.3 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 33 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 50.0 % disposent d'une **faisabilité complexe** (3.09 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 47 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **75%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **9 logements**,
- **25%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **8 logements**.

- 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **7 logements**.

Au total, environ 24 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.52 hectares**. Ces 2.52 hectares sont répartis en **9 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (Cf 2.1.17 *Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant.

- Gisement n°9 (0,18 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 11logts/ha), soit **1 logements**.

- Gisement n°12 (0,20 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **75%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 15 logts/ha), soit **2 logements**.
- Gisement n°33 (0,17 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **15%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 12 logts/ha), soit **0 logement**.
- Gisement n°59 (0,59 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 12 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20logts/ha), soit **3 logements**.
- Gisement n°151 (0,24 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement**.
- Gisement n°154 (0,16 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **15%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **0 logement**.
- Gisement n°170 (0,51 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 10 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit **3 logements**.
- Gisement n°188 (0,19 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 16 logts/ha), soit **1 logement**.
- Gisement n°171 (0,28 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 14 logts/ha), soit **1 logement**.

Au total, **11 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **11 à 20 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) représente **36 logements**.

1.3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum...), a permis d'identifier 13 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 13 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **1 bâtiment**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

1.3.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.7% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 140 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 85 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **37 logements**.

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère.

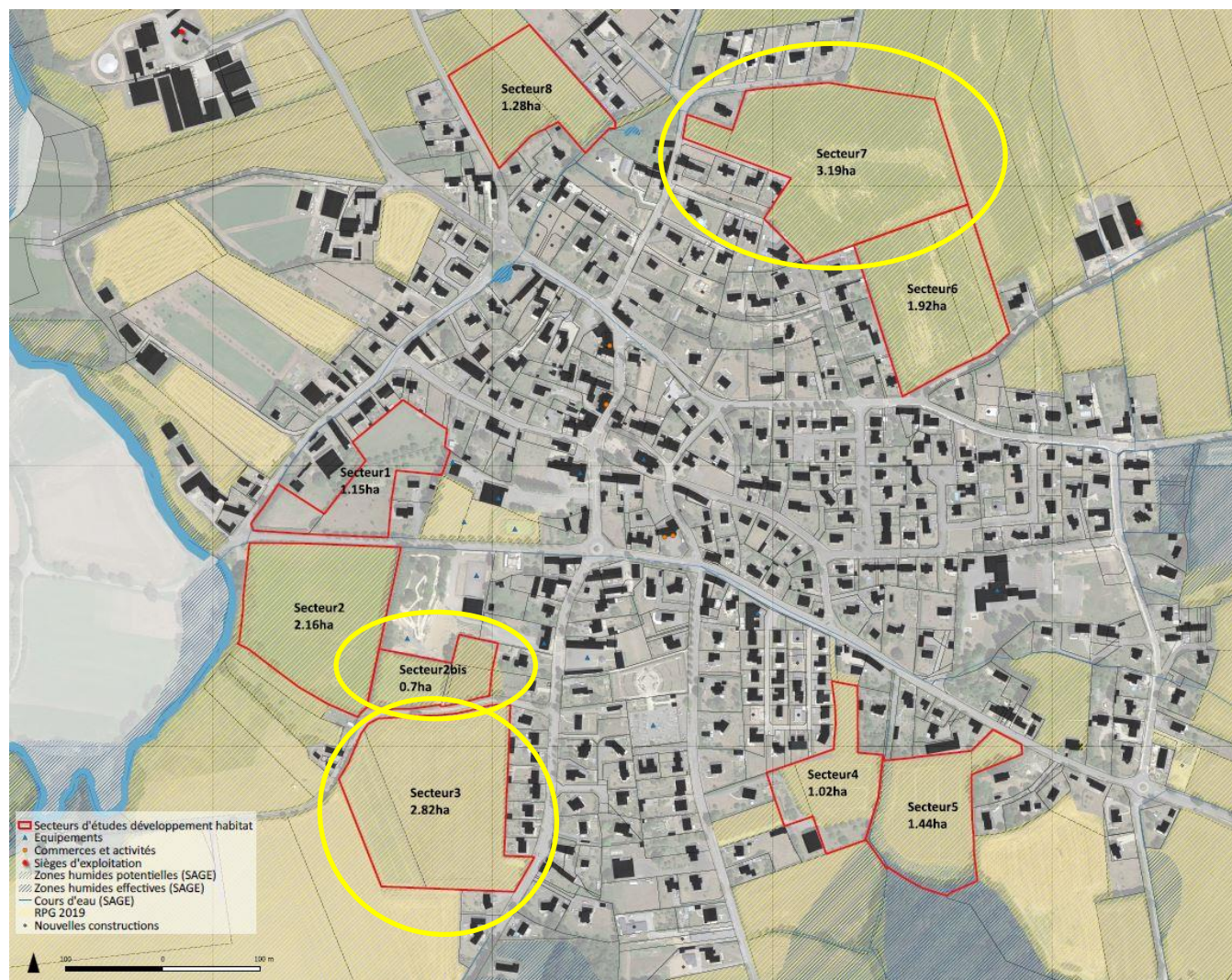
Sur les 9 secteurs envisagés, trois secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces trois secteurs sont :

- **Le secteur n°2bis Saint-Maudez,**
- **Le secteur n°3 La Bouillière,**
- **Le secteur n°7 Les Fossés.**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

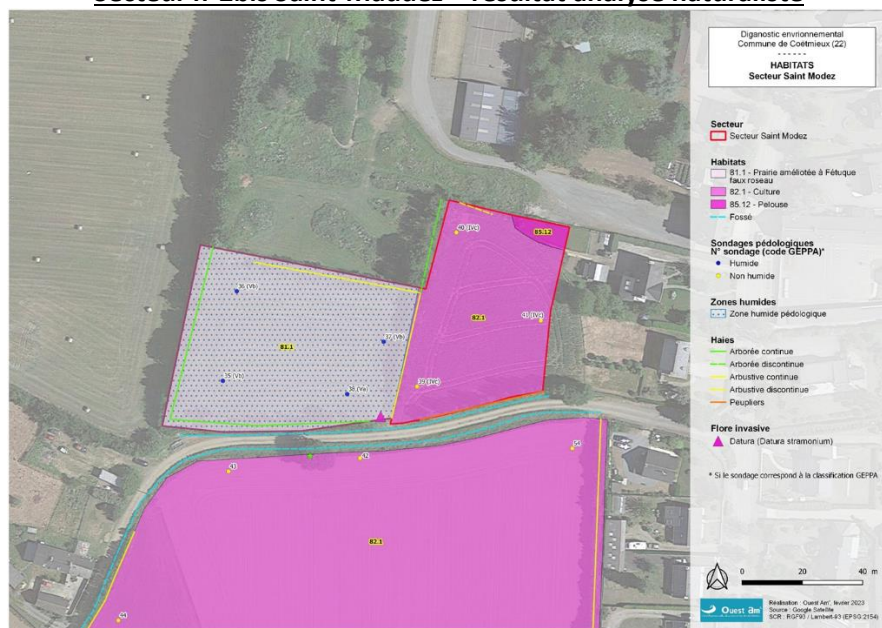
CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	accès dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou réglementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point



Numéro secteur	Nom du secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou réglementaires	NOTE
1	Rue du Lavoir	Proximité bourg historique et équipements sportifs	1 accès et principe de bouclage	Poste de relevage nécessaire	Non exploité	Sensibilité paysagère : jardin / proximité Evron	Plusieurs propriétaires fonciers	Nécessité pompe de relevage	13
2	La rue	Proximité bourg historique et équipements sportifs	1 accès et principe de bouclage	Poste de relevage nécessaire	Entièrement exploité	Sensibilité paysagère : proximité directe de l'Evron	Propriétaire = jeune exploitant	Proximité directe Evron et nécessité pompe de relevage	10
2bis	Saint Modez	Proximité bourg historique et équipements sportifs	1 accès et principe de bouclage	Poste de relevage nécessaire	En partie exploité	Pas d'enjeu spécifique	Plusieurs propriétaires fonciers mais une partie communale	Nécessité pompe de relevage	14
3	La Bouillère	Proximité bourg historique et équipements sportifs	2 accès possibles donc voie traversante possible	Denivelé	Entièrement exploité	Pas d'enjeu spécifique	Négociation non aboutie dans PLU en vigueur	Potentielle nécessité pompe de relevage	16
4	La Glanerie	Proximité équipements scolaires	2 accès possibles mais un accès étroit	Desservi	Entièrement exploité	Potentielle zone humide partie sud	Plusieurs propriétaires fonciers	Zones humides potentielles à l'entrée du secteur	13
5	La Glanerie 2	Proximité équipements scolaires	1 accès et principe de bouclage	Desservi	Entièrement exploité	Potentielle zone humide partie sud	Plusieurs propriétaires fonciers	Zones humides potentielles à l'entrée du secteur	13
6	Le Rheu	Léger éloignement des services et équipements	1 accès et principe de bouclage	Desservi	Entièrement exploité	Entrée de ville	Plusieurs propriétaires fonciers	Exploitation agricole active à moins de 100m	12
7	Les Fossés	Léger éloignement des services et équipements	Plusieurs accès possibles donc voie traversante possible	Desservi	Entièrement exploité	Pas d'enjeu spécifique	1 seul propriétaire foncier	Pas d'enjeu spécifique	18
8	Rue de l'étang	Léger éloignement des services et équipements	2 accès possibles donc voie traversante possible	Desservi	Entièrement exploité	Traversée cours d'eau entrée du site	Plusieurs propriétaires fonciers	Zones humides potentielles à l'entrée du secteur	12

A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années. **Cette étude a permis d'identifier la présence d'une vaste zone humide sur toute la partie ouest du secteur n°2bis Saint-Maudez. En ce sens, afin de d'éviter les impacts sur les différentes fonctionnalités de la zone humide, ce secteur a été retiré des sites éventuels de développement.**

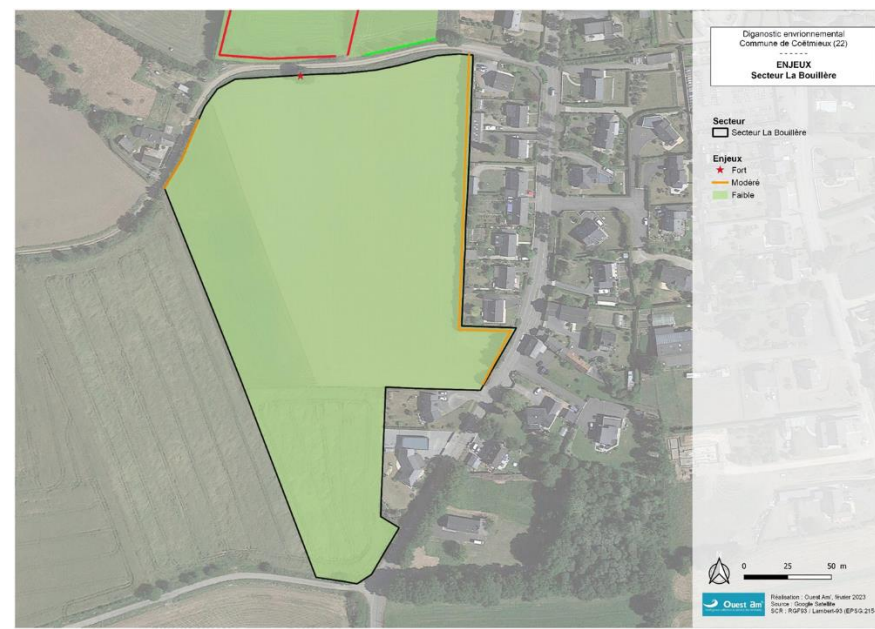
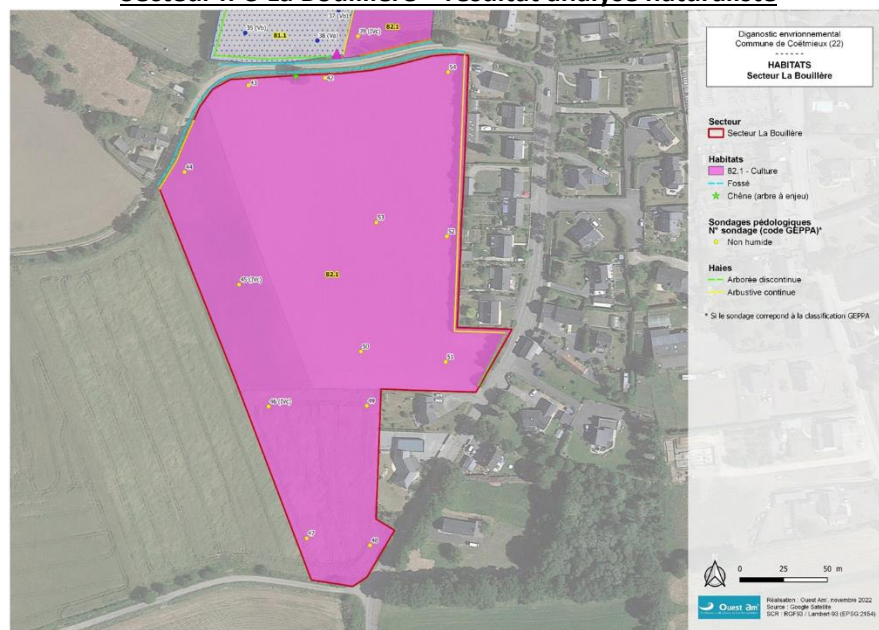
Secteur n°2bis Saint-Maudez – résultat analyse naturaliste



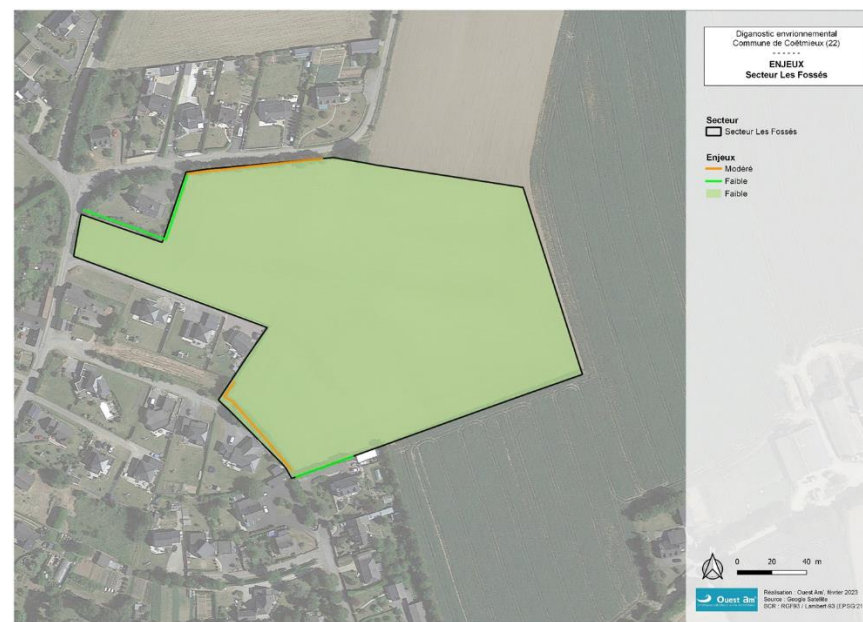
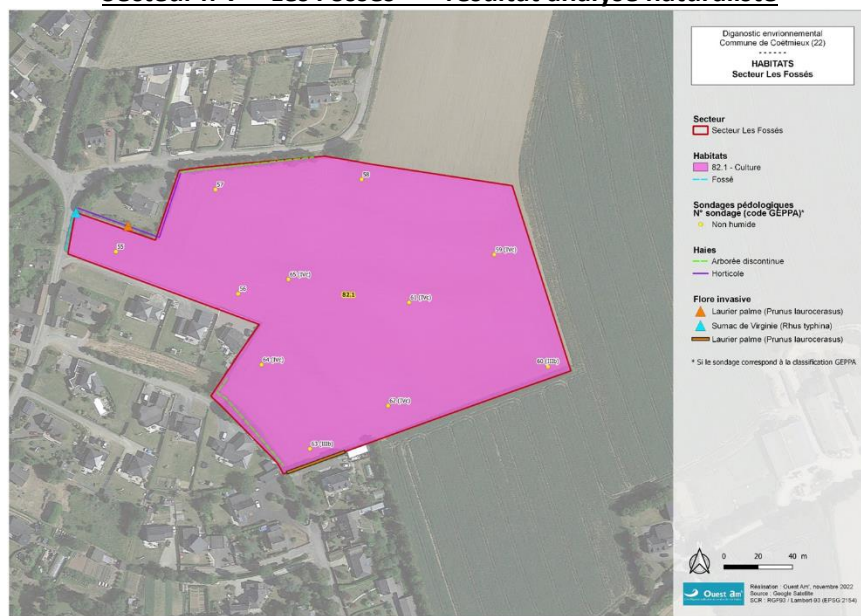
Sur les 2 autres secteurs analysés, aucune sensibilité écologique majeure n'a été repérée s'agissant pour :

- Le secteur n°3 « La Bouillière » : culture non humide,
- Le secteur n°7 « Les Fossés » : culture non humide.

Secteur n°3 La Bouillière – résultat analyse naturaliste



Secteur n°7 « Les Fossés » – résultat analyse naturaliste



Suite à cette étude naturaliste (*Cf évaluation environnementale*), les secteurs de développement à vocation habitat se sont réduits à 2 sites. La commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 86 logements calculé selon les ambitions démographiques projetées : Cf partie 1.3 scénario communal**).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 36 logements**),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 1 logement**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre d'une cinquantaine de logements** (86 logements nécessaires auxquels on retire les 37 réalisables en densification et en changements de destination, soit $86 - 37 = 49$). En intégrant l'objectif de densité moyenne minimale fixée par le SCOT du Pays de Saint-Malo (22 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs d'extension sur la commune de Coëtmieux), la commune a donc retravaillé sur les 2 sites retenus pour le développement urbain à vocation habitat afin de délimiter des secteurs d'extension permettant de répondre strictement aux besoins identifiés, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Enfin, une re délimitation des sites a été opérée suite au travail de construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur ces deux secteurs d'extension « Les Fossés » et « La Bouillière ».

Au final, la commune a donc déterminé **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **53 logements, soit environ 59% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « Les Fossés » au nord-est du bourg, représentant une surface de **0.87 hectare**, pouvant accueillir **19 logements** (densité de **22 logements par hectare**).
- Le secteur « La Bouillière » au sud-ouest du bourg représentant une surface de **1.54 hectares**, pouvant accueillir **34 logements** (densité de **22 logements par hectare**).

1.3.2.6 SYNTHÈSE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction réglementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain... la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **24 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1500m²) et **11 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1500m²) : permettant de répondre à environ **40% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (36 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **1% des besoins dans le cadre du projet de PLU (1 logement)**.
- **53 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (34 logements sur le secteur « La Bouillière » et 19 logements sur le secteur « Les Fossés ») : permettant de répondre à environ **59% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 90 logements (en extension, en changement de destination et en densification des enveloppes urbaines), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1500m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 75%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 25%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 15%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 2.41 hectares**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que **la densité moyenne est de l'ordre de 22 logements par hectare, c'est-à-dire en cohérence avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 11 logements par hectare à 20 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,79	15	12	75%	9	40%
Gisements "moyens"	2,30	14	33	25%	8	
Gisements "complexes"	3,09	15	47	15%	7	
Gisement n°9 (moyenne)	0,18	11	2	25%	1	
Gisement n°12 (simple)	0,20	15	3	75%	2	
Gisement n°33 (complexe)	0,17	12	2	15%	0	
Gisement n°59 (moyenne)	0,59	20	12	25%	3	
Gisement n°151 (moyenne)	0,24	13	3	25%	1	
Gisement n°154 (complexe)	0,16	13	2	15%	0	
Gisement n°170 (moyenne)	0,51	20	10	25%	3	
Gisement n°188 (moyenne)	0,19	16	3	25%	1	
Gisement n°171 (moyenne)	0,28	14	4	25%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	8,70	15,3	133	-	36	
	2,52	16,3	41		11	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			13	10%	1	1%
Secteur : "La Bouillère"	1,54	22,1	34	100%	34	59%
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	2,41	22,0	53	-	53	
				TOTAL	90	

NB : Le tableau intègre l'ensemble des secteurs d'OAP correspondant à la réalisation de 64 logements, ainsi que la production de logements dans les gisements non soumis à OAP (soit 24 logements dans les gisements de moins de 1500m²) : **un total de 90 logements**.

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

Le projet de PLU prévoit la réalisation de **10 logements à vocation sociale** sur l'ensemble des nouveaux logements créés sur les 10 prochaines années (90 logements), soit un taux de logements sociaux de l'ordre de **11% sur l'ensemble du nombre de logements « pratiques »**. Plus précisément, ces logements à caractère sociaux seront réalisés au sein des deux futurs secteurs d'extension, soit à proximité immédiate du centre-bourg, à proximité des équipements, commerces et services de la commune (6

logements sociaux à réaliser sur le secteur de La Bouillière et 4 sur le secteur Les Fossés).

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de leur desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**²⁵, les deux secteurs d'extension « Les Fossés » et « La Bouillière » sont tous les deux ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ces secteurs à moyen terme (2-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court terme (0-4 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » (2-7 ans) et à long terme pour les gisements « complexes ».

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 13 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Le phasage des opérations soumises à OAP permet d'assurer que la production de logements avance en cohérence avec les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés). En effet, une quinzaine de logements (gisements de faisabilité « simple » et moyenne ») sont phasés à court terme, une cinquantaine de logements (correspondant à la production des logements des deux secteurs d'extension) sont phasés en moyen terme et environ 7 logements sont identifiés pour un phasage à long terme (les gisements définis comme de faisabilité « complexe »).

²⁵ « Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Gisement n°9 (faisabilité moyenne)	0,18	11,1	2	25%	1
Gisement n°12 (faisabilité simple)	0,20	15,0	3	75%	2
Gisement n°33 (faisabilité complexe)	0,17	11,8	2	15%	0
Gisement n°59 (faisabilité moyenne)	0,59	20,3	12	25%	3
Gisement n°151 (faisabilité moyenne)	0,24	12,5	3	25%	1
Gisement n°154 (faisabilité complexe)	0,16	12,5	2	15%	0
Gisement n°170 (faisabilité moyenne)	0,51	19,6	10	25%	3
Gisement n°171 (faisabilité moyenne)	0,28	14,3	4	25%	1
Gisement n°188 (faisabilité moyenne)	0,19	15,8	3	25%	1
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	2,52	16,3	41	-	11
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19
TOTAL OAP EN EXTENSION	2,41	22,0	53	-	53
				TOTAL	64

Court terme (0-4 ans)	
Moyen terme (2-7 ans)	
Long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **64 logements** (Ne sont pas inclus les 24 logements réalisables dans les gisements de moins de 1500m², non soumis à OAP).

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire dispose d'une très bonne couverture en équipements à la fois présents dans le bourg (complexe sportif, mairie, salles communales, écoles...) et de manière plus excentrée (stade). Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La poursuite de l'accueil de praticiens sur le territoire, notamment au sein du cabinet de santé réalisé récemment,
- Envisager les travaux de rénovation énergétique et intérieur de la salle municipale,
- Disposer d'un espace dédié, adapté et bien dimensionné pour le travail des services techniques (actuellement répartis sur 3 sites différents et ne disposant pas d'espace de stockage ou de sanitaire),
- Développer de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité tels que les jardins partagés ou les aires de jeux.

La commune souhaite aussi avoir une réflexion globale pour l'amélioration des circulations douces, à la fois à l'échelle du bourg ainsi qu'à l'échelle du territoire. C'est dans cette démarche que s'inscrit la volonté de valorisation des terrains de sport, situés en dehors du bourg, le long de la RD46, à travers le projet d'identification du cheminement doux entre le bourg et le stade (marquage, signalisation...).

Aussi, la commune souhaite sécuriser les déplacements le long de la rue du Lavoir qui accueille des équipements de loisirs de part et d'autre de la voie. En ce sens, il s'agira de sécuriser la traversée des usagers en mettant en place des aménagements de type chicane ou marquage au sol, encourageant le ralentissement des voitures.

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Coëtmieux.

1.4.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

L'ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine.

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune prévoit la protection de la destination des commerces existants au sein du bourg (bar, boulangerie, coiffeur et restaurant). La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. De plus, certains locaux commerciaux sont aujourd'hui vétustes. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire à travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles ainsi qu'à travers la construction / réhabilitation de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces de ces sous-destination, déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un contour en pointillé rouge.

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités des Landes. La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RN12. La commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises dans le cadre d'une optimisation du périmètre de la zone. En ce sens, une étude Loi Barnier a été réalisée afin de réduire les marges de recul aux abords de la voie et de définir les règles d'implantations des futures constructions dans le cadre d'un projet qualitatif en termes de paysage et d'environnement.

Cette étude Loi Barnier (dont les préconisations sont traduites dans une OAP dédiée) vise l'optimisation des marges de recul. L'enjeu d'insertion avec l'espace rural est également pris en compte, à la fois pour des motifs paysagers, écologiques et d'image de la zone.

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré un STECAL à vocation économique afin de permettre le confortement de cette activité sur place, il s'agit de la station-service de Coëtmieux, implantée le long de la RN12. Le règlement écrit encadre strictement ce projet de STECAL.

1.5.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception du secteur de STECAL) le confortement de l'activité artisanale se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale dans le tissu

urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur.

1.6 LE SCENARIO COMMUNAL : LA REDUCTION DES MARGES DE REcul

Le territoire est notamment concerné par la RN12, le long de laquelle une marge de recul de 100 m s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie. L'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

A l'appui de cette possibilité, la RN12 est visée par une recherche de réduction de la marge de recul de 100 mètres, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le secteur identifié en vue d'une réduction de cette marge de recul est le secteur à vocation d'activités économiques au niveau de la Zone d'activités des Landes.

La présente section constitue l'étude « Loi Barnier » dont l'objectif est de permettre la réduction des marges de recul sur le secteur.

1.6.1 OBJECTIF DE L'ETUDE

L'objectif est donc ici **de conforter un projet urbain déjà existant et mener une réflexion d'amélioration sur l'intégration de ces secteurs urbains et d'activités en bordure de la RN12.**

Cette dérogation vise :

- À assurer des transitions et une intégration urbaine cohérente sur des secteurs déjà urbanisés.
- Dans un contexte de ZAN (zéro artificialisation nette), permettre une poursuite de la densification dans des secteurs déjà urbanisés qui tomberaient sous le giron de cette loi si aucune dérogation n'était actée.

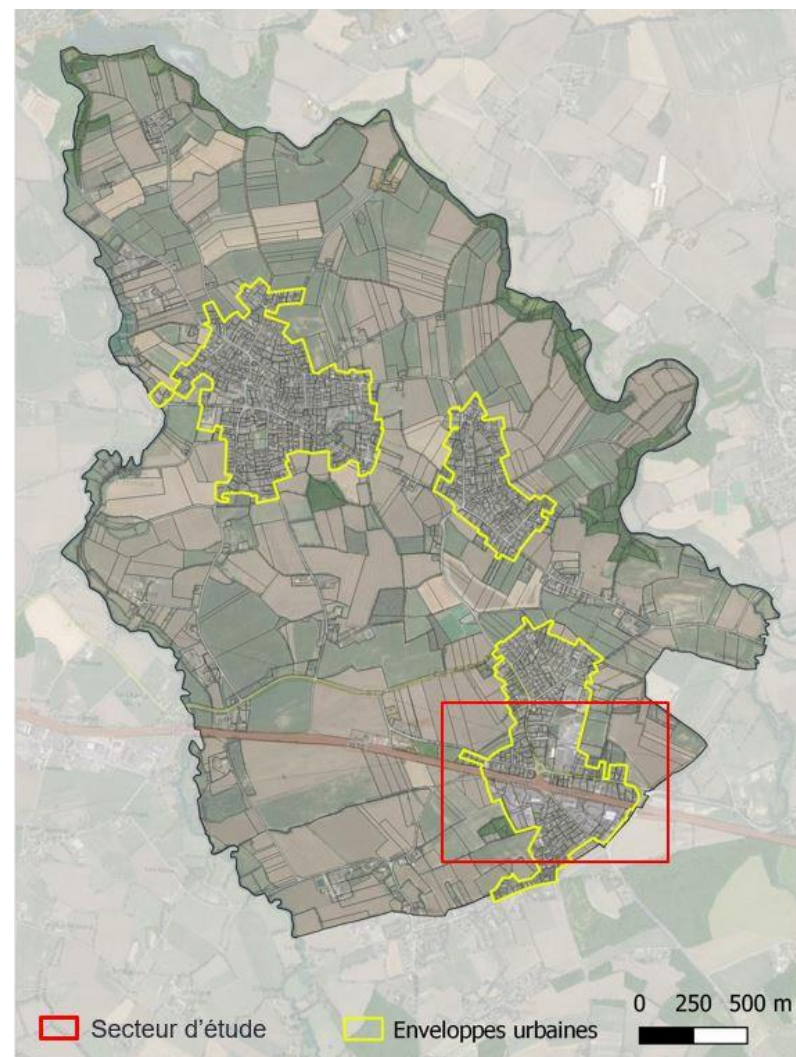
1.6.2 CONTEXTE

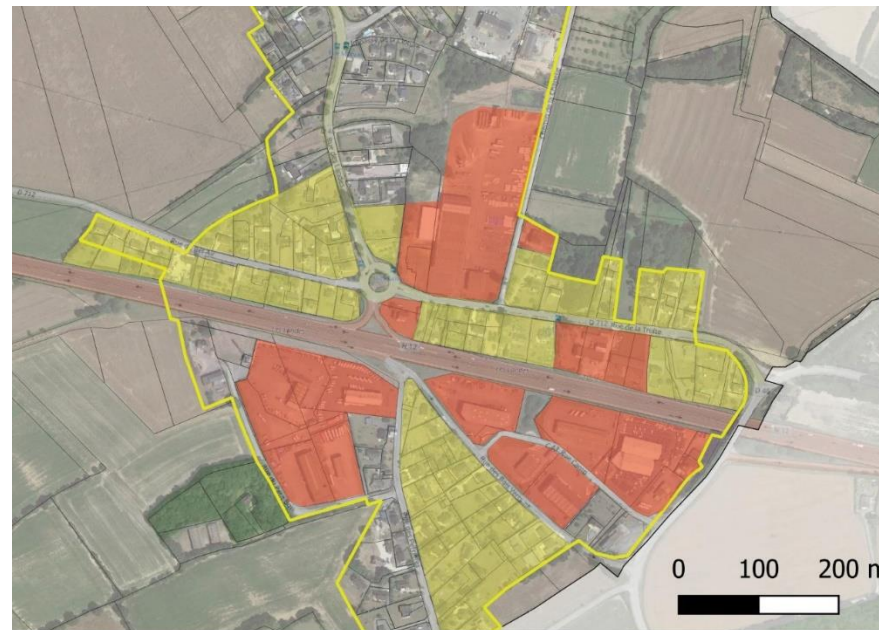
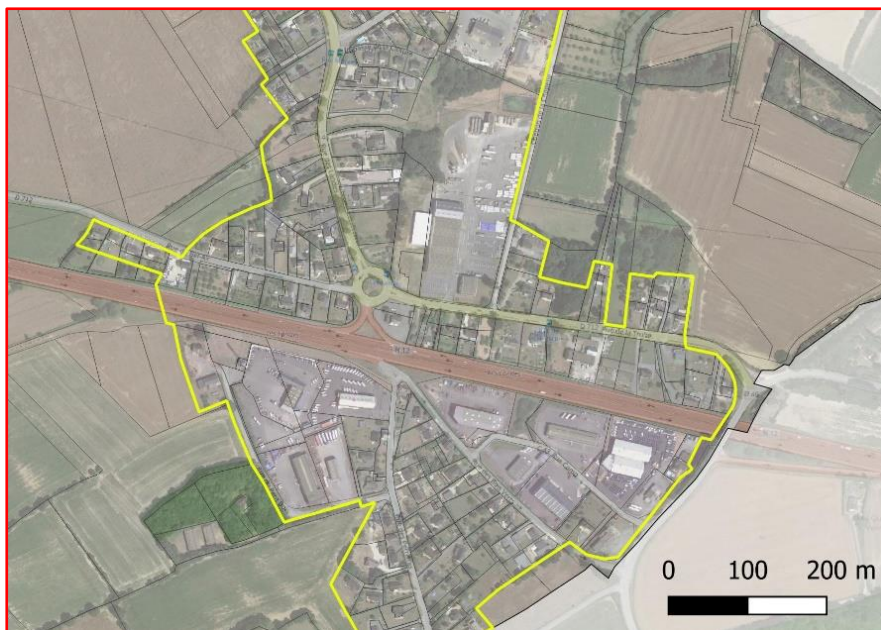
Le secteur d'étude se situe au sud de la commune de Coëtmieux, sur un linéaire d'environ 730 mètres.

Le secteur présente au nord de la RN12 un parcellaire de landières occupées en majorité par de l'habitat pavillonnaire. Quelques entreprises s'y sont également installées.

Au sud, la situation est plus claire et trois secteurs distincts se partagent l'espace : activités à l'ouest, habitat au centre et à nouveau activités à l'est. En l'absence de dérogation à la loi Barnier, des secteurs aujourd'hui urbanisés, à vocation économique et résidentielles pourraient tomber sous le coup d'une inconstructibilité totale et ne pourraient pas être densifiés dans un contexte du ZAN alors même qu'ils présentent déjà un caractère urbain.

La commune de Coëtmieux a donc souhaité déroger à cette limite sur les surfaces déjà urbanisés compris dans l'enveloppe urbaine des Landes, en permettant à la fois la densification des surfaces économiques et leur intégration urbaine et paysagère.





Les éléments suivants présentent dans un premier temps le secteur d'étude et ses enjeux, puis discutent de la nouvelle marge de recul proposée au regard des thématiques suivantes :

- Qualité urbaine et paysagère,
- Qualité architecturale,
- Nuisances induites,
- Impacts sur la sécurité des biens et des personnes.



Au sud, les bâtiments d'activités sont actuellement situés à 45 à 60 mètres de l'axe de voie. Il en ressort une large bande devant eux qui a été utilisée par chacun d'entre eux selon l'avantage qu'ils pouvaient en tirer :

- Certains ont capitalisés sur l'effet vitrine pour mettre en avant leurs produits : campings cars, engins de chantiers, voitures particulières
- D'autres l'utilisent comme un lieu de stationnement et de stockages de marchandises.

Ajouté à cela l'utilisation abusive d'enseignes et de publicités sauvages associées à une colorimétrie architectural propre à chaque bâtiment, il ressort du secteur un effet désordonné et brouillon alors même que la marge de recul a été respectée par tous.

Un déséquilibre est même présent avec des bâtiments d'exploitations situés plus loin de l'axe de la RN12 que les habitations au nord qui sont plus proches.





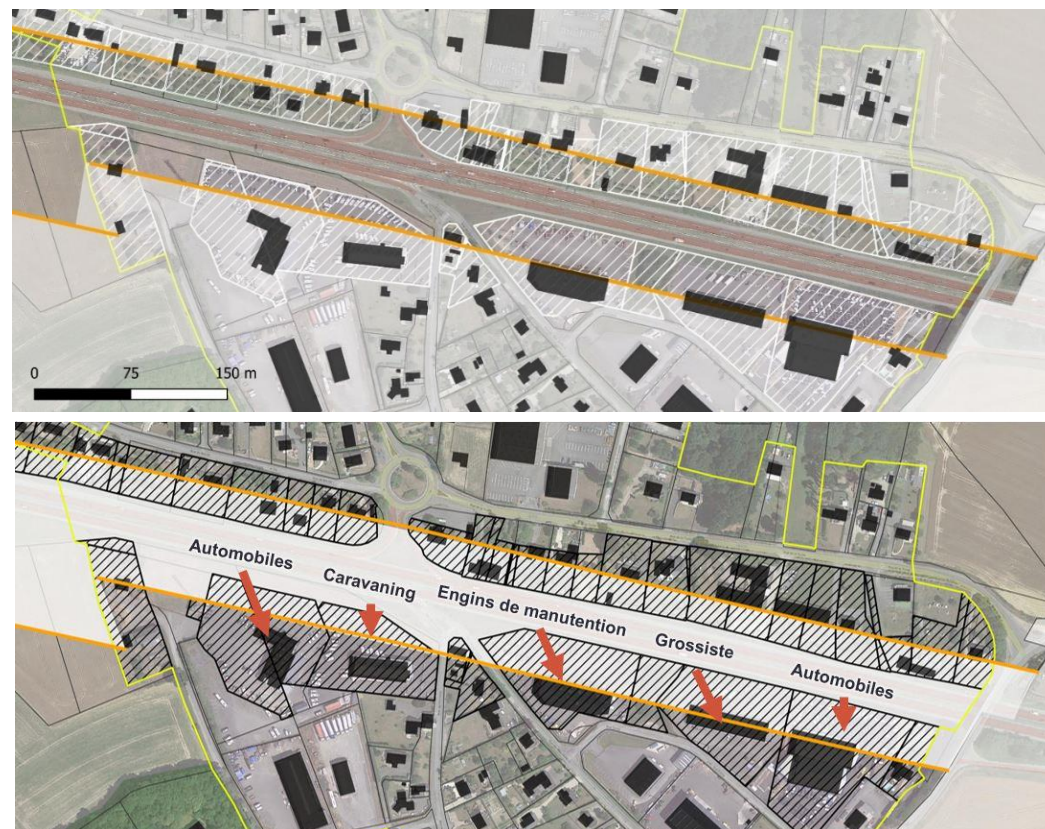
Toutefois, il est à noter que les habitations cherchent davantage à s'extraire de la RN12 par une végétalisation des fonds de jardin et la mise en œuvre de murs haut, contrairement aux activités commerciales qui cherchent une visibilité optimale par l'adoption de clôture ajourées transparentes et par l'absence de toute végétation qui pourrait filtrer les vues vers leurs marchandises ou enseignes.

1.6.3 ETAT DES LIEUX DES MARGES ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

- Au nord, à quelques exceptions, les surfaces concernées par les marges de recul sont **des fonds de jardins végétalisés**.
- Au sud, l'ensemble des parties des parcelles concernées par la marge de recul en vigueur présente **des surfaces artificialisées**, majoritairement goudronnées à des fins de stationnements, parkings et entreposages de marchandises.
- Les enjeux au nord sont limités : certaines parcelles peuvent-être densifiées mais cela reste souhaitable uniquement dans la limite des marges actuellement en vigueur. **Les enjeux de nuisances, de qualité urbaine et paysagères sont trop importants pour justifier une réduction supplémentaire de la marge. La densification est possible en l'état, en poursuivant une urbanisation plutôt située en front de rue au nord, dans l'alignement actuel. En outre, l'armature du parcellaire interdit tout projet de densification au sud.**

- Les enjeux au sud sont les plus importants. Une réduction des marges de recul, qui offriraient aux entreprises une possibilité d'extension de leur bâtiment d'exploitation, doit exiger en contrepartie des obligations architecturales et paysagères. Ainsi, tout nouveau projet serait un compromis gagnant-gagnant : **Toute augmentation de la densité des surfaces d'activité dans la nouvelle marge devra permettre une amélioration de la qualité urbaine perçue et vécue, autant depuis la RN12 que vers la RN12.**




-  Marge de recul PLU en vigueur (40m au nord de la RN12 et 50m au sud de la RN12)
-  Enveloppe urbaine



1.6.4 NOUVELLES MARGES DE REcul ET REGLES LIEES

- Au nord, maintien des marges en vigueur soit 40 mètres depuis l'axe de la RN12.
- Au sud et uniquement au sein de l'enveloppe urbaine, passage de 50 mètres de recul à 30 mètres de recul depuis l'axe de la RN12 : Réduction pour permettre la possibilité de densification sous réserve du respect des règles précisées ci-après.



-  Marge de recul PLU en vigueur (40m au nord de la RN12 et 50m au sud de la RN12)
-  Enveloppe urbaine
-  Nouvelles marges de recul (40m au nord de la RN12 et 30m au sud de la RN12)

1.6.5 NOUVELLES MARGES DE REcul ET REGLES LIEES

Architecture :

- Toute nouvelle construction présentera une toiture double pente d'une inclinaison comprise en 10% et 30% et avec un axe de faîtage perpendiculaire à la RN12.
- Toute nouvelle extension de bâtiment, ayant pour effet de réduire la distance entre le bâtiment existant et la RN12 présentera une toiture double pente d'une inclinaison comprise entre 10% et 30% avec un axe de faîtage perpendiculaire à la RN12, sauf dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant dans ses volumes et orientations actuels.
- La hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.
- La colorimétrie générale des nouvelles constructions sera sobre.
- Tout nouveau projet de construction privilégiera une accroche sur la nouvelle marge de recul.



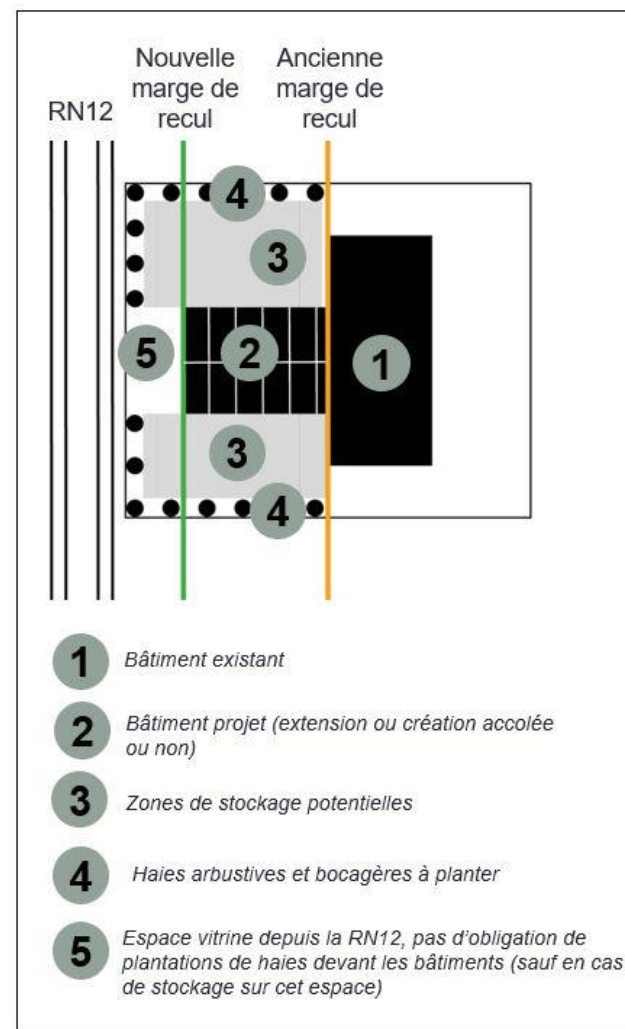
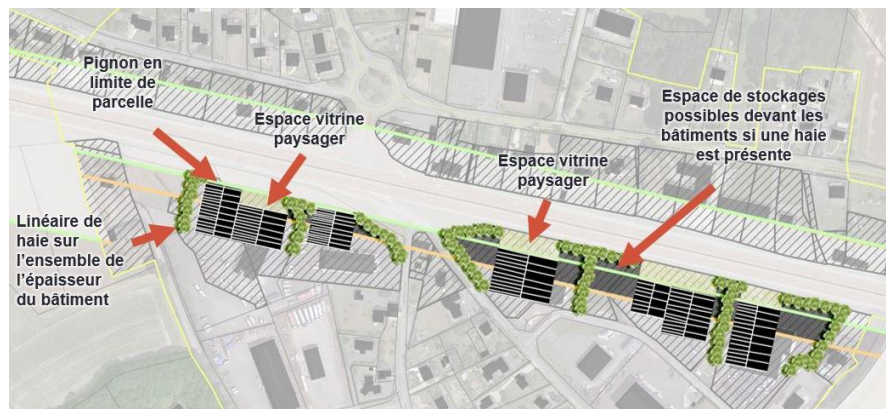
Exemple de type de construction et colorimétrie attendus

Intégration paysagère :

Dans le cadre d'un projet d'extension d'une construction existante ou de création d'une nouvelle construction dans l'espace entre la RN12 et le / les bâtiments existants, la plantation de haies arborées multistrates (arbres et arbustes) sera obligatoire. La détermination des limites de parcelles à planter se fera selon les principes suivants :

- Plantations obligatoires sur les limites séparatives depuis la RN12 et sur toute l'épaisseur du nouveau bâtiment créé. *L'objectif est de créer un effet de filtre depuis la RN12 et limiter les vues lointaines.*
- Plantations obligatoires le long de la RN12 sauf sur la portion située devant les pignons des nouvelles constructions. *L'objectif est de pouvoir maintenir un effet vitrine.*
- Dans le cas de stockage de matériel devant les pignons des nouvelles constructions, la plantation demeure obligatoire à l'alignement de la RN12. Objectif : *limitation des vues vers les espaces de stockages.*

Le schéma ci-contre reprend les règles d'intégration paysagère :





Haies situées derrière les limites parcellaires et la clôture.



Filtre visuel efficace également depuis les habitations en vis-à-vis.

1.6.6 EFFETS DU PROJET URBAIN

- Qualité urbaine et paysagère :

La réduction de la marge de recul va permettre une amélioration de la qualité urbaine et paysagère sur le secteur grâce à l'adoption d'un projet urbain cohérent.

- Qualité architecturale :

L'uniformisation des pratiques, régies par le PLU, permettra d'harmoniser la qualité architecturale du secteur : adoption de gabarits et de principes constructifs similaires.

- Nuisances induites :

Les activités concernées par la réduction de la marge de recul sont en zone économique, leur destination ne peut être à vocation d'habitat. Cette réduction de marge n'induit pas de problématique d'accès particulière, ou de flux supplémentaires sur le secteur.

- Impacts sur la sécurité des biens et des personnes :

La réduction de la marge de recul peut se faire sans remettre en cause la sécurité des biens ou des personnes.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **12 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), toutes à vocation d'habitat.

Concernant les OAP « thématiques », 2 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire.



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1 MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITÉ

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine (22 logements par hectare) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, variant entre 11 et 20 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 16.5 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine (soit sur tous les gisements fonciers de plus de 1500m²) et 22 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension ; elle est de **19 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension.**

2.1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ÉCHELLE DES OPÉRATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase :**
 - Secteur « La Bouillière » afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement, notamment dans le cadre de la desserte routière traversante.

- Secteur « gisement n°9, n°12, n°33, n°59, n°151, n°154, n°170, n°171 et n°188 » pour tenir compte de la superficie très réduite des secteurs et des dessertes mutualisées aux lots des secteurs ;
- **Obligation d’une opération d’ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**
 - Secteur « Les Fossés » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l’opération c’est-à-dire qu’en cas de blocage d’un des deux accès, l’aménagement du secteur puisse tout de même être réalisé.

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l’échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s’avère nécessaire.

2.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d’habitat font systématiquement l’objet d’un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans)

- Moyen terme (2-7 ans)
- Long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d’étaler la production de l’offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l’urbanisation :

- Au regard de leur desserte par les réseaux, et **conformément au code de l’urbanisme**²⁶, les deux secteurs d’extension « Les Fossés » et « La Bouillière » sont tous les deux ouverts à l’urbanisation et donc classés en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ces secteurs à moyen terme (2-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l’enveloppe urbaine n’est pas envisageable, la collectivité n’ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court terme (0-4 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » (2-7 ans) et à long terme pour les gisements « complexes ».

²⁶ « Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l’urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l’article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l’urbanisation ».

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 13 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Le phasage des opérations soumises à OAP permet d'assurer que la production de logements avance en cohérence avec les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés). En effet, une quinzaine de logements (gisements de faisabilité « simple » et moyenne ») sont phasés à court terme, une cinquantaine de logements (correspondant à la production des logements des deux secteurs d'extension) sont phasés en moyen terme et environ 7 logements sont identifiés pour un phasage à long terme (les gisements définis comme de faisabilité « complexe »).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Gisement n°9 (faisabilité moyenne)	0,18	11,1	2	25%	1
Gisement n°12 (faisabilité simple)	0,20	15,0	3	75%	2
Gisement n°33 (faisabilité complexe)	0,17	11,8	2	15%	0
Gisement n°59 (faisabilité moyenne)	0,59	20,3	12	25%	3
Gisement n°151 (faisabilité moyenne)	0,24	12,5	3	25%	1
Gisement n°154 (faisabilité complexe)	0,16	12,5	2	15%	0
Gisement n°170 (faisabilité moyenne)	0,51	19,6	10	25%	3
Gisement n°171 (faisabilité moyenne)	0,28	14,3	4	25%	1
Gisement n°188 (faisabilité moyenne)	0,19	15,8	3	25%	1
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	2,52	16,3	41	-	11
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19
TOTAL OAP EN EXTENSION	2,41	22,0	53	-	53
				TOTAL	64

Court terme (0-4 ans)	
Moyen terme (2-7 ans)	
Long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **64 logements** (Ne sont pas inclus les 22 logements réalisables dans les gisements de moins de 1500m², non soumis à OAP).

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**. Les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ne préconisent pas automatiquement des formes de type individuel et laisse une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses.

Cependant, dans les secteurs de plus grande superficie, des préconisations sont fixées afin de privilégier des formes urbaines plus denses notamment des logements intermédiaires ou collectifs. C'est le cas pour les deux secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « La Bouillière » et le secteur « Les Fossés ». Sur ces secteurs, les OAP indiquent une part de logements de types intermédiaires ou collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation.

Sur l'ensemble de ces 2 secteurs (« La Bouillière » et « Les Fossés »), les OAP fixent la réalisation d'un total de 14 logements s'inscrivant dans le cadre de forme urbaines denses de type logements intermédiaires ou collectifs, soit 26% de la production de logements en extension sur les 10 prochaines années et 16% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (hors changement de destination).

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par l'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux**, avec 6 logements sur l'OAP « La Bouillière » (soit 18% des logements à produire sur le secteur) et 4 logements à caractère social à réaliser sur les 19 prévus sur le secteur « Les Fossés » soit une part de logements sociaux de 21% sur le secteur). **Au total, ces objectifs correspondent à la réalisation de 10 logements à caractère social sur le territoire sur les 90 logements à produire sur les 10 prochaines années, soit une part globale de l'ordre de 11% de logements sociaux.**

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par :

- **L'identification de linéaires à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante ;
- **L'identification de voies à requalifier ;**
- **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
 - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
 - **En structurant l'armature à l'échelle du pôle urbain** : connexion avec les équipements rue du Lavoir (OAP La Bouillière), connexion avec les équipements scolaires (gisement n°59) ;
 - **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. En effet, afin d'assurer l'insertion environnementale des futures opérations d'importance, un ingénieur écologue est passé sur les sites d'extension afin d'identifier les éléments d'enjeux environnementaux. Ces éléments ont donc été repris dans la mise en place des dispositions des OAP sur les deux secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.

Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (Les Fossés, gisement n°9, gisement n°12, gisement n°33, gisement n°59, gisement n°151, gisement n°154, gisement n°170, gisement n°171) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (secteur « Les Fossés », secteur « La Bouillière », gisement n°188, gisement n°59) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- **Des espaces de respiration, de végétation à préserver ou à créer** au sein des sites d'OAP afin d'assurer un cadre paysager et environnemental qualitatif sur les nouveaux quartiers d'habitation (création d'espace vert publics sur les OAP « gisement n°59 », « Les Fossés » et « La Bouillière »)

- La création d'un font bâti continu et qualitatif sur l'OAP « gisement n°170 » ainsi que sur l'OAP « gisement n°59 » afin de préserver la qualité architecturale des futures opérations d'aménagement et assurer une intégration qualitative dans l'environnement bâti existant ;
- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir ou requalifier le **paysage urbain**.

2.5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à l'**Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'accompagnement des opérations de densification des enveloppes urbaines du bourg et des villages des Landes et de La Lande Orhan** : ces éléments touchent directement le réinvestissement de sites en milieu urbain, la limitation de la consommation de terres agricoles ou naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;
- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre des opérations les plus ambitieuses, que ce soit sur Les Fossés, La Bouillière ou le gisement n°59 (création d'un espace vert public) ;

- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), 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 ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de la plupart des secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain en exigeant une gestion à la parcelle sur les secteurs de développement les plus importants (Les Fossés, La Bouillière, gisement n°59).**

2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La définition des secteurs de développement en extension se sont fait au regard d'une analyse naturaliste menée sur ces secteurs afin de privilégier les secteurs de développement qui ont le moindre impact environnemental. De plus, l'ensemble des OAP « sectorielles » (en densification et en extension) intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies, boisement, cours d'eau... La disposition de création d'espace vert public ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
 - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée) ;
 - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie**).
 - **La prise en compte de la biodiversité protégée dans le bâti** (élément aussi repris directement dans le règlement écrit).
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :

- La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
- La gestion de l'**éclairage artificiel**.

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que sur les entités urbaines d'importance tels que les villages de La Lande Orhan et Les Landes (seulement dans le cadre d'une densification des espaces actuellement urbanisés).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2011 (8.54 hectares) par rapport au projet de PLU (2.4 hectares). Ce gros écart est principalement lié à un surdimensionnement des zones à urbaniser (6 secteurs au total).

Par rapport au PLU de 2011, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont légèrement augmenté, passant de 695 ha au PLU de 2011 (84% de la superficie communale) à 701 ha au projet de PLU 2024 (85% de la superficie communale).

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	118,25	ZONES URBAINES (U)	118,76	0,51
UA	3,06	UA	2,52	-0,54
UB	102,46	UB	99,19	-3,27
		UE	3,66	3,66
UY	12,73	UY	13,39	0,66
ZONES A URBANISER (AU)	8,54	ZONES A URBANISER (AU)	2,41	-6,13
		1AU	2,41	2,41
1AUr	0,52			-0,52
2AUr	0,86			-0,86
3AUr	0,64			-0,64
1AUss	1,51			-1,51
2AUss	3,56			-3,56
3AUss	1,45			-1,45
ZONES AGRICOLES (A)	495,31	ZONES AGRICOLES (A)	584,79	89,48
A	470,96	A	583,84	112,88
		Ass	0,95	0,95
Aa	24,35			-24,35
ZONES NATURELLES (N)	200,15	ZONES NATURELLES (N)	116,14	-84,01
N	184,67	N	113,73	-70,94
		Ne (terrains de sport)	2,41	2,41
Ne (station d'épuration)	1,76			-1,76
Nh	13,72			-13,72
TOTAL	822,3	TOTAL	822,1	-0,15

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Ue, Uy.

3.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg ainsi que sur les villages de La Lande Orhan et Les Landes.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg et sur les villages de La Lande Orhan et Les Landes, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.3 LE SECTEUR UY, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques.

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uy correspond au périmètre de la zone d'activité existante des Landes, à l'extrémité sud-est du territoire communal, le long de la RN12.

3.2.1.4 LE SECTEUR Ue, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires... Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

3.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée d'un seul type de secteur, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;

La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

3.2.2.1 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU « **Les Fossés** » localisé au nord du bourg, entre la rue du Val Heurtault et l'impasse du Clos Bourdon. Il représente une superficie de 0.87 hectare ;

- Le secteur 1AU « **La Bouillière** » localisé au sud du bourg, entre la rue de Saint-Maudez et la rue de Beau Soleil. Il représente une superficie de 1.54 hectares.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Coëtmieux.

3.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone A présente 2 types de secteurs : A et Ass.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).*

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,

- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités :

Le secteur Ass correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).

3.2.4 LES ZONES N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et Ne.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et*

aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Ne correspondant au secteur du stade, localisé au sud du bourg, le long de la RD46, non raccordés à l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides...).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus.**

Le secteur Ne correspond au secteur du stade, localisé au sud du bourg, le long de la RD46, non raccordés à l'assainissement collectif.

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de réglementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.3.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ua	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les hébergements, les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter. Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. Les sous destinations « industrie » et « entrepôts » ne sont pas autorisées.	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier).
Ub	Ces secteurs ont aussi une vocation principalement résidentielle. A la différence du secteurs Ua, les nouveaux commerces et services ne sont autorisés que dans la partie du secteur intégrée dans le périmètre de centralité délimité. En dehors du périmètre, en secteur Ub, les commerces et activités de services ne sont autorisés que dans le cadre de l'extension d'une activité déjà existante. Aussi, les sous destinations « industrie » et « entrepôts » ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension d'une activité existante.	
1AU	Globalement, ces secteurs ont une vocation résidentielle. Seuls les logements, les hébergements touristiques (gîte et meublé de tourisme), les équipements sportifs, les locaux industriels et techniques des administrations	

	publiques et assimilés, les établissements d'enseignement (MAM et assistantes maternelles) sont autorisés.	
Ue	Permettre la réalisation que des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs. Les logements de gardiennage sont autorisés sous réserve que la présence sur place soit nécessaire et que logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'équipements ou si cela n'est pas possible techniquement, en continuité du bâtiment.	
Uy	La sous destination « industrie » est autorisée en dehors des activités extractive et manufacturière du secteur primaire. Le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...), • Qu'il représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70m² de surface de vente. • Que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activités qui lui est rattachée. Les bureaux (sous réserve de bâtiments mixtes), les entrepôts, les hôtels, la restauration, les commerces de gros, les locaux industriels et techniques des administrations publiques et assimilés sont autorisés.	
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises les constructions et installations liées à cette	

	<p>activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans le forfait de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m².</p> <p>L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de 40m² d'emprise au sol.</p> <p>Ces règles visent à limiter le mitage.</p> <p>Le changement de destination est possible pour les bâtiments identifiés.</p> <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.</p>	
N	<p>Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont pas autorisées. Les constructions et installations destinées aux exploitations forestières sont autorisées.</p> <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ;</p> <p>Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que</p>	

	pour le secteur A, dans une logique d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination.
Ne	Seuls les locaux industriels et techniques des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs y sont autorisés.
Ass	Seuls les constructions et installations « commerces de détails », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « bureau » sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité de la station-service.

3.3.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Ua, Ub, Ue, Uy 1AU, Ne	Non réglementé (favoriser la densification).
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m ² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans le forfait de 50m ² . La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m ² . L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de 40m ² d'emprise au sol.
Ass	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de

	nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 200m ² à compter de la date d'approbation du PLU.
--	---

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée	
Ua	R+1+comble. Règle particulière, en plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives. Principe de protection des covisibilités, de l'ensoleillement.	Dans les zones Ua, Ub et 1AU : en plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.
Ub, 1AU	R+1+comble ou attique	
A et N	R+1+comble ou attique	
Ue, Ne	Non règlementé	
Uy	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les	

	bâtiments) et pas de règle pour les installations spécifiques types silos...
Ass	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au point le plus haut de la construction.
Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : <ul style="list-style-type: none"> Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, Pour des raisons de topographie, Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale. Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.

RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Ua	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
Ub, 1AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
Ue, Ne, Ass	Non règlementé.
Uy,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant le recul des voies départementales.
Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

	<ul style="list-style-type: none"> - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.
--	--

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Ua	<p>Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative.</p> <p>Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative.</p>
Ub, 1AU	Dans la bande principale (de 0 à 20 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au

	<p>moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, soit d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Dans la bande secondaire (au-delà de 20 mètres mesurés depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit sur une limite séparative (en respectant les règles de hauteur définies dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ») en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative, soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives, soit d'une limite séparative à l'autre.</p>
Ue, Ne, Ass	Non réglementé.
Uy,	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives, soit sur une limite séparative (en respectant 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative), ou d'une limite séparative à l'autre, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> • Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée. • Des implantations différentes pourront être

	<p>autorisées ou imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.
--	---

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions	
Ass	La distance maximale entre les constructions ne devra pas dépasser 80 mètres.	
Ua, Ub, Ue, Uy, 1AU, A, N, Ne	Non règlementé	

3.3.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors

d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries...)

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
Ua	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.
Ub, 1AU, N, A	Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les

	toitures à pente, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Ue, Uy, Ne, Ass	Non réglementé
Toutes zones	Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
Ua	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres. En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée : <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une clôture pleine de type muret (en

	<p>pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une haie vive d'essences locales. <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée : D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (type grillage...) ou d'un grillage seul (avec la possibilité de création d'un sous-bassement en plaque de béton).</p>
Ub, 1AU, A	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres.</p> <p>En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une clôture pleine de type muret (en pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (grillage...). <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée : D'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (type grillage...) ou d'un grillage seul (avec la possibilité de création d'un sous-bassement en plaque de béton).</p>
N	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre.</p> <p>En cas de clôture, celle-ci devra</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Privilégiant des aménagements ponctuels au ras du sol pour permettre le passage de la petite faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.
Ue, Ne, Ass	Non règlementé
Uy	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.
<p>Dans toutes les zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite. ▪ Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. ▪ En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. ▪ Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées : <ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, 	

<ul style="list-style-type: none"> - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...), - Pour la préservation d'éléments végétaux, - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération, - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.
--

3.3.1.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. ▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (<i>Annexe n°1 des Plantations recommandées</i>). Le recours aux espèces invasives est interdit (<i>Annexe n°2 espèces interdites</i>). ▪ Les aires de stationnement des véhicules

de loisirs	<p>motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.
Obligation en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	<p>Tout nouveau bâtiment doit disposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. ▪ Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. <p>Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être</p>

	déversées dans le réseau d'eaux usées.
--	--

3.3.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié.
- Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Privilégier l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
--------------------------------------	---------------------------------

Logement	<p><i>En secteur Ua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Pour la réalisation d'un logement nouveau (neuf ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement. <p><i>En secteurs Ub et 1AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination. 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. <p><i>En secteur 1AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. <p><i>En zone A et N</i></p> <p>2 places par logement créé en cas de changement de destination.</p>
	<p>Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et

	des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
--	---

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3.3.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUALITATIVES

- Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

REGLES QUANTITATIVES

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation et hébergement	▪ Non réglementé
Commerces et activités de service	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers
Exploitation agricole et forestière	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune. C'est à partir de cet inventaire que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité. Un retraitement de cet inventaire a été réalisé afin de laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux.
- Au total, **35.04 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant aux abords de la vallée du Gouessant ainsi que dans la partie centrale du territoire, entre le bourg et le village des Landes. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

- 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. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.
- Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

3.4.1.2 LE BOCAGE

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie sud-est du territoire ainsi que sur la frange nord-ouest de la commune.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 65.25 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole...*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.*

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles...) ».

3.4.1.3 LES ZONES HUMIDES

Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc.

La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : *« terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*. L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement.

Sur la commune de Coëtmieux, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **47,45 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur les franges est et ouest du territoire, associées aux vallées et effluents de l'Evron et du Gouessant. Elles correspondent principalement (47%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des boisements humides et ripisylves à hauteur de 21%, localisés majoritairement au sud du bourg. Ces zones

humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« La destruction des zones humides effectives (correspondant aux zones humides effectives définies par le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides identifiées lors de l'inventaire naturaliste mené sur les secteurs éventuels d'urbanisation future), c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 de Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publiques ayant démontré l'absence d'alternative avérée.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.*

- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE.

Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.

Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation ».

3.4.1.4 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **9.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- De 10 mètres en zones U et AU ;
- De 20 mètres en zones A et N ».

3.4.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.4.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 56 éléments patrimoniaux (croix, puit, fontaine, moulin, bâtisse d'intérêt...) incluant les 13 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présentent un fort intérêt patrimonial ;
- 13 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ;

- Les murs, notamment ceux présents au sein du cœur historique (proximité de l'église, du presbytère, du cimetière...) représentant un linéaire de 0.4 kilomètre.

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4).

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de

qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines, fours, calcaires, croix, statues...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

Les **murs** identifiés doivent être protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable ».

3.4.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **13 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification

est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial ;
- Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations et installations agricoles ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;
- Bon état du bâtiment ;
- Bâtiment non isolé ».

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) ou de la CDNPS (bâti en zone N).

3.4.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **10.78 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communal**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial ».

3.4.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.4.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : *« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être*

compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur ».

3.4.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Aucun emplacement réservé n'a été mis en place dans le cadre du projet de PLU.

3.4.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.4.4.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur la commune, ces dispositions concernent :

La RN12, traversant le territoire d'est en ouest dans sa partie sud, et traversant notamment le village des Landes est donc concernée par une bande inconstructible de 100mètres de part et d'autre de l'axe.

Une étude loi Barnier a été menée afin de réduire les marges de recul sur la portion de la RN12 traversant le village des Landes et incluant la zone d'activités des Landes. Les nouvelles marges de recul sont explicitées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées sur ce secteur concerné par la RN12 et reportées au plan de zonage.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m / 25 m pour la RD712,
- 15 m pour la RD46.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD712 sont strictement limités et sur la RD46 limités. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou le gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

3.4.4.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

Le plan de zonage reporte les éléments relatifs au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la route nationale 12. En effet, la RN 12 est classée en catégorie 1 (niveau sonore le plus élevé), c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 300 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

L'arrêté préfectoral et les dispositions applicables figurent en Annexes du PLU.

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI “CLIMAT & RESILIENCE”

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que sur les entités urbaines d'importance tels que les villages de La Lande Orhan et Les Landes (seulement dans le cadre d'une densification des espaces actuellement urbanisés).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement

urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2011 (8.54 hectares) par rapport au projet de PLU (2.4 hectares). Ce gros écart est principalement lié à un surdimensionnement des zones à urbaniser (6 secteurs au total).

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par rapport au PLU de 2011, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont légèrement augmenté, passant de 695 ha au PLU de 2011 (84% de la superficie communale) à 701 ha au projet de PLU 2024 (85% de la superficie communale).

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	118,25	ZONES URBAINES (U)	118,76	0,51
UA	3,06	UA	2,52	-0,54
UB	102,46	UB	99,19	-3,27
		UE	3,66	3,66
UY	12,73	UY	13,39	0,66
ZONES A URBANISER (AU)	8,54	ZONES A URBANISER (AU)	2,41	-6,13
		1AU	2,41	2,41
1AUr	0,52			-0,52
2AUr	0,86			-0,86
3AUr	0,64			-0,64
1AUs	1,51			-1,51
2AUs	3,56			-3,56
3AUs	1,45			-1,45
ZONES AGRICOLES (A)	495,31	ZONES AGRICOLES (A)	584,79	89,48
A	470,96	A	583,84	112,88
		Ass	0,95	0,95
Aa	24,35			-24,35
ZONES NATURELLES (N)	200,15	ZONES NATURELLES (N)	116,14	-84,01
N	184,67	N	113,73	-70,94
		Ne (terrains de sport)	2,41	2,41
Ne (station d'épuration)	1,76			-1,76
Nh	13,72			-13,72
TOTAL	822,3	TOTAL	822,1	-0,15

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc est en cours d'élaboration (arrêt du SCOT le 16 février 2024) et a pour objectif d'intégrer les enjeux de la loi Climat et Résilience.

De ce fait, **dans une logique d'anticipation, le PLU de Coëtmieux intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **9.73 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région Bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **4.9 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.5 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs constructibles en dehors des enveloppes urbaines définies dans le projet de PLU correspondant à la fois à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale aujourd'hui classés en Nh ainsi qu'à des secteurs en périphérie des enveloppes urbaines, actuellement considérés comme constructibles dans le PLU en vigueur. Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et septembre 2023. Cette base a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Coëtmieux. Cela correspond à une surface de **0.22 hectares**. Ces 0.22 hectares sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021.

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Coëtmieux sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°12 (**0.2 hectare**) ;
- Le gisement n°188 (**0.19 hectare**) ;
- Le gisement n°59 (**0.59 hectare**) ;
- Le gisement n°187 (**0.14 hectare**) ;

Dans l'enveloppe urbaine de La Lande Orhan :

- Le gisement n°170 (0.51 hectare) ;

Soit un total de **1.63 hectares** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan (*pas de secteur ENAF constructible au sein de l'enveloppe urbaine des Landes*).

Il faut tout de même noter que ces secteurs correspondent à du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines, sur lesquels, pour la plupart desquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place afin d'assurer une cohérence d'aménagement et une optimisation foncière **en cas de projet**. Le « en cas de projet » est alors soulevé : en effet, ces secteurs sont issus de l'analyse des gisements fonciers effectuée au sein des 3 entités agglomérées du territoire (bourg,

La Lande Orhan et Les Landes). L'ensemble des gisements fonciers se sont vu caractérisés afin de leur attribuer un niveau de faisabilité (simple, moyen au complexe) au regard des contraintes d'aménagement qu'ils présentaient sur les 10 prochaines années (mobilisation foncière, contraintes architecturales, règlementaires, techniques, environnementales...). A partir de ce travail, un coefficient de dureté foncière leur a été appliqué : 75% pour les gisements « simple », 25% pour les gisements « moyens » et 15% pour les gisements « complexes » (Cf 1.18 capacité de densification).

Ce coefficient de dureté foncière permet d'estimer le nombre de logements qui seront réellement réalisés sur les 10 prochaines années au regard du potentiel de densification. En effet, il est réaliste de considérer que l'ensemble de ces gisements ne seront qu'en partie réalisés sur les 10 ans à venir. Il est donc logique d'appliquer ce même coefficient de dureté foncière sur la consommation du foncier lié à ces gisements, soit :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°12 (0.2ha) défini comme gisement « simple », soit un coefficient de dureté foncière de 75%, signifiant qu'on retient 75% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.15 hectare** ;
- Le gisement n°188 (0.19 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.05 hectare** ;
- Le gisement n°59 (0.59 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.15 hectare** ;

- Le gisement n°187 (0.14 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.04 hectare** ;

Dans l'enveloppe urbaine de La Lande Orhan :

- Le gisement n°170 (0.51 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.13 hectare** ;

Soit un total de **0.52 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Coëtmieux prévoit 2.41 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.23 ha/an) :

- 2.41 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
 - 1.54 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « La Bouillière ».
 - 0.87 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Les Fossés ».

La totalité de ces secteurs sont considérés par le MOS comme des espaces ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **2.41 hectares**.

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU de Coëtmieux compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Ass correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

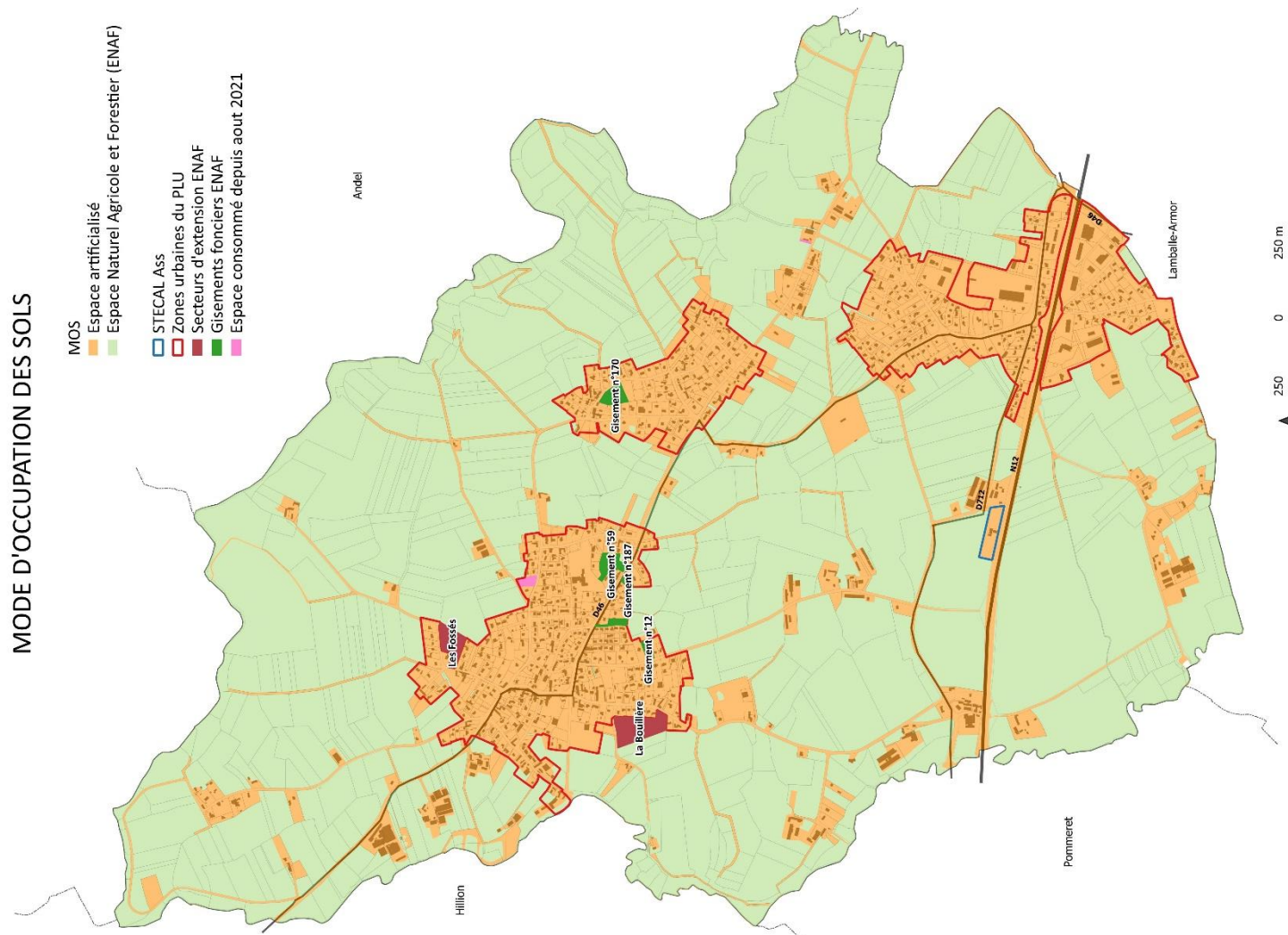
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de

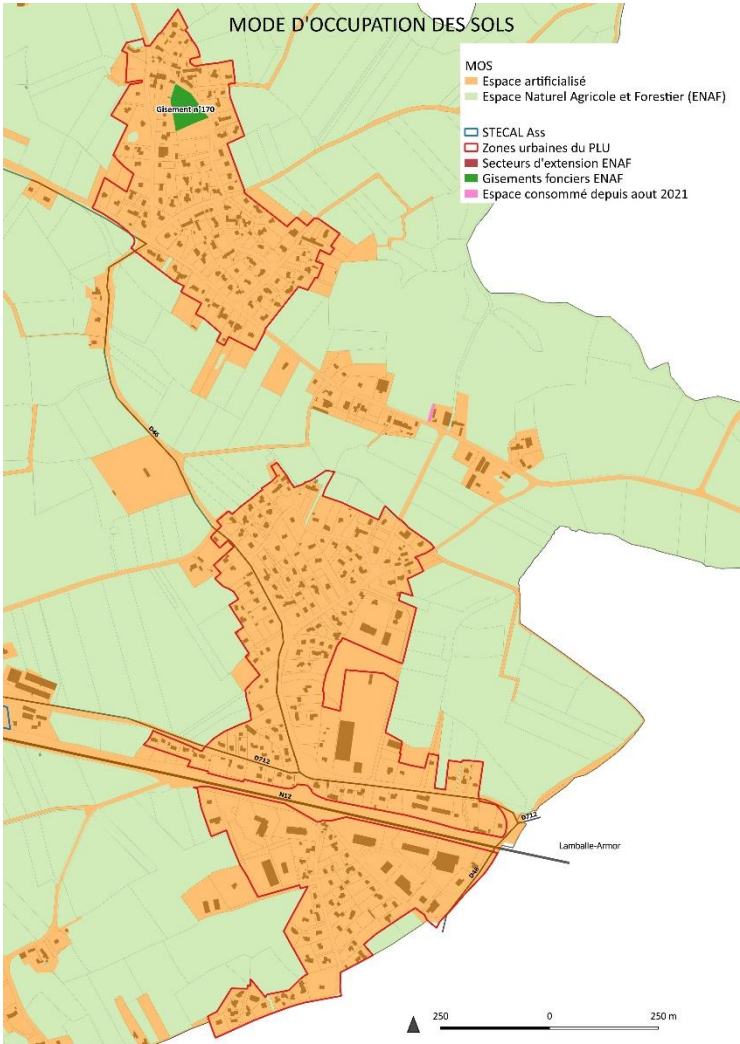
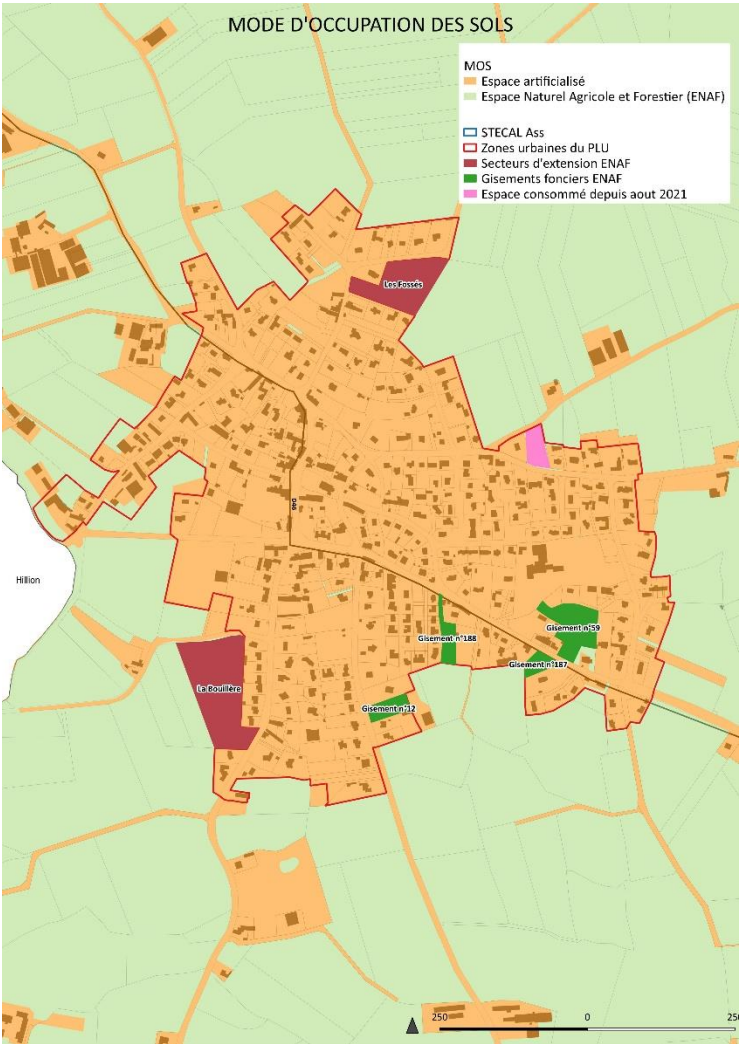
nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies. Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).

La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace déjà artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.22 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.52 hectares
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	2.41 hectares
Consommation du STECAL	0 hectare
TOTAL	3.15 hectares

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.15 hectares**. Il en ressort que **le PLU de Coëtmieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**





1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD) et de permettre la densification des tissus urbanisés tels que les villages de La Lande Orhan et des Landes afin d'éviter au maximum de la consommation foncière agricole. A cet égard, **99% de la production de logements se fera au sein du bourg et des villages ainsi qu'en périphérie immédiate du bourg.**

Le reliquat de 1% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 1 logement sur 90 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de **2.41 hectares** en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (considérés comme ENAF par le MOS). De plus, depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en août 2021, **0.22 hectare** ont été consommés à vocation habitat, représentant une consommation ENAF. Enfin, parmi les tissus urbanisés du bourg, 1.63 hectares sont localisés en secteur ENAF selon le MOS, au sein des gisements fonciers. Au regard de la dureté foncière appliquée à ces gisements, on peut estimer que **0.52 hectare** sera réellement consommé sur les 10 prochaines années (*Cf partie évaluation du ZAN 1.2*).

Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **3.15 hectares** pour l'habitat sur les 10 prochaines années.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **40% de la production de logements est prévue dans les enveloppes urbaines du bourg et des Villages de La Lande Orhan et Les Landes. L'effort est donc particulièrement important.**

Concernant le renouvellement urbain, aucune « friche » n'a été identifiée dans les tissus urbanisés du territoire.

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 11 et 22 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés en extension du bourg sur des opérations de surface importante, permettant plus facilement de proposer des opérations denses ainsi que sur certains secteurs de gisements dans les tissus urbains, de surface importante. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter à *minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 19 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 22 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 16.5 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

La commune s'inscrit dans l'objectif fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc en termes de densité minimale moyenne à respecter en extension de l'enveloppe urbaine. En ce qui concerne la densité au sein des secteurs de densification, elle est plus faible, en lien avec une part réduite de grands gisements, permettant la réalisation d'opération plus importante et donc en capacité d'accueillir une densité plus importante. En effet, la plupart des gisements fonciers des enveloppes urbaines soumises à OAP sont de taille relativement réduite (Sur les 10 gisements soumis à OAP, seulement 2 ont une superficie supérieure à 2500m²). Cela s'explique par la volonté de la commune de proposer des objectifs de densité sur tous les gisements de plus de 1500m² afin d'optimiser le foncier présent au sein des enveloppes urbaines du bourg et des deux villages principaux.

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échancier de programmation, *via* les OAP. Cet échancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans)
- Moyen terme (2-7 ans)
- Long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de leur desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**²⁷, les deux secteurs d'extension « Les Fossés » et « La Bouillière » sont tous les deux ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ces secteurs à moyen terme (2-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court terme (0-4 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » (2-7 ans) et à long terme pour les gisements « complexes ».

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 13 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Le phasage des opérations soumises à OAP permet d'assurer que la production de logements avance en cohérence avec les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés). En effet, une quinzaine de logements (gisements de faisabilité « simple » et moyenne ») sont phasés à court terme, une cinquantaine de logements (correspondant à la production des logements des deux secteurs d'extension) sont phasés en moyen terme et environ 7 logements sont identifiés pour un phasage à long terme (les gisements définis comme de faisabilité « complexe »).

²⁷ « Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Gisement n°9 (faisabilité moyenne)	0,18	11,1	2	25%	1
Gisement n°12 (faisabilité simple)	0,20	15,0	3	75%	2
Gisement n°33 (faisabilité complexe)	0,17	11,8	2	15%	0
Gisement n°59 (faisabilité moyenne)	0,59	20,3	12	25%	3
Gisement n°151 (faisabilité moyenne)	0,24	12,5	3	25%	1
Gisement n°154 (faisabilité complexe)	0,16	12,5	2	15%	0
Gisement n°170 (faisabilité moyenne)	0,51	19,6	10	25%	3
Gisement n°171 (faisabilité moyenne)	0,28	14,3	4	25%	1
Gisement n°188 (faisabilité moyenne)	0,19	15,8	3	25%	1
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	2,52	16,3	41	-	11
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19
TOTAL OAP EN EXTENSION	2,41	22,0	53	-	53
				TOTAL	64

Court terme (0-4 ans)	
Moyen terme (2-7 ans)	
Long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **64 logements** (Ne sont pas inclus les 22 logements réalisables dans les gisements de moins de 1500m², non soumis à OAP).

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : l'ensemble des projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances...).
- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Landes, au sud-est du territoire, le long de la RN12. En ce sens, une étude Loi Barnier a été réalisée afin de réduire les marges de recul aux abords de la voie et de définir les règles d'implantations des futures constructions dans le cadre d'un projet qualitatif en termes de paysage et d'environnement.

Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :

- **Le secteur Ass** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...
- Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
- Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).
- **La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.**

1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, que ce soit à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques.**

Elle s'intègre pleinement dans les objectifs du ZAN, et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, avec une diminution de plus de 50% de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 585 hectares sont classés en zone agricole A (soit 71% du territoire communal),

- 116 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 14% du territoire communal)

Le PLU identifie donc **701 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 85% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), Aucun des 6 sièges d'exploitation recensés et géolocalisés **n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N ne permet pas l'agrandissement ou la création d'un site agricole. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg) ainsi que dans le cadre de la densification des deux principaux villages de La Lande Orhan et Des Landes.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION (En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
GAEC DE L'EVRON	178	0,87	0,5%	4,14	2,3%
SCEA DE LA NOE HALLE	103,4	0,51	0,5%	0,65	0,6%
SARL DE LA ROSETTE	80	0,39	0,5%	2,1	2,6%
SCEA DE BEL AIR	27,8	0	0,0%	1,99	7,2%
SCEA LESAGE ROBERT	85,6	0	0,0%	1,09	1,3%
EARL DE L'ETIMIEUX	78	0	0,0%	0,63	0,8%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		2,1		1,8	
TOTAL		3,87		12,4	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

- L'exploitation GAEC de l'Evron est à la fois impactée directement par un prélèvement de 0.87 hectare (**0.5% de la SAU totale** de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (Les Fossés) et indirectement par le périmètre d'épandage aux abords du secteur Les Fossés (2.5ha). L'exploitation est aussi touchée indirectement par un recul du périmètre d'épandage sur une surface de 1.6 hectares correspond à environ **0.9% de la SAU total** en lien avec le secteur d'extension La Bouillière ainsi que les secteurs de densification (gisements n°9 et 12). A noter que les impacts indirects liés au secteur La Bouillière et des gisements n°9 et 12 sont non significatifs puisque d'autres constructions à usage d'habitation sont situées entre les futurs secteurs de développement urbain et la surface exploitée par le GAEC. En soit, **l'urbanisation de ces 3 secteurs n'aura donc pas d'impact sur l'exploitation.**

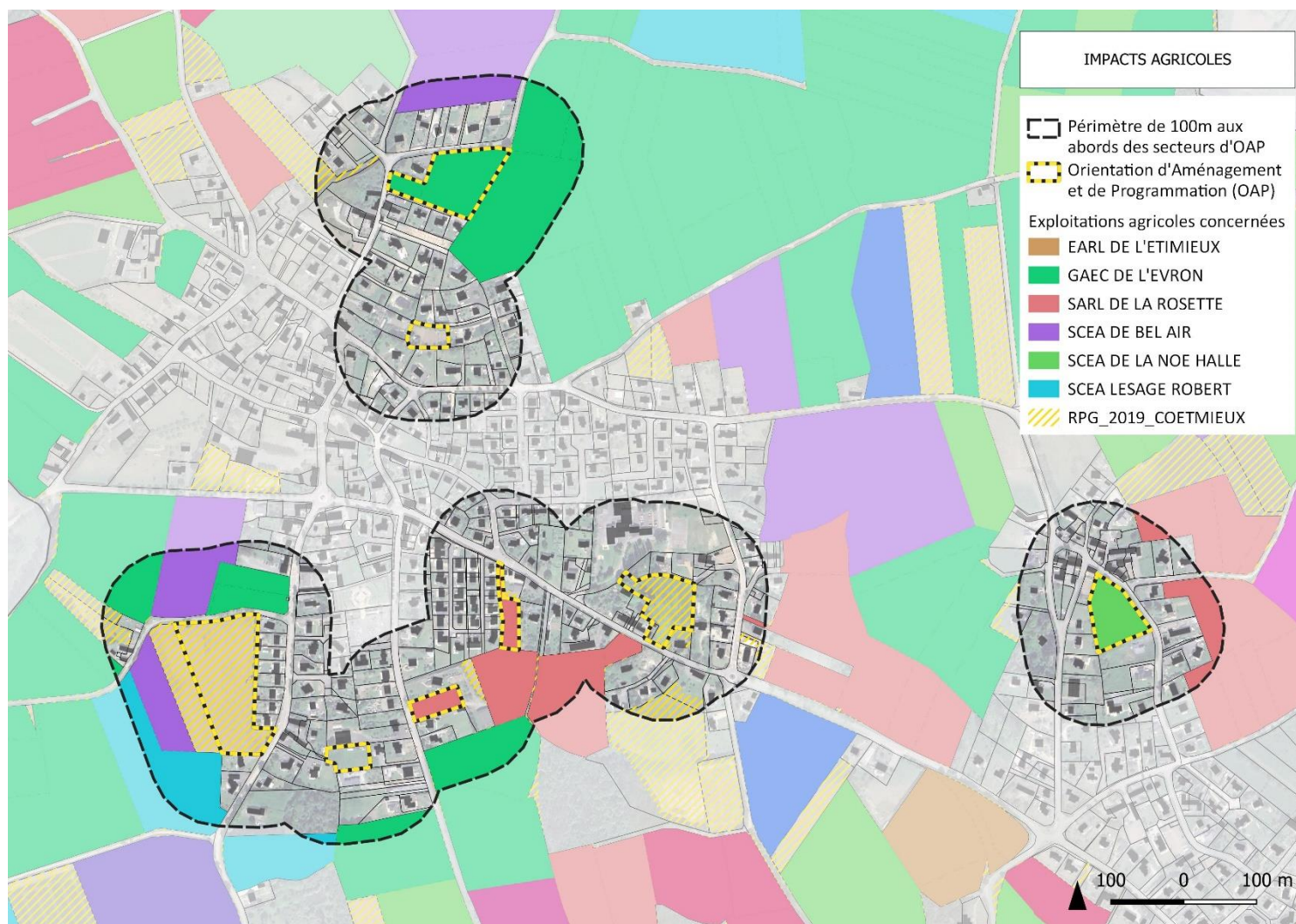
- L'exploitation SCEA de la Noé Halle est concernée par un prélèvement direct de l'ordre de 0.51ha lié au projet de densification de l'enveloppe urbaine à vocation habitat sur le secteur « gisement n°170 » ainsi qu'un prélèvement indirect sur les zones d'épandage de l'ordre de 0.65ha pour la densification du gisement n°154. A défaut de connaître la SAU globale de l'exploitation, nous savons que la surface de la SCEA sur le territoire de Coëtmieux représente 103.4 hectares. Le prélèvement lié au gisement n°170 ne représente que 0.5% de cette surface et 0.6% pour le gisement n°154. Il est à noter que ces deux secteurs représentent des secteurs de densification, implantés au sein de zones urbaines pavillonnaires, en ce sens, l'impact sur l'exploitation lié aux prélèvements indirects de la Noé Halle sont non significatifs.
- La SARL de la Rosette est à la fois concernée par un prélèvement direct de 0.39ha, soit 0.5% de sa surface agricole utile correspondant à l'optimisation foncière des gisements n°9 et 12, implanté en cœur du tissu urbanisé. L'urbanisation de ces secteurs ainsi que le gisement n°170 impliquent aussi un prélèvement de surface de l'ordre de 2.1ha, soit 2.6% de la SAU de la SARL de la Rosette. A noter que ces impacts (prélèvements indirects) sont non significatifs puisque d'autres constructions à usage d'habitation sont situées entre les futurs secteurs de renouvellement urbain et la surface exploitée par la SARL.
- La SCEA de Bel Air est seulement concerné par un prélèvement indirect de surface (1.99ha) lié au retrait des périmètre d'épandage sur les deux secteurs d'extension Les Fossés et La Bouillière. En ce qui concerne le secteur Les Fossés, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur d'extension et la surface agricole. Seule la surface liée au retrait de l'épandage pour l'urbanisation de La Bouillière à un véritable impact (1.41ha).
- La SCEA LESAGE ROBERT est seulement concernée par un prélèvement indirect de surface (1.09ha) lié au retrait des périmètre d'épandage sur le secteur d'extension La Bouillière, correspondant à 1.3% de la surface que la SCEA exploite sur Coëtmieux.
- L'EARL de l'Etimieux est seulement concernée par un prélèvement indirect de surface (0.63ha) lié au retrait des périmètre d'épandage sur les secteurs de densification gisement n°154 et n°171, correspondant à 0.8% de la SAU de l'EARL de l'Etimieux. A noter que ces impacts sont non significatifs puisque d'autres constructions à usage d'habitation sont situées entre les futurs secteurs de renouvellement urbain et la surface exploitée par l'EARL.
- Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), environ 3.9 hectares de surface agricole dont seulement 2.1 hectares en impact direct (prélèvement de foncier) et 1.8 hectares indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

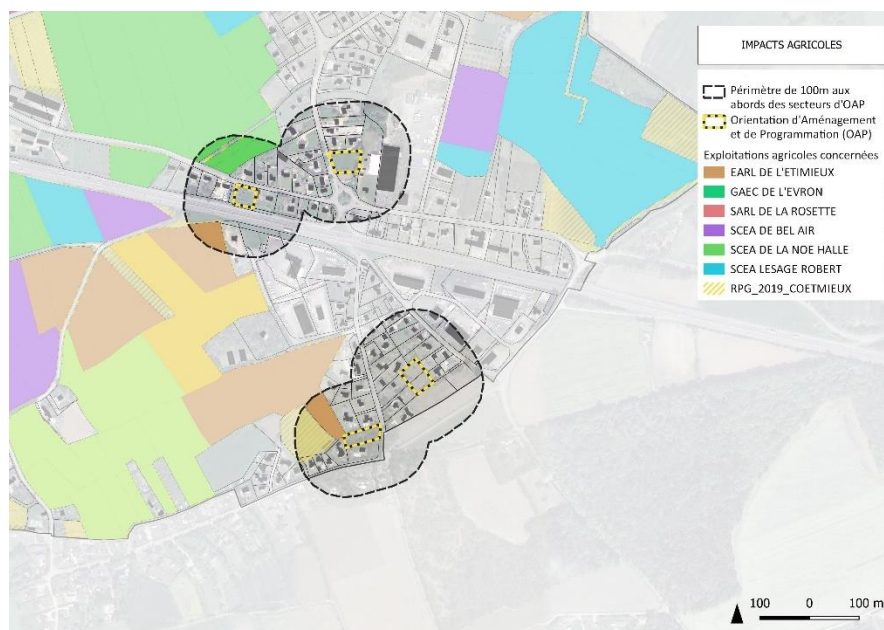
En synthèse :

3.87 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 3.87 hectares, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine et sont donc déjà actuellement impactés à travers les périmètres d'épandage puisqu'ils sont encadrés par des parcelles construites et habitées.

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **la SCEA de Bel Air** (avec un impact en termes d'épandage de 1.99 ha soit 7.2% de la SAU totale de l'exploitation).

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative (maximum 2.6% d'impact sur les SAU).





2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

Un STECAL est identifié sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Ce STECAL est à vocation d'activités économiques.

- Le secteur Ass correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien

et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

- Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare, soit **0.12% du territoire communal**). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
- Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « commerce de détail », « activités ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « bureau » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées et nécessaires à l'activité de la station-service.
- Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).
- **En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

Périmètre du STECAL Ass :

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 13 bâtiments ont ainsi été identifiés. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.2 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération ainsi que dans le cadre de la densification des villages de La Lande Orhan et Les Landes, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans la limite de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m²,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité

ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,

- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 40m²,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Coëtmieux a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans les vallées de l'Evron et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleue du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants à l'Est du village de la Lande. Des boisements épars sont ensuite identifiables entre le Bourg et la RN12. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.

On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Coëtmieux à la RN12, aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les villages d'importance (La

Lande Orhan et les Landes), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.

Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Evron et Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels...

Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités...). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cet inventaire afin d'identifier les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger. De plus, une attention a été portée à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux.

Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

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. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. En ce sens, les boisements identifiés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur sont des boisements d'une surface inférieure à 2.5 hectares.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriées lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie sud-est du territoire ainsi que sur la frange nord-ouest de la commune. Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 65.25 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*

- *La suppression de ces haies ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole...*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.*

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles...) »

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que seulement une ou deux maisons y sont identifiées), ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination : 3 unités concernées). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
 - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
 - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
 - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologie sur les sites potentiels de

développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
 - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole, le regroupement de parcelles agricoles ou l'extension de bâtiment agricole), avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire double**, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).

- Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** »²⁸.

²⁸ CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le

déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat (aucune extension de l'urbanisation à vocation d'équipements ou d'activités).

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Les Fossés et La Bouillière).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein des enveloppes urbaines, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que les périmètres de l'étude naturaliste ne sont pas forcément précisément les mêmes que ceux retenus dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années.

3.2.1 LES DEUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION

3.2.1.1 LA BOUILLIERE

Observations

Le secteur est composé de cultures (82.1) semées en Luzerne et Phacélie lors du passage. Les périphéries du secteur sont entourées par quelques haies, notamment en bordure nord-est. Il s'agit globalement de haies arbustives continues.

Les zones de cultures représentent un intérêt floristique faible, elles abritent des espèces adventives très communes avec un potentiel faible pour la flore messicole.

Cortège floristique des cultures :

Capsella bursa-pastoris (L.) Medik., 1792; *Helminthotheca echinoides* (L.) Holub, 1973; *Medicago sativa* L., 1753; *Mercurialis annua* L., 1753; *Plantago lanceolata* L., 1753; *Poa annua* L., 1753; *Rumex crispus* L., 1753; *Rumex obtusifolius* L., 1753; *Schedonorus arundinaceus* (Schreb.) Dumort., 1824; *Senecio vulgaris* L., 1753; *Taraxacum* sp.; *Veronica persica* Poir., 1808

Les haies en bordure de ce secteur sont majoritairement plantées. Elles sont composées d'espèces globalement indigènes. Leur intérêt floristique est faible, elles ont comme principal intérêt de faire un écran végétal entre les habitations et la parcelle agricole.

Cortège floristique des haies :

Strate arborée :

Acer campestre L., 1753 ; *Pyrus* sp.

Strate arbustive :

Acer campestre L., 1753 ; *Carpinus betulus* L., 1753 ; *Corylus avellana* L., 1753 ; *Euonymus europaeus* L., 1753 ; *Prunus* sp.; *Prunus spinosa* L., 1753 ; *Pyrus cordata* Desv., 1818 ; *Quercus robur* L., 1753 ; *Rhamnus cathartica* L., 1753 ; *Rosa canina* L., 1753 ; *Sambucus nigra* L., 1753 ; *Ulmus minor* Mill., 1768 ; *Viburnum opulus* L., 1753 ; Cf *Viburnum trilobum*

Strate herbacée :

Rubus sp.

Analyse pédologique :

13 sondages ont été réalisés dans ce secteur : sondage 42 à 54.

Les sondages pédologiques n'ont mis en avant aucune zone humide selon la réglementation. Les sondages 45 et 46 montrent toutefois un sol hydromorphe avec des traves d'hydromorphie apparaissant respectivement à 25 et 30 cm de profondeur. Il s'agit ici d'un sol hydromorphe de classe IVc selon le GEPPA. Cette classe n'est pas indicatrice de zone humide selon la réglementation.

Les autres sondages n'ont pas mis en avant de sols hydromorphes. Des refus de tarière sont toutefois régulièrement constatés : le sol est caillouteux et la tarière bloque sur un caillou à profondeur variable.

Faune patrimoniale :

Les potentialités d'accueil de la faune patrimoniale sont faibles. Il n'y a pas de véritable haie bocagère avec une strate arborée bien formée favorable à cette faune sur ce secteur. Les haies arbustives peuvent servir de refuge pour l'avifaune et représentent un intérêt modéré pour la faune.

Un arbre a autrement retenu notre attention, situé au nord à proximité du secteur de Saint Maudez. Il s'agit d'un Chêne pédonculé, (*Quercus robur*), recouvert en partie par du lierre (*Hedera helix*), il peut fournir un très bon habitat pour la faune : un habitat de reproduction, d'alimentation, de refuges, etc. Cet arbre constitue un enjeu fort pour la faune.



Chêne représentant un enjeu fort pour la faune

Intérêt du secteur

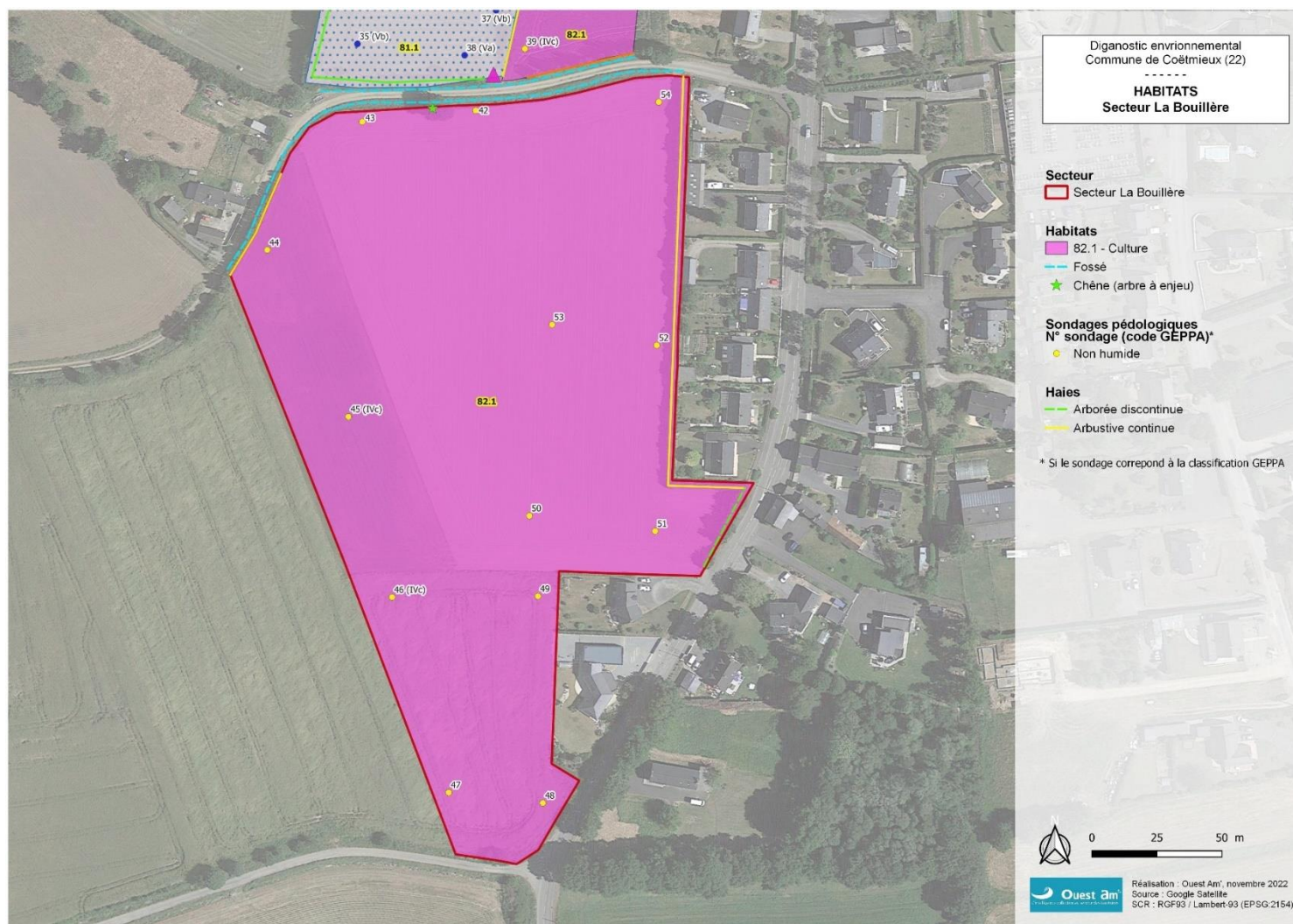
L'intérêt écologique de la zone est globalement faible mis à part pour le **Chêne au Nord qui est à préserver**. Les haies arbustives en bordure représentent un intérêt modéré pour la faune.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.

L'OAP du secteur La Bouillière intègre des dispositions pour la préservation des haies arbustives à enjeu modéré présentes à l'est du secteur. Les haies à enjeux identifiées au nord du secteur et à l'ouest du secteur qui a été réduit en phase opérationnelle sont intégrées dans les haies à protéger dans le plan de zonage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En effet, par rapport au secteur analysé, le périmètre du secteur de La Bouillière a été considérablement réduit, au regard d'une consommation foncière répondant strictement aux besoins identifiés.

L'étude met surtout en avant que **le seul réel intérêt écologique pour le secteur est la conservation du chêne présent en frange nord**. En ce sens, l'OAP du secteur de La Bouillière intègre une disposition pour la conservation de cet arbre remarquable. De plus, cet arbre est identifié dans le plan de zonage au titre du L.151-23 du CU.





3.2.1.2 LES FOSSES

Observations

Ce secteur est composé de culture (82.1). Cet habitat anthropique représente un intérêt floristique faible. Seules des espèces adventives voir prairiales communes ont été notées. Le potentiel pour la flore messicole est faible.



Cortège floristique de la culture :

Agrostis stolonifera L., 1753; *Avena fatua* L., 1753; *Capsella bursa-pastoris* (L.) Medik., 1792; *Cardamine hirsuta* L., 1753; *Chenopodium album* L., 1753; *Echinochloa crus-galli* (L.) P.Beauv., 1812; *Fumaria muralis* Sond. ex W.D.J.Koch, 1845; *Geranium dissectum* L., 1755; *Hypochaeris radicata* L., 1753; *Lamium hybridum* Vill., 1786; *Lipandra polysperma* (L.) S.Fuentes, Uotila & Borsch, 2012; *Mercurialis annua* L., 1753; *Persicaria maculosa* Gray, 1821; *Plantago lanceolata* L., 1753; *Poa annua* L., 1753; *Polygonum aviculare* L., 1753; *Rumex obtusifolius* L., 1753; *Senecio vulgaris* L., 1753; *Setaria verticillata* (L.) P.Beauv., 1812; *Silene latifolia* Poir., 1789; *Sinapis arvensis* L., 1753; *Solanum dulcamara* L., 1753; *Sonchus asper* (L.) Hill, 1769; *Sonchus* sp.; *Stellaria media* (L.) Vill., 1789; *Tripleurospermum inodorum* (L.) Sch.Bip., 1844; *Veronica persica* Poir., 1808

Quatre haies sont discernables en bordure du secteur, deux haies sont horticoles et les deux autres sont arborées discontinues.

Les haies représentent un intérêt limité, elles ne font pas partie de continuité écologique. Les haies horticoles représentent un intérêt floristique faible et les haies arborées un intérêt modéré.

Cortège floristique des haies :

Strate arborée :

Acer campestre L., 1753 ; *Pyrus* sp.

Strate arbustive :

Carpinus betulus L., 1753 ; *Corylus avellana* L., 1753 ; *Euonymus europaeus* L., 1753

Strate herbacée :

Rubus sp.

Il faut aussi noter deux espèces invasives qui ont été localisées en bordures du secteur, au niveau de haies horticoles principalement.

Dans la pointe ouest se trouve du Sumac de Virginie (*Rhus typhina*) qui pousse spontanément, probablement échappé d'un jardin.

Du Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) a été localisé dans la haie horticole dans la haie horticole au Nord-Ouest et est aussi intégré dans une autre haie horticole au sud.

Le Laurier palme représente une menace pour la flore indigène des boisements à proximité.



Jeune pousse de Sumac de Virginie



Laurier palme dans une haie horticole

Analyse pédologique :

11 sondages pédologiques ont été réalisés dans ce secteur : n° 55 à 65. Aucun n'est indicateur de zone humide. Il n'y a donc aucune zone humide selon la réglementation dans ce secteur. Une majorité des sondages indiquent toutefois un sol hydromorphe. Les sondages 59, 61, 62, 64 et 65 sont de classe IVc avec des traces d'hydromorphie démarrant entre 30 et 40 cm de profondeur. Tandis les sondages 60 et 63 sont de classe IIIb avec des traces d'hydromorphie démarrant à 50 cm de profondeur.

Pour les sondages ne mettant pas en avant de sol hydromorphe, les n° 55 à 58 un refus de tarière est constaté entre 50 et 55 cm de profondeur sur des altérites ou un caillou.



Sondage 65, classe IVc, hydromorphie à partir de 35 cm. Longueur 65 cm (refus de tarière sur altérites)

Faune patrimoniale :

Les potentialités d'accueil sont faibles pour la faune patrimoniale sur le secteur. Les haies en bordure représentent un intérêt limité pour l'avifaune.

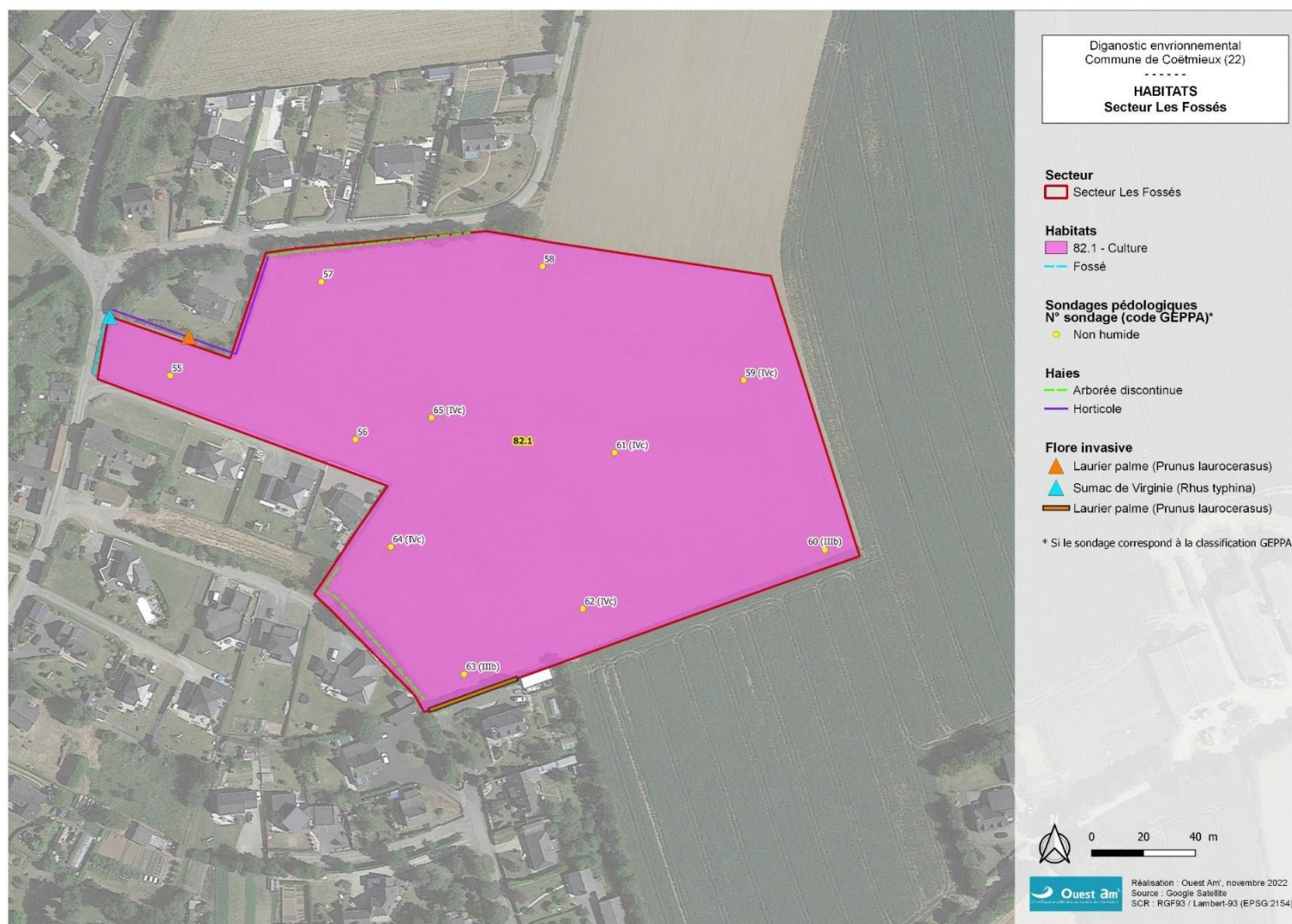
Intérêt du secteur :

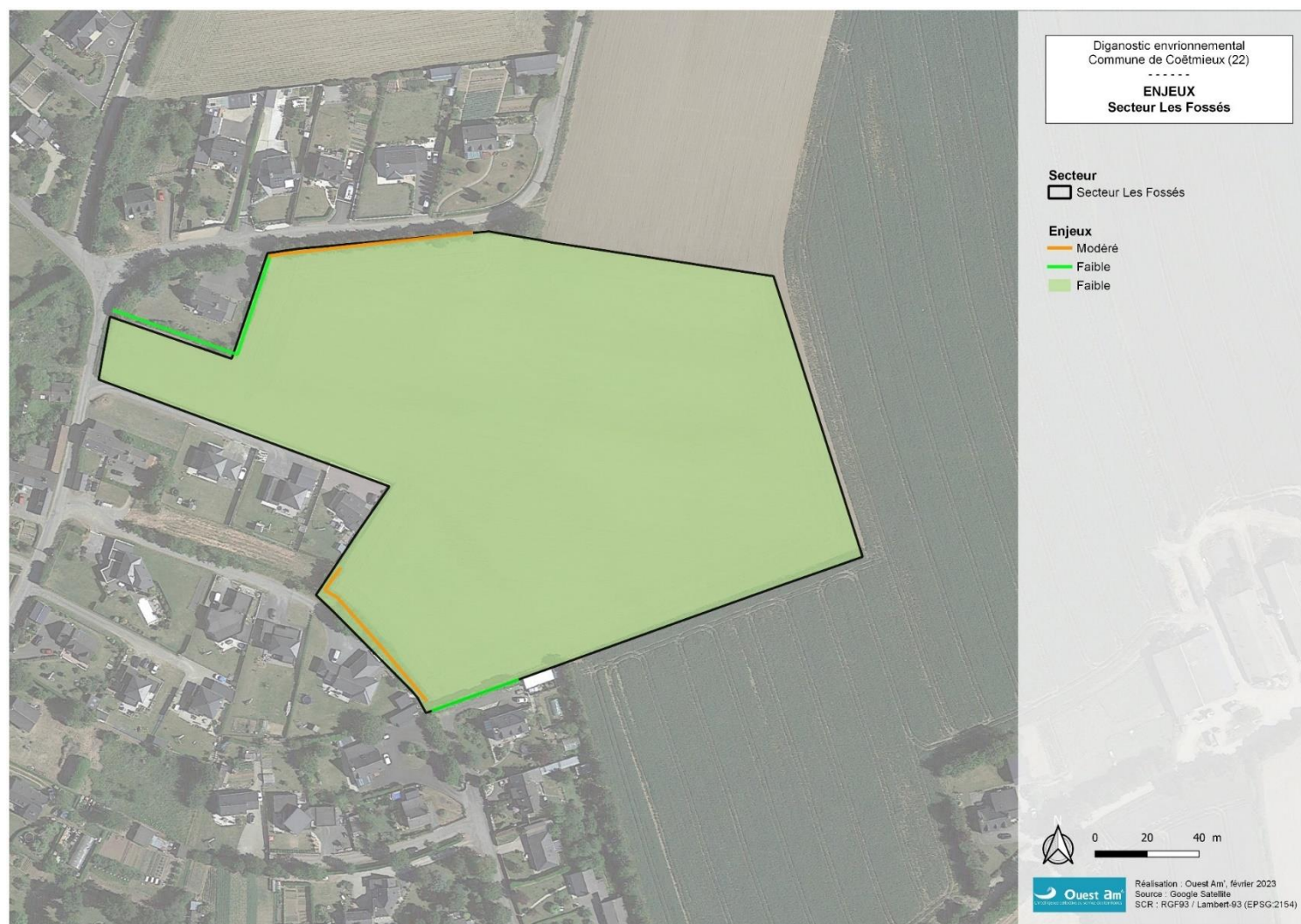
L'intérêt pour ce secteur est globalement faible. Un enjeu modéré est toutefois retenu pour les haies arborées en bordure. Ces haies sont à conserver.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.

L'OAP du secteur Les Fossés intègre des dispositions pour la préservation des haies arbustives présentes au nord et nord-est du secteur (enjeu faible à modéré selon l'étude naturaliste). Les autres haies définies comme à enjeu faible et modéré, au sud du secteur d'analyse ont été intégrées dans l'inventaire des haies à préserver à l'échelle du PLU (puisqu'elles ne sont finalement plus dans le périmètre final de l'OAP qui a été réduit aux stricts besoins en extension pour les 10 prochaines années).





3.2.2 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies et arbre d'intérêt. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que dans le zonage et le règlement écrit.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Les bâtiments identifiés au titre des changements de destination se trouvent en grande majorité en zone agricole A du PLU : de ce fait, **aucun de ces bâtiments n'est concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N). Seul 3 bâtiments pour le changement de destination sont identifiés en zone Naturelle, correspondant au secteur de La Villa Moisan, intégré dans un ensemble bâti existant, au sud de la RN12.

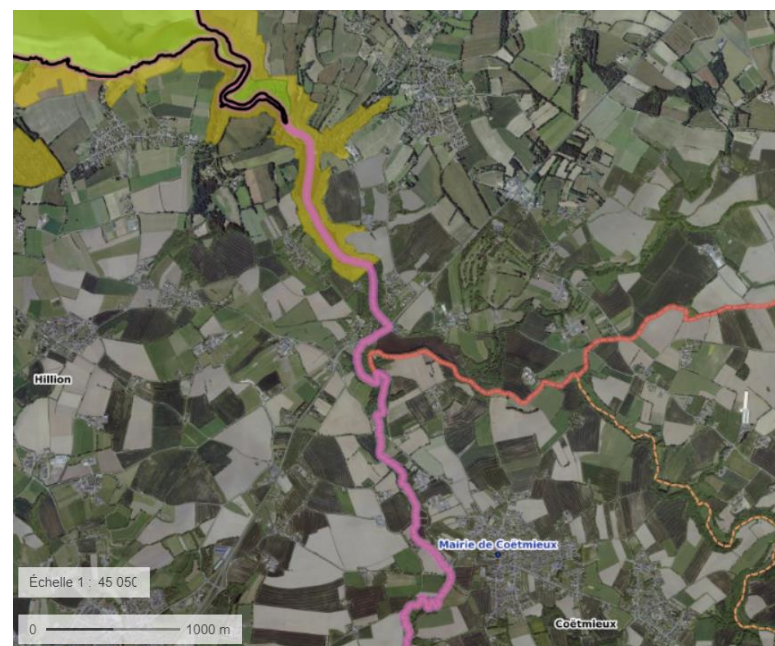
En outre, **l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire :**

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Le site le plus proche du territoire communal se situe à 560 m de la limite administrative nord de Coëtmieux, sur le territoire communal de Hillion et Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux (vert kaki) et les habitats (vert clair).



Source : Géoportail

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Coëtmieux est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route départementale 786 reliant Yffiniac à Saint-Alban.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à un peu plus de 500 mètres de la limite nord du territoire communal, cependant, toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages où les droits à construire sont particulièrement restreints. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à plus de 2 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;

- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
 - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération et séparés avec le périmètre Natura 2000 par des axes départementaux (RD46 et RD786) ;
 - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
 - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2) ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération ; soit séparés par des voies départementales. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000). Au niveau des principaux secteurs de concentration des enjeux écologiques au regard du projet de PLU (les secteurs d'extension de l'urbanisation), les pièces réglementaires intègrent des dispositions adaptées au regard de la situation (intégration de dispositions pour la protection des haies qualitatifs, arbre d'intérêt, création d'espaces verts.).

En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.

4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Concernant l'assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type boues activées d'une capacité nominale de 2 800 équivalent-habitants, située à l'extrémité nord du territoire communal. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2021. En effet, Lamballe Terre et Mer porte la compétence assainissement et assure l'exploitation du système d'assainissement de Coëtmieux. Périodiquement, la station fait l'objet d'une surveillance dont les résultats sont transmis aux services de l'Etat qui émettent ensuite un avis sur la conformité de ce système. Par courrier en date du 17 janvier 2024, le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de Coëtmieux.

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 2033 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 90 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 2039 équivalents-habitants (sur une capacité de 2800 équivalents-habitants).



Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 2033 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 137 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 90 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 90 logements, 89 seront raccordés à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.61 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 232 EH (équivalent-habitant), soit 89×2.61 .

Si on ajoute les 232 EH aux 2039 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 2271 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. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 1% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération et les villages de La Lande Orhan et Les Landes.** Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

La commune de Coëtmieux n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;

- **Par ailleurs, les secteurs d'extensions concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les secteurs de densification « Gisement n°59 » et « Gisement n°170 » font l'objet de mesures adaptées en prescrivant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle pour la phase opérationnelle.**

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

4.4 L'EAU POTABLE

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1^{er} janvier 2019. Sur le territoire de l'intercommunalité, on trouve, en 2022, 4 services différents :

- Plémy et Erquy, Hénanbihen, Plurien (contrats d'affermage SAUR),
- Moncontour (contrat d'affermage STGS),
- Un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénou, Plédéliac, Quessoy et Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés (dont 787 à Coëtmieux) par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

Aucun périmètre de captable d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal.

4.5 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N...) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (37 bâtiments et 17 éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 13 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Un arbre remarquable protégé suite à son identification lors du passage naturaliste sur les secteurs à enjeux ;
- Plus de 402 mètres linéaires de murs d'intérêt patrimonial protégés (aux abords du presbytère, du cimetière...)

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.

- Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.
- La préservation des haies structurantes, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- La création d'espace de végétation (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) et au niveau des secteurs de projet (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que ces incidences ne sont pas spécifiques au

contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Coëtmieux.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (13 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien et permettra de favoriser le recours aux modes doux de déplacement. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, le renforcement des niveaux de densité (zones d'urbanisation future) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».

- Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte** ;

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LE RISQUE INONDATION

La commune de Coëtmieux est intégrée à un Atlas des Zones inondables : AZI GOUessant – inondations du 23/03/2004²⁹. Un Atlas des Zones Inondables est élaboré par les services de l'état dans le but de rappeler l'existence des événements historiques ainsi que leurs conséquences et de montrer les caractéristiques des aléas. Il n'a pas de caractère réglementaire mais constitue un élément de référence pour l'information préventive des citoyens et l'élaboration des Plans de prévention des risques.

La commune de Coëtmieux est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau (zone d'expansion de crue du plan de prévention du risque inondation du Gouessant).

Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

²⁹ DDRM 22

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- De 10 mètres en zones U et AU ;
- De 20 mètres en zones A et N ».

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 2 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains. Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de Coëtmieux **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Coëtmieux compte **11 ICPE sur son territoire, non Seveso**. Deux de ces installations classées sont sous régime d'autorisation (GIE du Vivaret et SARL de la Rosette). Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. La majorité de ces ICPE sont des exploitations d'élevage.

Parmi ces installations, 2 déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

Il s'agit de deux exploitations d'élevage porcin (trois sites) déclarant des rejets d'ammoniac (NH3) :

- L'EARL de la Rosette,
- Le GAEC du Faligot.

Sur la commune de Coëtmieux, on dénombre six anciens sites industriels sur la base de données Basias.

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Ponts Neufs SSP000170201.

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstres, les carcasses de voitures. Les déchets ont été entreposés dans une vaste fosse. Ils étaient brûlés sur site. Les dépôts ont cessé en 1990. Il existait déjà en 1979. Le dépôt a été recouvert de terre.

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.**

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.**

Pour sa part, **la Zone d'activités des Landes** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Coëtmieux est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la RN12 qui traverse son territoire d'Est en Ouest la partie sud du territoire communal ;

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine. Les routes départementales qui desservent le territoire communal n'entrent pas dans le classement.

Le principal enjeu concerne donc la RN12, axe structurant à l'échelle nationale et concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » (TMD). Toutefois, **aucune création de voirie ou d'accès donnant sur cette voie n'est permise à travers le PLU.** De plus, le zonage reprend **les marges inconstructibles** vis-à-vis de cette voie en-dehors des zones urbanisées, **ce qui vient limiter les enjeux vis-à-vis du risque TMD sur ces voies.** Ces marges ont été définies suite à étude loi Barnier explicitée dans le rapport de présentation et reprise dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et reportées dans le plan de zonage.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de

l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RN12. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de la route nationale 12. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RN12. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de l'enveloppe urbaine du village des Landes et notamment de la zone d'activités des Landes. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Complémentairement, 6 bâtiments identifiés au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la route nationale 12. Là aussi, la limitation des nuisances sonores s'appuiera sur le respect des normes constructives en matière acoustique.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES (gaz à effet de serre) ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, boisements...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;

- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (création d'espace vert, protection et création de linéaire végétal), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Coëtmieux dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate du bourg et au sein des deux grands villages), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif) ;**
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;**

- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels.**

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec

les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.
- **Les projets de développement en équipement et activités sont réfléchis dans une logique d'optimisation foncière, notamment pour la densification de la zone d'activité** à l'appui d'une étude Loi Barnier, afin de chercher à concilier le moindre impact sur l'environnement.
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain tout en permettant la densification des deux villages et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**

- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions...**

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Coëtmieux ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Évaluation environnementale (chapitre 4).

1 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de Coëtmieux les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Non concernée
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	Non concernée
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique. Le PLU encourage le développement de l'offre de d'hébergement type chambre d'hôte ou gîte.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Développement de la zone d'activité des Landes dans le cadre d'une densification. Le règlement permet la sous-destination « bureau » dans la zone d'activités.
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	Dispositions accompagnant le

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la diversification de l'activité agricole.
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Non concernée
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg.
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces sur un périmètre central du bourg. Développement de la zone d'activité des Landes dans le cadre d'une densification. Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
4 – Une Bretagne de la sobriété	
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien.
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques dans la construction du PLU. Protection des continuités

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, protection réglementaire).

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC (éviter réduire compenser) dans la définition des zones d'urbanisation future.

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, en termes de superficies comme en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) et de logements à caractère social dans les OAP.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants. Travaux de rénovation énergétique envisagés sur la salle municipale.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.

Objectifs du SRADET	Intégration dans le PLU
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADET Breton.

2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Coëtmieux appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de Coëtmieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) selon plusieurs catégories :

- Organisation,
- Qualité des eaux,
- Qualité des milieux aquatiques,
- Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable,
- Inondations.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Coëtmieux les intègre :

SAGE Baie de Saint-Brieuc	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Organisation : La réussite de la mise en œuvre du SAGE dépend à la fois de la cohérence et de la pertinence dans la détermination des actions ; et de l'organisation entre les maîtres d'ouvrages, les acteurs locaux et les financeurs dans leur réalisation.	-
Qualité des eaux : <ul style="list-style-type: none"> • La charte de territoire, un outil pour atteindre les objectifs du SAGE sur 2011-2015, • Identification des espaces 	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N).

<p>stratégiques et des secteurs sensibles,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre des changements de pratiques sur tout le bassin versant du SAGE, • Faire évoluer les systèmes de cultures et/ou agricoles notamment sur les secteurs sensibles et les espaces stratégiques, • Réunir les conditions de ces changements et évolutions, • Interdiction de nouveaux drainages, • Ramassage préventif des algues vertes, • Réaménager l'espace, • Gérer les bordures de cours d'eau, • Accompagner l'équilibre de la fertilisation phosphorée, • Améliorer l'assainissement des eaux usées, • Réduire les usages de produits phytosanitaires 	<p>Intégration de dispositions privilégiant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à vocation habitat.</p> <p>Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations).</p> <p>Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique).</p> <p>Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.</p> <p>Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.</p>	<p>contexte urbain,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuité écologique à l'aval du Gouët, à l'aval Gouessant, • Limiter la création de plan d'eau, • Inventaires des zones humides, • Rôles des zones humides, • Protéger et gérer les zones humides, • Réaliser des plans de reconquête, • Mesures compensatoires, • Prise en compte des inventaires par les SCOT, • Continuité écologique « transversale », • Entretien des fossés de bords de route. 	<p>Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.</p>
<p><u>Qualité des milieux aquatiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurer la continuité écologique des cours d'eau, • Renaturation de cours d'eau en 	<p>Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N).</p>	<p><u>Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les sources de pollution, • Améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, • Mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement, • Réduire les sources de contamination agricoles, • Diversifier les ressources actuelles, 	<p>Recentrage de l'urbanisation en densification des entités urbaines principales ainsi qu'en continuité du bourg,</p> <p>Prise en compte de la capacité de la station d'épuration et des ressources en eau potable dans la réflexion de développement urbain du territoire.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Retenue de St-Barthélémy, • Économiser la ressource, • Suivi des forages. 	
Inondations : <ul style="list-style-type: none"> • Identification des zones à risque, • Gestion des eaux pluviales, • Gestion des zones inondables. 	Intégration de dispositions privilégiant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à vocation habitat. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations).

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

4 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;

- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.
Limitier les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans

d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.
---	---

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Ce document est construit autour de 5 grands axes :

Axe 1 : Production et mixité sociale,

Axe 2 : Foncier et forme urbaine,

Axe 3 : Mobilisation du parc existant,

Axe 4 : Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers,

Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH.

Axe 1 Production et mixité sociale	
Orientation 1 : Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé	
Produire 2 292 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.	Sur la période 2020-2025, soit sur 6 ans, le PLH prévoit, sur la commune de Coëtmieux, la production de 42 logements, correspondant à une moyenne

	globale de 7 logements par an. Sur les 10 prochaines années, le PLU prévoit la réalisation de 90 logements, environ 9 logements par an. Un résultat légèrement supérieur aux estimations du PLH qui précise que : « <i>le nombre de logements est fourni à titre indicatif pouvant avoir valeur d'un chiffrage minimum à produire pour certaines communes</i> ».
Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire.	Le PLH fixe un objectif de répartition des logements locatifs à vocation sociale sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité (modification du PLH en 2022). Cette répartition prévoit la réalisation de 90 logements locatifs sociaux à l'échelle des 34 communes non SRU sur 6 ans, soit une quinzaine par an. Le projet de PLU de Coëtmieux prévoit la réalisation de 10 logements à caractère social sur les 90 logements à réaliser sur les 10 prochaines années (11%). Ces logements seront localisés dans les 2 futurs secteurs d'extension du bourg (Les Fossés et La Bouillière). En ce sens, la commune participe

	pleinement aux objectifs du PLH.
Accompagner l'accession sociale à la propriété.	Principalement porté en dehors du PLU. Le projet prévoit une diversification des formes urbaines et des statuts afin de répondre aux besoins des différentes populations
Axe 2 : Foncier et forme urbaine	
Orientation 2 : conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux »	
Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale.	Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages de La Landes Orhan et des Landes. L'objectif de densification fixé à l'échelle de Lamballe Terre et Mer est de 55%. Le projet de PLU, au regard de l'analyse des capacités de densification identifiées, prévoit la réalisation de 40% de sa production de logements à l'intérieur des enveloppes

	urbaines. En ce sens, Coëtmieux participe en cohérence avec ses caractéristiques urbaines, à l'effort intercommunal pour l'atteinte de l'objectif de 55% de densification.
Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée.	Le PLH fixe pour objectif une densité minimale de 15 logements par hectare sur la commune de Coëtmieux. Le projet de PLU prévoit une densité de 22 logements par hectare à l'échelle de ces secteurs d'extension urbaine et une densité de 19 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des futurs secteurs de développement urbain en extension et en densification.
Axe 3 : Mobilisation du parc existant	
Orientation 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant	
Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne.	Principalement porté en dehors du PLU. Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastres) issues de la Direction Générale des Finances Publiques
Optimiser la performance énergétique des logements existants.	
Appuyer les initiatives / démarches en faveur de la revitalisation des centres.	

Limiter la vacance de longue durée.	(DGFIP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 10 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous situés dans le bourg ou à proximité immédiate ainsi que sur le secteur de Belleville. Au regard de cette étude précise localisation les logements vacants sur la commune, la collectivité est en mesure d'agir plus efficacement sur ce parc.
Axe 4 : besoins spécifiques	
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits	
Développer l'offre pour les seniors et personnes à mobilité réduite.	Le PLU prévoit, à travers les dispositions de ces OAP sur les futurs secteurs de développement de l'habitat, une diversification des formes urbaines et des statuts. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages,
Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers.	
Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans leur logement.	
Répondre aux besoins des gens du voyage.	

	ménages modestes, jeunes travailleurs, aux seniors... Ces logements « denses » représenteront à minima 14 logements sur l'ensemble de la production à 10 ans, soit 15.5%. De plus, 40% des futurs logements à produire sur les 10 prochaines années seront localisés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et 59% en extension (en continuité) de l'enveloppe urbaine du bourg. Donc 99% de la production de logements sera réalisé à proximité des commerces, services et équipements de la commune. Le projet de PLU de Coëtmieux prévoit la réalisation de 10 logements à caractère social sur les 90 logements à réaliser sur les 10 prochaines années (11%).
Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH	
Orientation 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre et Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat	
Piloter et suivre le PLH.	-
Mise en place d'un observatoire de l'habitat.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise à

	<p>Jour des Informations Cadastreales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 10 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous situés dans le bourg ou à proximité immédiate ainsi que sur le secteur de Belleville.</p> <p>Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages de La Landes Orhan et des Landes.</p>
Informer, communiquer, animer.	-

2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015.

Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer. Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles.

Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.

Le 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 du Pays de Saint- Brieuc, l'analyse de la compatibilité du PLU de Coëtmieux avec le SCOT est réalisée sur la base du SCoT arrêté.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc arrêté fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est structuré selon 12 axes :

- Axe I : Développement résidentiel ;
- Axe II : Centralités et commerce ;
- Axe III : Emplois et espaces économiques ;
- Axe IV : Offre de mobilités et infrastructures ;

- Axe V : Offre d'équipements et de tourisme ;
- Axe VI : Agriculture ;
- Axe VII : Energies renouvelables ;
- Axe VIII : Patrimoine naturel ;
- Axe IX : Ressource en eau ;
- Axe X : Risques et vulnérabilité au changement climatique ;
- Axe XI : Matériaux de construction et réemploi ;
- Axe XII : Application de la loi Littoral ;

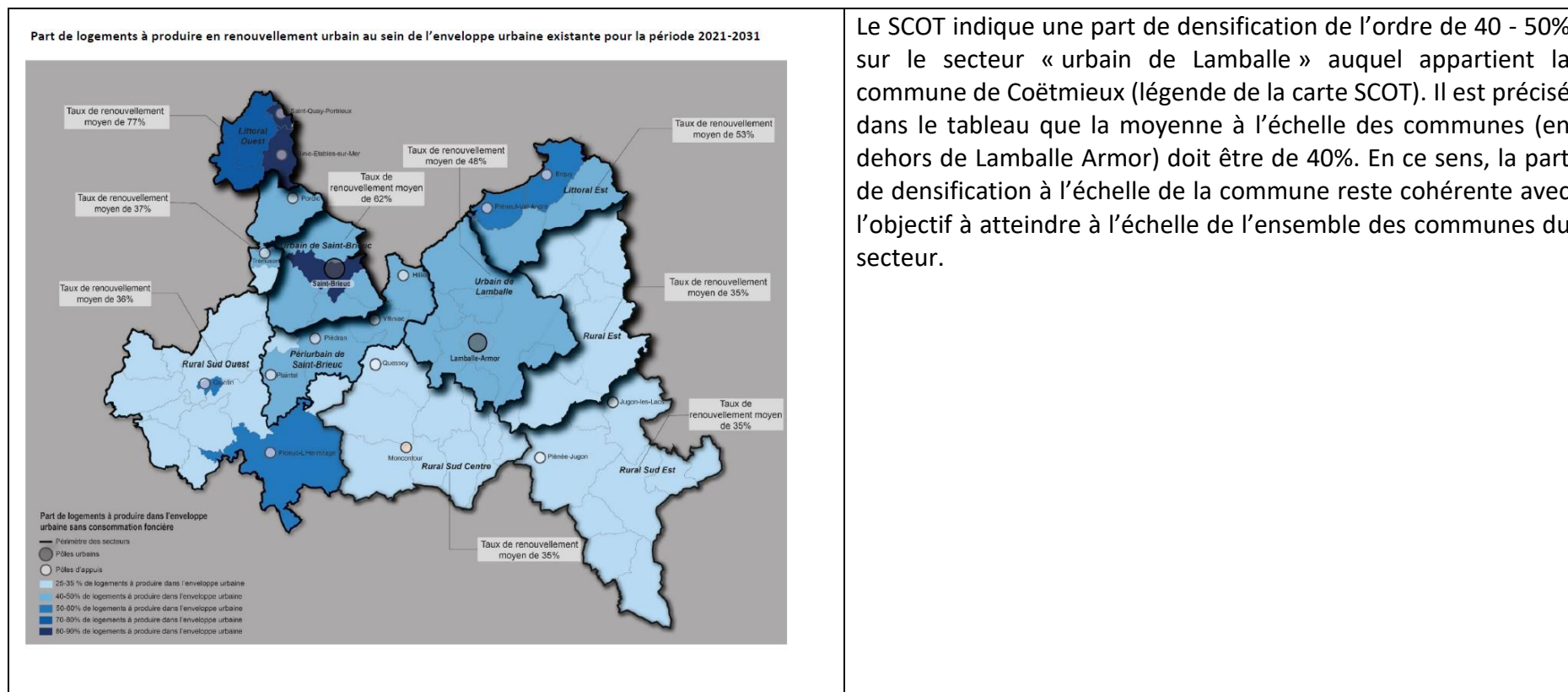
Chaque axe est décliné par des orientations (numérotées I.I, I.II...) et des objectifs (numérotés en chiffres 1, 2, 3...). Chaque objectif comprend une ou plusieurs « prescriptions » qui présentent les parties opposables du DOO (numérotées A, B...).

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des objectifs issus des 12 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de Coëtmieux.

AXE I - DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
I.1 – UNE PRIORITE DONNÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	
1 – Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines	
<p>Prescription A : Les opérations de renouvellement urbain sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage...), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation...), et favoriser la mixité des usages et activités.</p>	<p>9 secteurs de gisements fonciers sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP fixent des dispositions en termes de densité (comprise entre 11 et 20 logements par hectare), de mixité sociale, de formes urbaines denses, de protection de haies bocagères, de création d'espace vert...</p>
<p>Prescription B : De nouvelles formes urbaines doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.</p>	<p>Les OAP intègrent des objectifs de mixité sociale : 18% des logements du secteur d'extension « La Bouillière » seront à caractère social et 21% des logements du secteur « Les Fossés » seront aussi à caractère social. De plus, ces deux secteurs, ainsi que le secteur « gisement n°59 » intègrent la création d'un espace vert public. Aussi, certaine OAP privilégie des implantations de jardin qui permettent de favoriser le bio climatisme des futures constructions. Les OAP des secteurs d'extension ainsi que des gisements n°59 et 170 fixent que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.</p>
2 – Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel	

<p>Prescription : Les projets de requalification de l'espace public doivent, en fonction des enjeux locaux, contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.</p>	<p>Les deux secteurs d'extension ainsi que le secteur « gisement n°59 » intègrent la création d'un espace vert public, souvent à réaliser en continuité d'une nouvelle connexion piétonne à créer. Le développement des modes doux est assuré dans le PLU par à la fois la protection des linéaire existants ainsi que par la création de continuité dans l'ensemble des secteurs de projet de plus de 10 lots. De plus, la commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité (aires de jeux...) en complément de ceux déjà existants (jardins partagés...).</p>
<p><i>3 – Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements</i></p>	
<p>Prescription A : Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique.</p>	<p>Dans le projet de PLU, sur les 90 logements à produire sur les 10 prochaines années, 36 logements seront réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg, de La Lande Orhan et des Landes, soit 40% de la production de logements en 10 ans. Si on retire les logements réalisés sur les secteurs n°170 et n°59 définis comme ENAF³⁰ selon le Mode d'Occupation des Sols (soit 6 logements), cela représente un total de 30 logements sur 90 en densification sans consommation foncière, soit plus de 33% de densification.</p>

³⁰ Espace Naturel Agricole et Forestier



<p>Prescription B : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l’enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur définie dans le tableau ci-dessous.</p>	<p>Dans le projet de PLU, sur les 90 logements à produire sur les 10 prochaines années, 36 logements seront réalisés à l’intérieur des enveloppes urbaines du bourg, de La Lande Orhan et des Landes, soit 40% de la production de logements en 10 ans. Si on retire les logements réalisés sur les secteurs n°170 et n°59 définis comme ENAF³¹ selon le Mode d’Occupation des Sols (soit 6 logements), cela représente un total de 30 logements sur 90 en densification sans consommation foncière, soit plus de 33% de densification.</p> <p>Le SCOT indique une part de densification de l’ordre de 40 - 50% sur le secteur « urbain de Lamballe » auquel appartient la commune de Coëtmieux (légende de la carte SCOT). Il est précisé dans le tableau que la moyenne à l’échelle des communes (en dehors de Lamballe Armor) doit être de 40%. En ce sens, la part de densification à l’échelle de la commune reste cohérente avec l’objectif à atteindre à l’échelle de l’ensemble des communes du secteur</p>
--	---

³¹ Espace Naturel Agricole et Forestier

Secteurs géographiques et pôles	2021-2031	2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	62%	76%
Ville de Saint-Brieuc	90%	95%
Autres communes pôle urbain de Saint-Brieuc	45%	60%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	37%	60%
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	40%	60%
Autres communes	25%	60%
Secteur urbain de Lamballe	48%	59%
Pôle urbain de Lamballe-Armor	50%	60%
Autres communes	40%	55%
Secteur rural Est	35%	55%
Autres communes	35%	55%
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	77%	78%
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	80%	80%
Autres communes	70%	75%
Secteur littoral et rétrolittoral Est	53%	71%
Pôle littoral et rétrolittoral Est	60%	75%
Autres communes	40%	60%
Secteur rural Sud-Ouest	36%	57%
Pôle secteur rural Sud-Ouest	60%	70%
Autres communes	25%	50%
Secteur Sud centre	35%	57%
Pôle rural Sud Centre	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Secteur rural Sud Est	35%	57%
Pôle rural Sud Est	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Territoire du SCoT	50%	72%

<p>Prescription C : Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être supérieure à la moyenne du secteur tel que détaillé dans le tableau.</p>	<p>Commune non concernée.</p>
<p>Prescription D : Les démarches de densification sur des parcelles déjà bâties (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.</p>	<p>Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de plus de 1500m² sont couverts par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans les enveloppes urbaines. Chaque densité minimale fixée dans les OAP a été déterminée au regard des enjeux environnementaux, paysager, patrimoniaux...</p>
<p>Prescription E : La mutualisation des usages dans les différents espaces et locaux, doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs...</p>	<p>Le PLU encourage la mutualisation des usages à travers plusieurs éléments tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mutualisation des stationnements pour les différentes sous-destination encourager dans le règlement écrit. - Obligation des usages dans le règlement écrit lors de la création de bureau qui doivent réalisés dans le cadre de bâtiments mixtes couplés avec une autre destination autorisée dans la zone en question. - ...
<p>4 – Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain</p>	

<p>Prescription A : Tous les potentiels de renouvellement urbain doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les ilots sous utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.</p>	<p>Une étude de densification a été menée précisément sur l'ensemble des enveloppes urbaines de Coëtmieux (bourg, La Lande Orhan, Les Landes). Ces études a permis d'analyser les espaces non bâtis, les espaces bâtis qui pourraient faire l'objet d'une reconversion, les logements vacants, les éventuelles friches...</p>
<p>Prescription B : Sur cette base, des secteurs d'intervention prioritaires doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver. Les collectivités définissent pour ces secteurs un projet global et opérationnel de renouvellement incluant les îlots bâtis et les espaces publics et voiries.</p>	<p>Une étude de densification a été menée précisément sur l'ensemble des enveloppes urbaines de Coëtmieux (bourg, La Lande Orhan, Les Landes). Chacun des gisements identifiés a été caractérisé précisément afin de connaître ses enjeux et de déterminer son niveau de faisabilité opérationnel. Ainsi, au regard de cette caractérisation, il a été défini quel avenir fixé pour chaque gisement : jardin protégé, mise en place d'une OAP (avec disposition de densité, de protection environnementale...).</p>
<p>Prescription C : A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m². A ce titre, la notion de terrain s'applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties.</p> <p>Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif de densité moyenne en extension à l'échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).</p>	<p>Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de plus de 1500m² sont couverts par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans les enveloppes urbaines.</p>

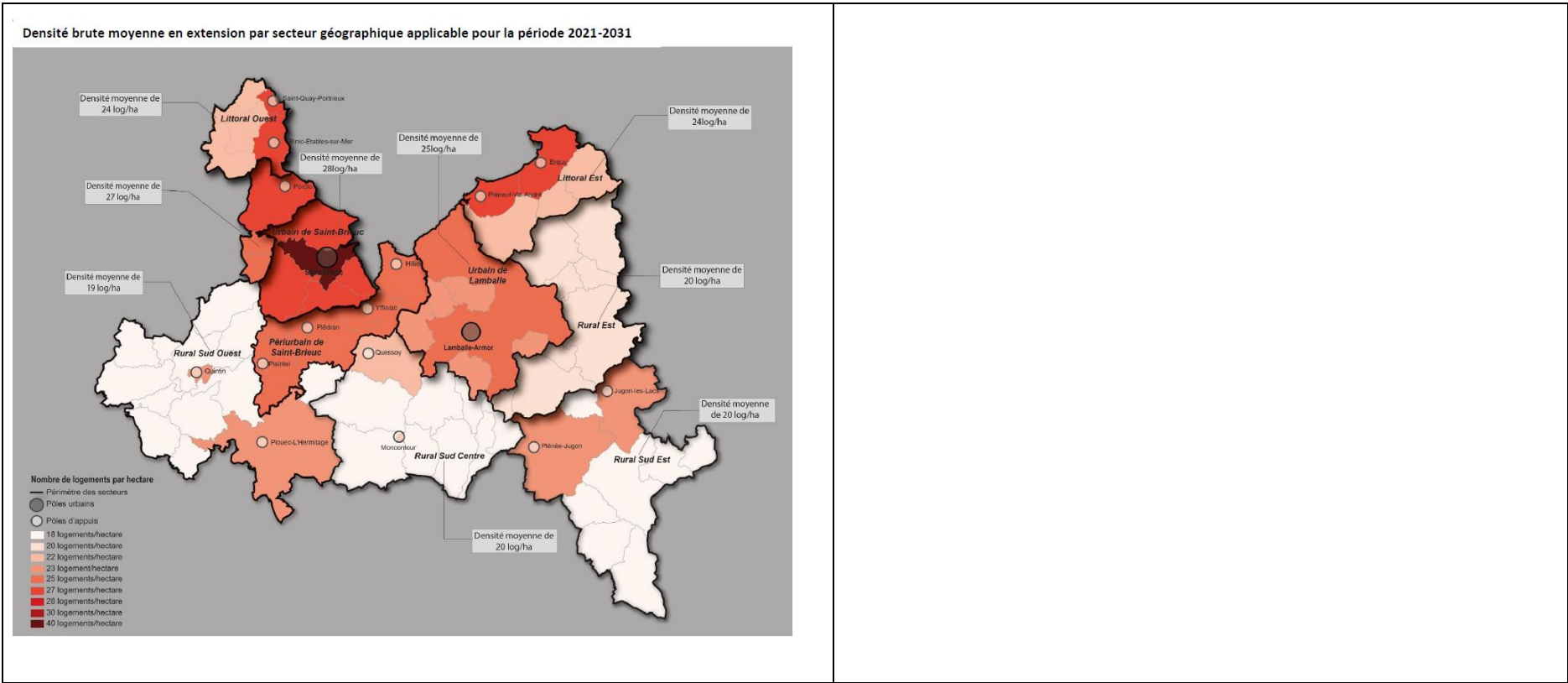
	2 secteurs de densification sont considérés comme ENAF au titre du MOS, les gisements n°170 et n°59. Sur ces deux gisements la densité minimale a été fixée à 20 logements par hectare, soit en cohérence de l'objectif de densité fixé à l'échelle des secteurs d'extension de la commune (soit 22 logements par hectare), notamment au regard de la configuration des secteurs et du tissu urbain environnant.
5 – Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités	
<p>Prescription : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité. ↳ Être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois...) et arrêts de transports en commun. <p>Les documents d'urbanisme peuvent préciser ces principes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>	<p>99% de la production de logements des 10 prochaines années sera réalisée au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages de La Lande Orhan et des Landes (dont 40%) ainsi qu'en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée du bourg (59%).</p> <p>De plus, tous les gisements de plus de 1500m² (9 gisements) ainsi que les deux secteurs d'extension sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des dispositions pour la création de cheminements doux afin d'encourager les liaisons douces entre les quartiers d'habitats et les secteurs de flux tels que les sites d'équipements sportifs ou scolaires, les commerces, services...</p>
6 – Maîtriser l'urbanisation en extension	
<p>Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le 	<p>Les secteurs de renouvellement urbain présents à l'intérieur des enveloppes urbaines ainsi que les deux secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation, conformément au code de l'urbanisme puisqu'ils sont tous desservis par les réseaux.</p>

<p>PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.I.3 ci-avant).</p> <p>↳ Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.</p>	<p>Cependant un échéancier de programmation a été intégré dans les OAP, il définit l'aménagement des différents secteurs à court (0-4 ans), moyen (2-7 ans) et long terme (6-10 ans).</p> <p>Les gisements couverts par une OAP dont le niveau de faisabilité opérationnelle a été défini comme « simple » ou « moyen » sont programmés à court terme, soit 39% de la programmation théorique à 10ans.</p> <p>Les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés) sont programmés pour une réalisation à moyen terme, soit 56% de la programmation théorique à 10ans.</p> <p>Enfin les gisements dont le niveau de faisabilité opérationnelle a été définie comme « complexe » sont programmés à long terme, soit 4% de la programmation théorique de logements à 10ans.</p> <p>Cet échéancier assure un rythme de production de logements durable sur les 10 prochaines années et intègre les contraintes paysagères, architecturales, techniques, foncières... (définie dans l'étude de faisabilité opérationnelle).</p>
--	---

<p>Prescription B : Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, la production de logements supplémentaires ne doit pas augmenter la consommation foncière prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement (cf. axe 10 du DOO). Cette production supplémentaire doit être portée prioritairement sur le renouvellement urbain.</p>	<p>Le SCOT définis à l'échelle des communes du secteur urbain de Lamballe (hors Lamballe Armor) 0.8% de croissance moyenne annuelle et une estimation de besoin en logements de 435 unités entre 2021 et 2031 et 430 unités entre 2031 et 2041 sur les 5 communes du secteur hors Lamballe Armor. Le projet de PLU de Coëtmieux vise une croissance démographique moyenne annuelle de 0.7% sur les 10 prochaine années et la production de 90 logements d'ici 2035.</p> <p>Les projections démographiques et la production de logements sur 10 ans est donc en cohérence avec les scénarios du SCoT.</p> <p>La commune dispose d'une station d'épuration de système de type boues activées d'une capacité nominale de 2 800 équivalent-habitants. Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 2033 habitants d'ici 2034 correspondants à l'accueil de 90 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 2039 équivalents-habitants (sur une capacité de 2800 équivalents-habitants).</p> <p>Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.7% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 2033 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 137 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 90 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 90 logements, 89 seront raccordés à l'assainissement collectif (1</p>
--	---

	<p>logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)</p> <p>A raison de 2.61 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 232 EH (équivalent-habitant), soit 89 x 2.61.</p> <p>Si on ajoute les 232 EH aux 2039 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 2271 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.</p>
I.II – CONCILIER LES BESOINS D'HÉBERGEMENT & LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	
1 – Garantir un développement démographique rééquilibré	
<p>Introduction (1/2) : En plus d'une croissance démographique couplée au desserrement des ménages, l'estimation du besoin de production de logements doit aussi intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ L'augmentation du nombre de logements occasionnels, notamment en lien avec l'évolution du télétravail, le besoin d'hébergement des étudiants et des travailleurs saisonniers, et la compensation de l'augmentation du parc de logements secondaires ; ce besoin est estimé à 2 760 logements à l'échelle du territoire pour la période 2021-2031 ; ↳ La compensation de la perte d'un certain nombre de logements dans le cadre des opérations de renouvellement du parc ancien (opérations de démolition-reconstruction ou fusion de petits logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes) ; ce 	<p>Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants et ont passé en revue l'ensemble des logements du territoire. En réalité, 10 logements ont été identifiés vacants sur la commune.</p> <p>Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.</p>

<p>besoin est estimé à 690 logements à l'échelle du territoire du SCoT pour la période 2021-2031.</p>	<p>En ce qui concerne les résidences secondaires, elles représentent une part de seulement 3% sur le territoire communal, soit 23 unités en 2020 selon l'INSEE.</p> <p>Au regard de ces part et valeurs absolues particulièrement faible, il peut être affirmer que la commune n'est pas touchée par une problématique particulière liée à la vacance ou au phénomène de résidences secondaires. Ces éléments n'ont donc pas été pris en compte dans le travail d'estimation de la production de logements, estimant que leur part est négligeable et sera naturellement intégré dans l'évolution du parc sur 10 ans.</p> <p>La commune, dans ses OAP fixe des règles en termes de formes urbaines afin de permettre une diversification des logements et répondre aux besoins de tous les types de population et notamment aux évolutions sociétales (télétravail, étudiants, saisonniers...).</p>
<p>Prescription A : Pour atteindre un développement démographique équilibré, les objectifs de production de logements par secteur indiqué dans le tableau ci-après, doivent être respectés.</p>	<p>Le SCOT définis à l'échelle des communes du secteur urbain de Lamballe (hors Lamballe Armor) 0.8% de croissance moyenne annuelle et une estimation de besoin en logements de 435 unités entre 2021 et 2031 et 430 unités entre 2031 et 2041 sur les 5 communes du secteur hors Lamballe Armor. Le projet de PLU de Coëtmieux vise une croissance démographique moyenne annuelle de 0.7% sur les 10 prochaine années et la production de 90 logements d'ici 2035.</p> <p>Les projections démographiques et la production de logements sur 10 ans est donc en cohérence avec les scénarios du SCoT.</p>



Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	-0,2%	0,35%	2 780	1 350	350
Ville de Saint-Brieuc	-0,1%	0,30%	890	600	200
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1 890	750	150
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 440	250	75
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 200	160	50
Autres communes	0,4%	0,40%	240	90	25
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 630	35	100
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1 230	25	75
Autres communes	0,8%	0,80%	400	10	25
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	530	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	530	5	0
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,36%	630	230	60
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,30%	440	100	50
Autres communes	0,5%	0,40%	190	130	10
Secteur littoral et rétro littoral Est	0,3%	0,46%	560	725	60
Pôle littoral et rétro littoral Est	0,0%	0,50%	360	465	50
Autres communes	0,9%	0,40%	200	260	10
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	640	160	15
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	210	80	10
Autres communes	0,1%	0,40%	430	80	5
Secteur rural Sud-Centre	0,3%	0,43%	530	0	20
Pôle rural Sud-Centre	0,3%	0,50%	190	0	15
Autres communes	0,3%	0,40%	340	0	5
Secteur rural Sud-Est	0,3%	0,35%	340	0	10
Pôle rural Sud-Est	0,3%	0,40%	180	0	7
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	3
Territoire du SCOT	0,2%	0,5%	8 880	2 755	690

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	-0,2%	0,35%	2 450	1 540	120
Ville de Saint-Brieuc	-0,1%	0,30%	840	540	100
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1 610	700	200
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 960	560	150
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 710	400	100
Autres communes	0,6%	0,40%	250	160	50
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 560	35	200
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1 190	25	150
Autres communes	0,8%	0,80%	370	10	50
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	280	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	280	5	0
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,36%	510	250	120
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,30%	360	150	100
Autres communes	0,5%	0,40%	150	100	20
Secteur littoral et rétro littoral Est	0,3%	0,46%	560	725	120
Pôle littoral et rétro littoral Est	0,0%	0,50%	400	465	100
Autres communes	0,9%	0,40%	160	260	20
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	520	250	30
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	170	100	20
Autres communes	0,1%	0,40%	350	150	10
Secteur rural Sud-Centre	0,3%	0,43%	430	0	40
Pôle rural Sud-Centre	0,3%	0,50%	160	0	30
Autres communes	0,3%	0,40%	270	0	10
Secteur rural Sud-Est	0,3%	0,35%	310	0	20
Pôle rural Sud-Est	0,3%	0,40%	150	0	14
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	6
Territoire du SCOT	0,2%	0,5%	7 670	3 105	1 380

<p>Prescription B : Pour s'adapter aux dynamiques démographiques les objectifs de production de logements (et par conséquent de consommation foncière) pourront être "échangés" entre secteurs, après une première période de mise en œuvre d'au moins 6 ans, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.</p>	-
<p><i>2 – Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux</i></p>	
<p>Prescription A : Les objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.</p>	<p>Les OAP intègrent des objectifs de mixité sociale : 18% des logements du secteur d'extension « La Bouillière » seront à caractère social et 21% des logements du secteur « Les Fossés » seront aussi à caractère social. Ces deux secteurs sont localisés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, soit à proximité des équipements, commerces, services du bourg.</p> <p>Au total, 10 logements à caractère social à minimal seront réalisés sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (90 logements), soit une part de 11%.</p>
<p>Prescription B : Sous réserve d'un contexte réglementaire favorable et d'un accord avec les services de l'Etat, la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble des pôles urbains et d'appui.</p>	
<p><i>3 – Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions</i></p>	

<p>Prescription A : Le développement résidentiel est organisé dans le respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et de réduction de l'artificialisation des sols, pour la période 2031-2041, pour ne pas dépasser les enveloppes foncières, réparties pour chaque secteur géographique et indiquées dans le tableau ci-après.</p> <p>Ces enveloppes pourront être échangées entre secteurs géographiques d'un même EPCI suivant la prescription 1.B ci-avant.</p>	<p>Le Scot prévoit pour le secteur « urbain de Lamballe » pour l'ensemble des communes, hors Lamballe Armor, soit 5 communes, un objectif de consommation maximale de foncier ENAF de l'ordre de 11 hectares entre 2021 et 2031 et de 6 hectares entre 2031 et 2041 sans précision de répartition entre commune.</p> <p><u>Sur le territoire communal de Coëtmieux :</u></p> <p>Entre aout 2021 et l'arrêt du PLU, la consommation foncière représente 0.22ha,</p> <p>La consommation ENAF au sein des tissus urbanisés représente 0.52ha (attribution d'un coefficient de dureté foncière sur les gisements ENAF),</p> <p>La consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine du bourg représente une consommation ENAF de 2.41ha,</p> <p>Le seul STECAL prévu dans le PLU ne représente pas de consommation foncière ENAF.</p> <p>Au total, entre 2021 et 2034, le projet de PLU de Coëtmieux représente une consommation foncière ENAF de l'ordre de 3.15 hectares.</p> <p>La consommation foncière ENAF définis dans le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs de consommation foncière fixés à l'échelle du secteur auquel appartient la commune de Coëtmieux.</p>
--	---

Prescription B : Pour maîtriser cet objectif, les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les **opérations en extension urbaine** une **densité résidentielle minimale** (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.

Les deux secteurs d'extension urbaine du projet de Coëtmieux respectent une densité moyenne minimale de **22 logements par hectare**, conformément aux objectifs fixés dans le DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Les **densités** pour chaque périmètre opérationnel peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter,

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 480	62%	28	56
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 760	37%	27	40
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur urbain de Lamballe	1 760	48%	25	34
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	340	35%	20	11
Autres communes	340	35%	20	11
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	920	77%	24	8
Pôle littoral et rétro littoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur littoral et rétro littoral Est	1 350	53%	24	25
Pôle littoral et rétro littoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud-Ouest	810	36%	20	26
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21
Secteur Sud centre	550	35%	20	18
Pôle rural Sud Centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	350	35%	20	11
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6
Territoire du SCoT	12 320	50%	25	229

globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la **densité** est au **minimum** de **15 logements par hectare**.

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 650	76%	40	24
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 710	60%	30	18
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur urbain de Lamballe	1 790	59%	34	19
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 360	60%	36	13
Autres communes	430	55%	30	6
Secteur rural Est	280	55%	25	5
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	880	78%	30	6
Pôle littoral et rétro littoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur littoral et rétro littoral Est	1 400	71%	29	13
Pôle littoral et rétro littoral Est	960	75%	30	7
Autres communes	400	60%	30	6
Secteur rural Sud-Ouest	700	57%	25	13
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10
Secteur Sud centre	470	57%	25	8
Pôle rural Sud Centre	190	60%	25	3
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur rural Sud Est	330	57%	25	5
Pôle rural Sud Est	160	60%	25	2
Autres communes	170	55%	25	3
Territoire du SCoT	12 320	72%	28	111

Prescription C : Pour les **pôles**, les documents d'urbanisme prévoient un **objectif de densité renforcée** supérieur à la moyenne du secteur géographique auquel il est rattaché.

Commune non concernée.

<p>Prescription D : Pour s’inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les projets d’aménagement en extension devront autant que possible chercher à compenser l’artificialisation engendrée, par la désartificialisation voire la renaturation d’espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d’eau (cf. axe VIII).</p>	-
4 – Héberger les travailleurs saisonniers	
<p>Prescription A : Les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers dans chaque territoire doivent être précisés dans le cadre des Plans Locaux de l’Habitat (PLH), en particulier en ce qui concerne les actifs du tourisme et de l’agriculture.</p> <p><i>Cf. également prescription D du chapitre VI.I.2 relatif aux logements agricoles.</i></p>	Objectifs du PLH.
<p>Prescription B : L’offre d’hébergement pour les travailleurs du tourisme doit être renforcée à proximité des espaces touristiques, de sorte notamment à faciliter le déplacement domicile-travail sans voiture (transports collectifs, modes doux).</p>	Pas de réelle locomotive touristique sur Coëtmieux. La commune est desservie par la ligne Breizhgo et les liaisons douces sont relativement bien présentes sur le territoire, essentiellement à l’échelle du bourg. Le projet de PLU prévoit la réalisation de logements de petites tailles dans les futurs secteurs d’extension, qui pourrait participer au renforcement de l’offre d’hébergement pour les saisonniers.
5 – Répondre aux besoins d’une démographie qui évolue	

<p>Prescription A : La programmation de la production de logements doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.</p>	<p>Les OAP fixent des dispositions permettant d'assurer la diversification du parc de logements sur les 10 prochaines années. Cette diversification passe à la fois par la réalisation d'une part de logements à caractère social sur les deux futurs secteurs d'extension (10 logements, soit 11% de la production totale sur 10 ans). De plus, le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs... Ces logements « denses » représenteront à minima 14 logements sur l'ensemble de la production à 10 ans, soit 15.5%.</p> <p>Enfin, environ 83% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination ainsi que dans les villages de La Lande Orhan et Les Landes). Cela signifie que la majorité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante.</p>
---	---

<p>Prescription B : L'offre de logements doit être adaptée aux besoins spécifiques engendrés par le vieillissement de la population, notamment en intégrant des programmes spécifiques (résidences avec services médicaux et de soutien au maintien au logement, habitat partagé seniors...) et en renforçant l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité.</p>	<p>A noter que la commune de Coëtmieux enregistre un indicateur de jeunesse particulièrement élevé (1.4) témoignant d'une population particulièrement jeune. Cependant, environ 83% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination ainsi que dans les villages de La Lande Orhan et Les Landes). Cela signifie que la majorité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante.</p>
<p><i>6 – Proposer une offre pour les gens du voyage</i></p>	
<p>Prescription : Les besoins d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté.</p>	<p>Commune non concernée.</p>
<p>AXE II : CENTRALITÉS, COMMERCE, & LOGISTIQUE</p>	
<p>II.1 – LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT & DÉFINITION DE LA NOTION DE COMMERCE</p>	
<p><i>Sont concernées par le volet commerce du DOO et du DAAC les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</i></p>	

- ✚ Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.
- ✚ Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.
- ✚ Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- ✚ Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- ✚ Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- ✚ Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.
- ✚ Les bars et débits de boissons (selon conditions exprimées au II.IV)

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :

- ✚ Les hôtels, les restaurants y compris les campings.
- ✚ Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.
- ✚ La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.
- ✚ Les stations de distribution de carburants.
- ✚ Les bowlings et parcs de loisirs.
- ✚ Les pépinières avec espace de production.
- ✚ Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motos et motoculture de plaisance.

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

II.II – PRIVILÉGIER LES CENTRALITÉS COMME LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE

1 – Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités	
<p>Prescription A : Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l’artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre la priorité est donnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ La densification commerciale des centres-villes, centre-bourgs, cœur de quartier quelle que soit la taille du commerce. ↳ Pour des formats incompatibles avec les centralités, l’implantation par densification des espaces commerciaux existants en périphérie (secteurs d’implantation périphériques - SIP) et sans consommation foncière est autorisée selon les conditions définies par type de secteur d’implantation périphérique SIP. 	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l’implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n’est autorisée, à l’exception de l’extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg.</p> <p>La commune n’est pas concernée par un SIP.</p>
<p>Prescription B : A contrario, le développement commercial n’est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d’habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d’accès automobile (SIP déconnectés). La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté est appréciée au regard de la continuité d’urbanisation entre le secteur et l’enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.</p>	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l’implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n’est autorisée, à l’exception de l’extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg.</p> <p>La commune n’est pas concernée par un SIP.</p>
<p>Prescription C : L’implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée, notamment par l’adaptation des règles d’urbanisme, notamment celles liées aux obligations de stationnement pour toute opération prévoyant du commerce.</p>	<p>Le règlement du PLU prévoit une adaptation du stationnement pour l’implantation de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité avec la règle suivante :</p> <p>« <i>Le stationnement seront dimensionnés en fonction :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De la capacité maximale d’accueil du public,</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins des salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».</p>
2 – Définir les espaces de centralité	
<p>Prescription : Les centralités retenues par le SCoT sont identifiées dans le DAAC (cf. II.V). Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d’urbanisme doivent définir spatialement le(s) périmètre(s) de centralité(s) identifiées dans le cadre du SCoT, en les délimitant à la parcelle. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.</p>	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l’implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n’est autorisée, à l’exception de l’extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi).</p>
3 – Privilégier le principe de multifonctionnalité	
<p>Prescription A : Les documents d’urbanisme doivent préciser les principes d’aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer l’attractivité des centralités, et les détailler par espace (OAP), notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Définir un projet urbain à l’échelle du périmètre de centralité permettant d’augmenter le volume d’habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce 	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l’implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n’est autorisée, à l’exception de l’extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi).</p>

<p>accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Valoriser et sécuriser la place du piéton, aménager des espaces de sociabilité, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les espaces à vocation commerciale, ✚ Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution, ✚ Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité), ✚ Protéger l'affectation des pieds d'immeuble sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial), ✚ Prévoir l'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé, ainsi que des activités de bureaux et de services, prioritairement au sein des périmètres de centralité, ✚ Favoriser l'implantation des services et équipements adaptés aux personnes âgées, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population. 	<p>A l'intérieur de ce périmètre sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant à la boulangerie, au bar, au restaurant, au salon de coiffure.</p> <p>A l'intérieur de ce périmètre de centralité, les itinéraires doux sont identifiés et protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de préserver les connexions douces en cœur de bourg.</p> <p>Au sein du périmètre de centralité, sont permises, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les établissements de santé et d'action sociale et les bureaux.</p>
---	---

<p>Prescription B : L'implantation des cinémas doit se faire à l'intérieur des centralités, ou dans l'enveloppe urbaine qui l'entoure, dans le cadre d'un site de renouvellement urbain.</p>	<p>L'implantation de cinéma n'est permise que dans le périmètre de centralité défini dans le bourg de Coëtmieux.</p>
<p>Notion utile : Traduire le projet de centralité dans le PLU</p> <p>Les outils du PLU(i) à mobiliser pour formaliser les exigences sont notamment une OAP sectorielle (ou thématique si PLUi). Mais d'autres prescriptions sur le règlement graphique et écrit peuvent utilement la compléter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ Zonage spécifique, définition la mixité fonctionnelle, les formes urbaines... ✎ Emplacement réservés ou servitudes de mixité sociale en faveur de la production de logements ✎ Protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain, pour préserver une activité commerciale sur des secteurs stratégiques 	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi).</p> <p>A l'intérieur de ce périmètre sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant à la boulangerie, au bar, au restaurant, au salon de coiffure.</p>
<p>II.III – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES (SIP)</p>	
<p>1 – Les principes généraux</p>	
<p>Introduction : <i>Les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le SCoT définit des secteurs d'implantation périphérique (SIP) qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. Il distingue :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ <i>Les SIP connectés aux espaces d'habitat sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le chapitre spécifique, et notamment une surface de l'unité commerciale supérieure au seuil précisé dans le DAAC (cf II.V).</i> 	

Au sein de cette typologie, sont identifiés des SIP majeurs et des SIP secondaires selon le rayonnement des équipements commerciaux qui y sont implantés.

↳ **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.

Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées dans le DAAC (cf II.V), notamment à la réutilisation de bâtiments commerciaux existants. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une **requalification urbaine** de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier, en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAAC (cf. II.V).

Commune non concernée par un SIP.

2 – Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés

Introduction : Les SIP connectés à l'enveloppe urbaine et aux zones d'habitat constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le DAAC (surface de l'unité commerciale).

Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, deux types de SIP connectés avec des orientations spécifiques :

↳ **Les SIP majeurs connectés** se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.

↳ **Les SIP secondaires connectés** se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.

Prescription A : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, le développement de la multifonctionnalité est encouragé en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : L'implantation de professions médicales, paramédicales et de santé doit être évitée dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP). Des exceptions sont toutefois possibles pour les centres médicaux existants dans les SIP.	Commune non concernée par un SIP.
3 – Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés	
<i>Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité.</i> Prescription : Dans les SIP déconnectés, la mutation non commerciale des bâtiments existants vers des fonctions d'immobilier économique doit être encouragée.	Commune non concernée par un SIP.
II.IV – ENCADRER LE COMMERCE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	
1 – Les principes généraux	

<p>Prescription A : En dehors des centralités urbaines et des SIP (Secteurs d'implantation périphériques) listés ci-dessus, toute implantation commerciale est interdite.</p> <p>Ces restrictions d'implantation commerciale ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des showroom ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même les commerces de gros peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente.</p> <p>Concernant les bars et cafés sans restauration, compte tenu de leur spécificité d'animation de la vie locale dans les hameaux ruraux, ils pourront s'implanter hors des centralités ou des SIP dans les communes de moins de 1 500 habitants et hors des SIP ou des centralités dans les communes de taille plus importantes à condition qu'ils prennent place dans un secteur d'habitat dense.</p>	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée (artisanat et commerces de détails, restaurant, hôtel et cinéma). En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi).</p> <p>Dans le règlement écrit du PLU, le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la zone Uy (zone d'activités des Landes), sous réserve (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...),• Qu'il représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70m² de surface de vente.• Que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activités qui lui est rattachée.
--	---

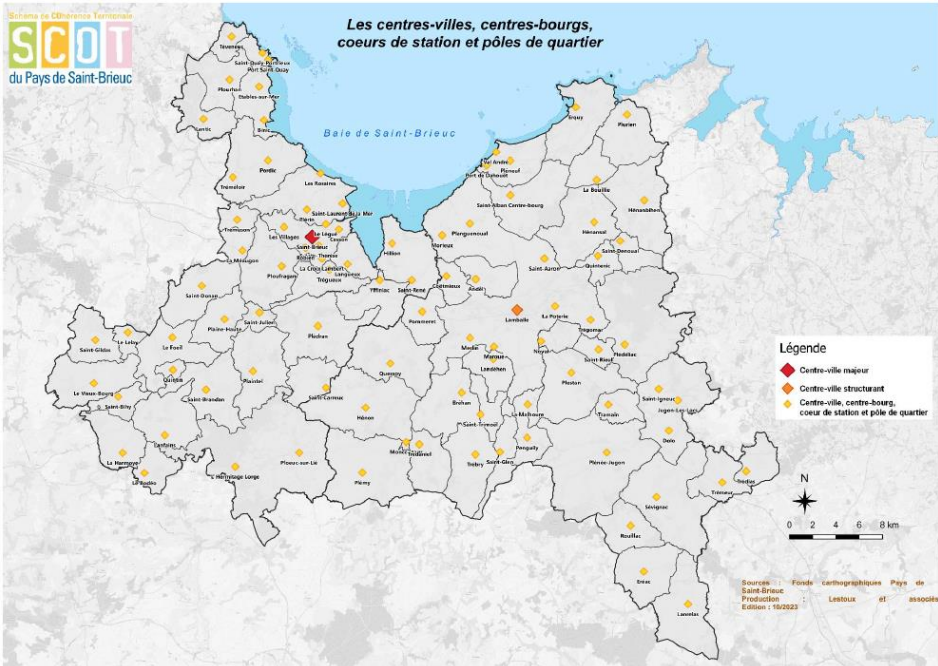
<p>Prescription B : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.</p>	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée (artisanat et commerces de détails, restaurant, hôtel et cinéma). En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces déjà existants (seulement dans les secteurs Ub : cela permettra l'évolution éventuelle des quelques commerces implantés à proximité de la zone d'activités des Landes – Pas d'autres commerces existants dans les autres secteurs Ub). Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi).</p>
<p>2 – Intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale</p>	
<p><i>Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place.</i></p> <p>Prescription : Les documents d'urbanisme doivent soumettre l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU indique qu'en zone Agricole :</p> <p>« 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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production, • Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, • Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

<p>Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Les activités d'hébergement, 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.</i> • <i>L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, sur l'exploitation, dans du bâti existant ou neuf, dans la limite de 70 m² de surface de vente, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante ».</i> <p>En dehors de cette dérogation en zone Agricole, les points de vente agricoles sont soumis aux mêmes règles que les autres activités commerciales et ne peuvent donc être réalisés qu'au sein du périmètre de centralité défini.</p>
3 – Encourager la mutation non-commerciale des espaces de flux	
<p><i>Les espaces de flux se sont développés dans une logique d'accès quasi exclusif en voiture aux espaces commerciaux. Leur développement intense ces dernières années avec l'accueil de fonction de proximité a conduit à accélérer la fragilisation des centres-villes et centre-bourgs. Ainsi le SCoT y interdit tout développement commercial. Les espaces de flux sont des secteurs avec ou sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat mais aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée.</i></p>	<p>-</p>

<p>Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation afin d'intégrer une vision globale de l'aménagement pour les espaces de flux, en respectant les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Non implantation de commerces. ↳ Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces commerciales supplémentaires ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées, ↳ Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants, à la désartificialisation ou à la renaturation du site. 	
II.V – LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE COMMERCES (DAAC)	
<p><i>Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit les conditions d'implantation au sein des trois types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ <i>Les centralités</i> ↳ <i>Les SIP connectés</i> ↳ <i>Les SIP déconnectés.</i> <p><i>Le DAAC localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines.</i></p> <p><i>Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT (cf. II.IV).</i></p>	
1 – Les conditions d'implantation dans les centralités	

<p>Prescription A : Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles d'urbanisme.</p>	<p>Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée (artisanat et commerces de détails, restaurant, hôtel et cinéma). En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces déjà existants (seulement dans les secteurs Ub : cela permettra l'évolution éventuelle des quelques commerces implantés à proximité de la zone d'activités des Landes – Pas d'autres commerces existants dans les autres secteurs Ub). Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage en pointillés rouges au sein du bourg (il représente le cœur historique du bourg élargi). Le périmètre de centralité est localisé sur la partie la plus historique du centre-bourg.</p>
<p>Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant une cellule commerciale en centralité pour se déplacer vers la périphérie doivent proposer une solution de requalification du site libéré.</p>	<p>Les commerces présents au sein du périmètre de centralité sont identifiés dans le plan de zonage en tant que linéaire commercial à préserver, c'est-à-dire que la destination commerciale est préservée.</p>
<p>2 – L'identification des centralités urbaines</p>	
<p>Le SCoT distingue trois niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire (cf. carte ci-après et liste des centralités en annexe du DOO) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↗ Centre-ville majeur, ↗ Centre-ville structurant ↗ Centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier. 	<p>Sur la commune de Coëtmieux, une centralité urbaine est identifiée, il s'agit du centre-bourg. Aucun centre-ville majeur ou centre-ville structurant n'est identifié.</p>

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de



service et de conforter les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.

3 – Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP

Prescription A : les **périmètres des SIP** identifiés dans le SCOT sont délimités dans les documents d'urbanisme.

Commune non concernée par un SIP.

<p>Prescription B : Seuls les commerces de plus de 400 m² (surface de l'unité commerciale = surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP, selon les conditions spécifiées ci-après.</p> <p>Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.</p>	Commune non concernée par un SIP.
<p>Prescription C : Au regard de l'importance des espaces de stationnement déjà artificialisés sur les SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation foncière ni artificialisation des sols.</p>	Commune non concernée par un SIP.
<p>Prescription D : La création de nouveaux SIP et l'extension foncière des SIP existants ne sont pas autorisées.</p>	Commune non concernée par un SIP.
4 – Les conditions spécifiques pour les SIP connectés	
<p>Prescription A : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une cellule commerciale, doivent proposer une solution commerciale ou non commerciale évitant l'apparition d'une friche</p>	Commune non concernée par un SIP.
<p>Prescription B : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des hypermarchés et supermarchés, 	Commune non concernée par un SIP.

<p>✚ A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de friches. Chaque projet est conditionné à la désimperméabilisation d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%.</p> <p>✚ Non implantation de commerces sur des activités de destination (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimales de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m² sans extension ni construction nouvelle.</p>	
5 – Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés	
<p>Prescription A : Dans les SIP secondaires déconnectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :</p> <p>✚ Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées</p> <p>✚ Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.</p>	Commune non concernée par un SIP.

Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une cellule commerciale , sont encouragés à proposer une solution, de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche .	Commune non concernée par un SIP.
6 – Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP	
Prescription A : La vision globale d'aménagement de chaque SIP (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique, cf. chapitre II.III ci-avant) doit : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Définir les principes d'implantation et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines, ↳ Définir les principes de traitement paysager des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les fonctionnalités écologiques du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale...), ↳ Définir les principes d'une gestion intégrée des eaux de ruissellement (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations, ↳ Intégrer des principes urbanistiques basés sur une mutualisation des accès et des espaces de stationnement, ↳ Prévoir l'accessibilité multimodale de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus, 	Commune non concernée par un SIP.

<p>✎ Définir les mesures de réduction des émissions lumineuses, Concourir à l'économie de foncier en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.</p>	
<p>Prescription B : Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), tout nouveau projet d'implantation commerciale d'une surface de plus de 400 m² d'unité commerciale ou conduisant à dépasser 400 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ Être connecté par une desserte en transport en commun, ✎ Être accessible par des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches, ✎ Privilégier les stationnements intégrés au bâti (en sous-sol, toiture...) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement, intégrant une production d'énergie renouvelable et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols, ✎ Prévoir un nombre minimum de places de stationnement pour vélos et intégrer des bornes de recharge de véhicules électriques, ✎ Prévoir les aménagements propices au développement de la biodiversité 	Commune non concernée par un SIP.

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Porter un effort particulier à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité, ➤ Privilégier les espaces perméables et la désimperméabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ➤ Limiter la pollution lumineuse, <p>Prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...), en économisant et en optimisant le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.</p>	
7 – L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)	
À partir des critères définissant les typologies de secteurs, les SIP retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions	Commune non concernée par un SIP.

définies par le DAAC, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

Le volet graphique, en annexe du DOO, **précise leur position géographique précise**. Sur la durée du SCoT, **aucun nouveau SIP ne pourra être créé**. Les secteurs non identifiés par le SCOT et accueillant du commerce sont considérés soit comme espace de flux soit comme zone d'activité économique sans vocation commerciale.

SIP Majeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Langueux-Trégueux – L’Escale • Plérin – Le Chêne Vert • Plérin - Le Plateau • Trégueux – Brezillet Est 	
SIP secondaires connectés	<ul style="list-style-type: none"> • Binic-Etables-sur-Mer – Les Prés Calans • Binic – Etables – Les Islandais • Lamballe – Le Chalet • Lamballe – La Corne du Cerf • Ploeuc L’Hermitage – Espace du Lié • Ploufragan – Le Carpont • Ploufragan – Plaines Villes • Quintin-Le Foeil – Le Volozen • Saint-Alban – Les Croix Roses • Saint Brandan – La Villeneuve • Trégueux - Brézillet Ouest • Yffiniac – Centre commercial de la Baie 	
SIP secondaires déconnectés	<ul style="list-style-type: none"> • Erquy – Les Jeannettes • Lamballe – Zone de Lanjouan • Lamballe – Zone de la Ville Es Lan • Plaintel - Malakoff • Pordic – Kéribet La Ville Auvray • Saint Alban - Le Poirier • Saint Quay-Portrieux – Kertugal • Yffiniac Hillion – Rue de Brest 	

II.VI – ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE (DAAC)	
1 – Le champ d’application du volet de logistique commerciale	
<p>Selon le Code de l’urbanisme, le DAAC peut déterminer les localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale. Cette terminologie n’englobe pas l’ensemble des entrepôts mais seulement les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.</p>	

Sont alors exclus des prescriptions du DAAC les entrepôts majeurs et les entrepôts structurants dont la fonction est de stocker des formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d'autres entrepôts. Ces deux premiers types d'entrepôts au regard des surfaces qu'ils nécessitent sont planifiés dans le volet économique du SCoT.

2 – Conforter les sites logistiques existants

Les activités logistiques du territoire présentes sur le territoire sont implantées le long des axes de transports et génèrent quelques concentrations d'activités sur des sites stratégiques :

- ↳ Lamballe (Ville-ès-Lan, Gare)
- ↳ Yffiniac / Hillion (Saint-René)
- ↳ Saint-Brieuc (Zone Industrielle / rue Chaptal, la Gare, Le Légué)
- ↳ Plérin / Trémuson sur les zones d'activités le long de la RN12
- ↳ Saint-Quay-Portrieux (Port)
- ↳ Ploufragan (zone des Châtelets)
- ↳ Plaintel (Zone d'activité)
- ↳ Quintin / Saint-Brandan

Prescription : Compte tenu de la bonne adéquation entre ces sites d'implantation existants et la desserte du territoire, **l'implantation des activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher est favorisée, sur ces espaces stratégiques**, afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs.

Commune non concernée.

3 – Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain

<p><i>L'existence de friches commerciales, la faible densité bâtie et la limitation forte des implantations commerciales, prévues dans le DAAC, permettent aux zones commerciales connectées ou déconnectées d'accueillir des activités de logistique, au plus près des commerces qu'elles doivent desservir.</i></p> <p>Prescription : A ce titre, l'implantation des activités logistiques est orientée vers ces espaces, dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Les entrepôts quel que soit leur taille peuvent s'implanter sur les zones commerciales déconnectées. ↳ Les entrepôts de moins de 2 000 m² peuvent également s'implanter sur les zones commerciales connectées. 	<p>Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » sur la zone d'activités des Landes (Uy) ainsi que dans la zone Ub du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment d'entrepôt existant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p>
<p><i>4 – Planter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre</i></p>	
<p>Prescription : Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme doivent localiser des secteurs de logistique de proximité, destinés à accueillir les plateformes de logistiques urbaines (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.</p>	<p>La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » n'est pas autorisée dans les différents secteurs du PLU.</p>
<p><i>5 – Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale</i></p>	

Prescription : Afin de favoriser la création d'espaces mieux connectés au rail, les **entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité** (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de **nouveaux espaces non spatialisés dans le DAAC** à la date d'approbation du SCoT à condition que ceux-ci soient connectés à deux modalités suivantes : route, rail.

Le règlement écrit du PLU autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » sur la zone d'activités des Landes (Uy) ainsi que dans la zone Ub du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment d'entrepôt existant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Typologie	Vocation	Surface	Flux	DAAC	Espace d'implantation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Plus de 20 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à trois essieux entrants minimum et sortants	Non	Cf axe III emplois et espaces économiques
Entrepôts Structurants	Régionale	Moins de 20 000 m ²	Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage	Non	Cf axe III emplois et espaces économiques
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	Moins de 10 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants	Oui	Zones logistiques existantes et zones commerciales déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 2 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) sortants	Oui	Zones commerciales connectées et déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route
Plateforme de distribution urbaine (yc dernier kilomètre, dark store etc...)	Hyper locale	Moins de 1 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie	Oui	Zones commerciales connectées et déconnectées et espace de logistique identifié dans la centralité

Synthèse :

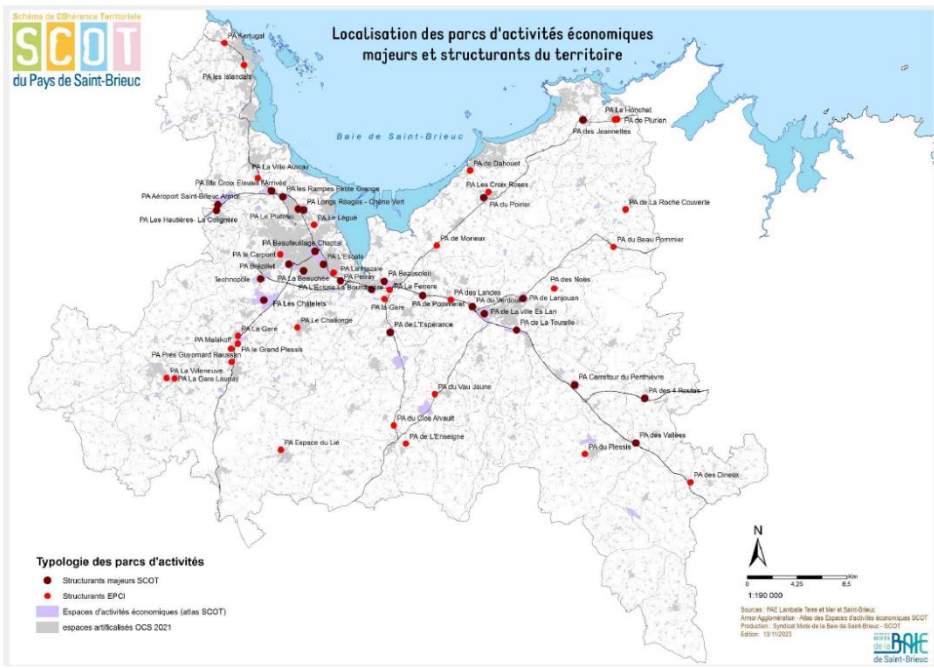
AXE III : EMPLOIS & ESPACES ÉCONOMIQUES

III.I – PRIVILÉGIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES CENTRALITÉS & LES SECTEURS URBAINS MIXTES

1 – Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	
Prescription A : Pour renforcer l'animation et l'attractivité des centralités et des secteurs urbains mixtes, l'implantation des entreprises tertiaires et de services doit être programmée, en priorité, dans les centralités des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe, dont les quartiers gare.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans ce même objectif, le renouvellement urbain des zones mixtes et l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle (hors activités générant des nuisances préjudiciables à une bonne cohabitation des différentes activités et fonctions), doivent être favorisés notamment dans les zones économiques, intégrées à l'enveloppe urbaine.	<p>La zone d'activités des Landes (Uy) permet l'implantation des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve (showroom).</p> <p>De plus, en zone Uy, la restauration, le commerce de gros, les hôtels, les bureau (sous réserve d'activités mixtes)... sont autorisées.</p>
2 – Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	
<p><i>Les habitudes de travail évoluent, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux modes de travailler créent de nouveaux besoins d'aménagement. Les espaces de travail partagé ou plus largement les tiers-lieux sont plébiscités par les usagers et contribuent à l'attractivité des bourgs.</i></p> <p>Prescription A : Les nouveaux modes de travailler et la mutualisation des espaces sont encouragés. Ainsi, l'implantation de pépinières ou villages d'entreprises et d'autres espaces de travail, contribuant à l'animation urbaine (co-working, économie sociale et solidaire) et favorisant la mutualisation des locaux, de matériels, de services, ou d'équipements, doit être favorisée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques, en termes d'accessibilité multimodale et de desserte numérique.</p>	<p>Le bourg permet l'accueil de nombreuses sous-destination dans une logique de mixité des fonctions (artisanat, commerce, activités de services, équipements...) sous réserve de respecter le caractère habité du secteur.</p> <p>Dans la zone d'activités des Landes (Uy), permet l'implantation de bureaux, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureau en R+1.</p>

III.II – RENFORCER LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
1 – Différencier les parcs d'activités économiques	
<p>La différenciation des parcs d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements.</p> <p>Le SCoT décline l'offre de zones d'activités économiques en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Parcs d'activités structurants majeurs (cf. carte ci-avant), ↳ Parcs structurants "EPCI" (cf. carte ci-avant), ↳ Zones d'activités de proximité, ↳ Zones d'activités liées à la mer, ↳ Grands pôles d'équipements. 	
<p>Prescription A : Ces espaces sont réservés aux activités incompatibles avec le bon fonctionnement des centralités et zones urbaines mixtes, notamment en ce qui concerne la génération de nuisances (trafic poids lourds, nuisances sonores ou olfactives, risques technologiques, etc.).</p>	<p>Sur la commune de Coëtmieux, la zone d'activités des Landes, située le long de la RN12, est définie comme parcs structurants « EPCI ». La sous-destination « industrie » n'est autorisée sur le territoire qu'au sein de la zone Ub sous réserve de constituer l'extension d'une activité déjà existante et est permise au sein de la zone Uy (zone d'activités des Landes) en dehors des activités extractives et manufacturières. Ces nouvelles activités sont donc exclusivement permises au sein de la zone d'activités des Landes.</p>
<p>Prescription B : Les parcs d'activités structurants majeurs sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.</p>	<p>Commune non concernée.</p>

<p>Prescription C : Les parcs d'activités structurants EPCI constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité.</p> <p>Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.</p>	<p>Aucune extension de l'urbanisation n'a été identifiée sur le secteur de la zone d'activités des Landes, le long de la RN12. La zone d'activités ne dispose aujourd'hui d'un potentiel d'optimisation particulièrement réduit. En ce sens, une étude « Loi Barnier » afin de permettre une optimisation du foncier le long de la RN12 à travers une réduction de la marge de recul de 100 mètres tout en assurant une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères).</p>
<p>Prescription D : Les zones d'activités de proximité sont une offre pour l'accueil des petites et très petites entreprises ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.</p>	<p>Commune non concernée.</p>

 <p>Localisation des parcs d'activités économiques majeurs et structurants du territoire</p> <p>Typologie des parcs d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Structurants majeurs SCOT ● Structurants EPCI ■ Espaces d'activités économiques (selon SCOT) ■ espaces artificialisés OCS 2021 <p>Source : PNE Lande Terre et Mer et Saint-Brieuc Arrêt Agglomération - Pôle des Espaces d'activités économiques SCOT Production : Systèmes d'Information du Pays de Saint-Brieuc - SCOT Edition : 10/10/2023</p>	<p>Sur la commune de Coëtmieux, la zone d'activités des Landes, située le long de la RN12, est définie comme parcs structurants « EPCI ».</p>
<p>2 – Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies</p> <p>Prescription A : Les parcs économiques structurants, existants le long des 2x2 voies sont réservés aux activités industrielles et logistiques. Les petites entreprises artisanales n'ont pas vocation à s'y implanter. Des exceptions peuvent être prévues pour les entreprises, étroitement liées aux entreprises industrielles et logistiques présentes, ainsi que pour des installations nécessaires à la distribution de carburants décarbonés et nécessitant une proximité immédiate avec les axes routiers.</p>	<p>Sur la commune de Coëtmieux, la zone d'activités des Landes, située le long de la RN12, est définie comme parcs structurants « EPCI ». La sous-destination « industrie » est permise au sein de la zone Uy (zone d'activités des Landes) en dehors des activités extractives et manufacturières ainsi que la sous-destination « entrepôt ».</p>

<p>Prescription B : L'extension des parcs économiques le long des 2x2 voies doit être interdite en linéaire des axes. Elle peut être autorisée en profondeur et doit être motivée par des besoins fonciers et d'accueil, nécessaires au fonctionnement de l'activité envisagée qui ne peuvent être satisfaits, dans les périmètres de zones d'activités existants.</p>	<p>Aucune extension de l'urbanisation n'a été identifiée sur le secteur de la zone d'activités des Landes, le long de la RN12. La zone d'activités ne dispose aujourd'hui d'un potentiel d'optimisation particulièrement réduit. En ce sens, une étude « Loi Barnier » afin de permettre une optimisation du foncier le long de la RN12 à travers une réduction de la marge de recul de 100 mètres tout en assurant une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères).</p>
<p>Prescription C : La création de nouveaux parcs économiques doit être interdite le long des 2x2 voies et les voies de contournement existantes ou à venir (notamment axe de contournement Sud de Saint-Brieuc et voie de contournement Est de Lamballe...).</p>	<p>Pas de projet de nouveau parc économique le long de la 2X2 voies sur Coëtmieux.</p>
<p><i>3 – Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements</i></p>	
<p>Prescription A : Les zones d'activités portuaires et autres zones d'activités existantes, offrant un accès direct à la mer, doivent être réservées aux activités nécessitant cet accès pour leur bon fonctionnement, et aux activités annexes de ces dernières si leur proximité est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.</p> <p>Des règles différentes peuvent être définies pour les espaces urbains mixtes en bord de mer afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes et leur animation touristique.</p> <p><i>À noter que les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent, notamment en ce qui concerne l'extension urbaine de ces zones qui est réservée aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux agglomérations et villages identifiés au titre de la Loi Littoral.</i></p>	<p>Commune non concernée.</p>

<p>Prescription B : Les grands pôles de recherche et développement du territoire sont notamment la Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche. Le renouvellement, le développement et la desserte multimodale de ces pôles doivent être privilégiés sur leur site ou à proximité immédiate.</p>	Commune non concernée.
<p>III.III – EXIGER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DES PARCS ÉCONOMIQUES & LEUR QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT</p>	
<p>1 – Assurer la sobriété foncière des parcs économiques</p>	
<p>Prescription A : Les parcs d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain des parcs d'activités existants. Pour le développement des nouvelles activités et les projets d'extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un inventaire des potentiels de renouvellement des espaces délaissés ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés doit être réalisé sur chaque zone d'activités économiques, ↳ Un projet global de renouvellement des espaces publics et privés doit être défini pour les zones retenues comme prioritaires, ↳ La mutualisation du stationnement, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées. 	<p>Aucune extension de l'urbanisation n'a été identifiée sur le secteur de la zone d'activités des Landes, le long de la RN12. La zone d'activités ne dispose aujourd'hui d'un potentiel d'optimisation particulièrement réduit. En ce sens, une étude « Loi Barnier » afin de permettre une optimisation du foncier le long de la RN12 à travers une réduction de la marge de recul de 100 mètres tout en assurant une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères).</p> <p>Le règlement écrit, notamment sur la zone d'activités des Landes (Uy) encourage la mutualisation des stationnements, les constructions hautes.</p>

Prescription B : L'objectif maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041 est défini, comme indiqué dans les tableaux ci-après :

- ↳ **Par parc économique structurant majeur du territoire,**
- ↳ **Par EPCI pour l'ensemble des parcs économiques structurants EPCI**

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Saint-Brieuc agglomération	PA CHATELETS – PLOUFRAGAN TREGUEUX	179	20,4	25,4	25,0
	PA TECHNOPOLE – PLOUFRAGAN	80	18,3	5,2	
	PA LE PERRY – TREGUEUX	8	2,5	12,9	
	PA LES HAUTIERES LA COLIGNERES – TREMUSON	37	4,0	4,7	
	PA BEAUSOLEIL - HILLION YFFINIAC	67	4,2	1,3	
	PA L'ARRIVEE STE CROIX ELEUSIS - PLERIN	56	0,7		
	PA AEROPORT ST BRIEUC ARMOR – TREMUSON PLERIN PORDIC	13	6,0		
	PA BEAUFEUILLAGE CHAPTAL – ST BRIEUC	83	0,2		
	PA LES RAMPES PETITE GRANGE Europarc-Comespace – PLERIN	38	0,3		
	PA L'ESCALE – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	PA L'ECLUSE LA BOURDINIÈRE – YFFINIAC	36	10,7		
	PA LES LONGS REAGES CHENE VERT – PLERIN	25	7,4		
	PA LE PLATEAU – PLERIN	9	2,6		
	PA LA BEAUCHEE – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	PA BREZILLET EST OUEST BOIS BLANC – TREGUEUX	45	13,5		
	TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	760	116,1	49,5	25,0

et pour l'ensemble des zones d'activités de proximité.

Sur la commune de Coëtmieux, la zone d'activités des Landes, située le long de la RN12, est définie comme parcs structurants « EPCI ».

Aucune extension de l'urbanisation n'a été identifiée sur le secteur de la zone d'activités des Landes. Une étude « Loi Barnier » afin de permettre une optimisation du foncier le long de la RN12 à travers une réduction de la marge de recul de 100 mètres tout en assurant une intégration urbaine cohérente (recommandations architecturales et paysagères).

La totalité de la zone Uy et des abords de la RN12 sont considérés par le MOS ne sont pas considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). En ce sens, le développement économique de Coëtmieux ne représentera pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années.

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2031	2031-2041
Pares d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759.6	116.1	49.5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Pares d'activités structurants majeurs de LTM (cf. détail ci-dessus)	268.6	32,8	52.3	26.2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13.5	6.8
Parcs d'activités de proximité LTM	22.2	0.3	11.0	5.5
TOTAL LTM	445.7	43.1	76.8	38.5
Territoire du SCoT	1471.0	229.7	151.8	76.0

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
				2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer			2021-2041	2021-2031	2031-2041
	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	26,2
	PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR	72	1.4	2,2	
	PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR	34	2.1	3.4	
	PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY	21	5.3	0	
	PA DE POMMERET	15	0.9	2,9	
	PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN	7	0,9	5,0	
	PA DU POIRIER – ST ALBAN	10	2.0	0,1	
	PA DU VENTOUÉ – LAMBALLE ARMOR	8	1.5	0	
	PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL	29	6.9	22,1	
	PA LES JEANNETTES - ERQUY	18	4.8	1,8	
	PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN	14	1.5	1.8	
	TOTAL Lamballe Terre & Mer	269	32,8	52,3	26.2

<p>Prescription C : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, les projets d'aménagement en extension doivent chercher à compenser l'artificialisation engendrée, par une désartificialisation voire une renaturation d'espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).</p>	<p>Pas de projet d'extension de la zone d'activités sur les 10 prochaines années (optimisation foncière à travers une réduction des marges de recul de la RN12 via une étude Loi Barnier).</p>
<p><i>2 – Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques</i></p>	
<p>Prescription : Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ La production d'énergies renouvelables notamment par des installations de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments et sur les parkings, et par la valorisation de la géothermie. ✎ Le réemploi des matériaux déjà présents sur le site et la possibilité d'une revalorisation future des matériaux de construction. ✎ Des aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité favorisant la formation des îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols. ✎ La qualité et l'intégration architecturale des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments, la maîtrise de 	<p>Pas de projet d'extension de la zone d'activités sur les 10 prochaines années (optimisation foncière à travers une réduction des marges de recul de la RN12 via une étude Loi Barnier). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur d'optimisation de la zone d'activités aux abords de la RN12 a été mise en place. Cette dernière intègre des dispositions pour permettre une amélioration de la qualité urbaine perçue et vécue, autant depuis la RN12 que vers la RN12 (plantations obligatoires, adoption de gabarits et de principes constructifs similaires, obligations architecturales : toiture double pente et inclinaisons précises, hauteur maximale des constructions, colorimétrie...).</p> <p>De plus, le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions, notamment sur la zone Uy : qualité et pérennité des matériaux privilégiée, dispositifs de production d'énergies renouvelables encouragés, intégration à l'environnement facilité...</p>

<p>la publicité, des enseignes et pré-enseignes et des émissions lumineuses.</p> <p>Ces objectifs doivent être atteints selon une approche globale et dans une logique d'optimisation foncière.</p>	
3 – Améliorer la desserte des zones d'activités économiques	
<p>Prescription : La desserte des zones économiques par les modes doux doit être améliorée, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ La création d'itinéraires cyclables sécurisés depuis les agglomérations des pôles et les gares TER, dans un rayon de 5 km autour des zones d'activités. ↳ La création d'itinéraires piétons sécurisés depuis les agglomérations des pôles et les arrêts de transports en commun dans un rayon de 1 km autour des zones d'activités ↳ Le développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé et adaptée à l'échelle de la zone (publique ou privée) <p>La programmation des travaux nécessaires doit être hiérarchisée en tenant compte des usages et des projets d'extension et de création de zones.</p>	Commune non concernée.
AXE IV : OFFRE DE MOBILITÉS & INFRASTRUCTURES	
IV.I – COORDONNER URBANISATION & OFFRE DE TRANSPORTS	
1 – Valoriser les pôles gare	
<p>Prescription A : Dans les secteurs gare des pôles urbains doivent être favorisés :</p>	Commune non concernée.

<p>✚ La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles,</p> <p>✚ La densification autour de la gare de Lamballe, notamment pour le développement de l’habitat et des services.</p>	
<p>Prescription B : Le foncier autour des gares TER du territoire doit être réservé pour :</p> <p>✚ Les gares de Plestan et de la Méaugon, le développement et la densification de l’habitat et des services des centre-bourg, l’amélioration de l’accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées</p> <p>✚ Les gares d’Yffiniac et de Plénée-Jugon : l’amélioration de l’accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centre-bourgs et les quartiers situés à proximité et l’organisation du stationnement autour de ces gares.</p>	Commune non concernée.
2 – Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains	
<p>Prescription A : Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l’intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les lignes majeurs de transport collectif (niveau d’offre en termes d’amplitude horaires et de fréquences), notamment les lignes TEO (est-ouest) et TNS (nord-sud) ainsi que certaines lignes Chronotub.</p>	

<p>Prescription B : Les lignes de transports interurbains reliant les pôles urbains entre eux, les pôles urbains aux pôles d'appui du territoire, ainsi qu'aux pôles urbains proches (Guingamp, Loudéac, Auray, Paimpol et Dinan) doivent être une des priorités de l'offre de transports intercommunale, départementale et régionale.</p> <p>Sur ces lignes, le développement des bourgs desservis doit être favorisé.</p>	<p>La commune de Coëtmieux est desservie par le réseau de bus Breizhgo à 10 arrêts par la ligne de Bus 3 -Saint-Brieuc – Lamballe. Le réseau dessert le bourg de Coëtmieux ainsi que les villages de La Lande Orhan et Les Landes. Le projet de PLU privilégie un recentrage de l'urbanisation en densification et en extension sur le bourg et seulement en densification sur les deux principaux villages.</p>
<p><i>3 – Aménager des aires de covoiturage et de transports à la demande</i></p>	
<p>Prescription A : L'offre de transports collectifs réguliers doit être complétée par une offre à la demande (TAD, co-voiturage, etc.).</p>	<p>L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de Coëtmieux est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Lamballe-Armor, Landéhen, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry.</p> <p>La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire. Cependant, certaines pratiques de covoiturage se font au niveau du secteur des Landes, à proximité de la RN12. Cette situation engendre des stationnements anarchiques et occasionne certaines difficultés notamment pour le passage des cars scolaires.</p>
<p>Prescription B : Le foncier nécessaire au développement des aires de co-voiturage et parcs relais doit être réservé, en cohérence avec les projets inscrits dans le schéma départemental et les schémas intercommunaux. Les emplacements dans les bourgs, accessibles à pied, doivent être privilégiés.</p>	

	<p>Le PADD de Coëtmieux affichait : « L'aménagement d'une véritable aire de covoiturage dédiée et proportionnée aux besoins pourrait donc être intéressante. En effet, encourager le covoiturage permettrait de réduire le trafic routier et renforcer la multimodalité ». Le PADD met en avant la volonté communale et le besoin d'une véritable aire de covoiturage sur le territoire. Cependant, sa création ne dépend pas de la commune.</p>
IV.II – FAVORISER LES DÉPLACEMENTS PAR LES MOBILITÉS ACTIVES	
<p>Prescription A : Les itinéraires cyclables entre les bourgs et les pôles urbains ou d'appui qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels.</p> <p>La sécurisation des itinéraires d'accès aux centralités, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité.</p> <p>La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans l'agglomération briochine.</p> <p>Les fonciers nécessaires à ces aménagements doivent être réservés.</p>	<p>Les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.</p>

<p>Prescription B : Dans les secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée.</p> <p><i>Cf. également :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ <i>Prescriptions A et B du chapitre I.I.5 relatif aux centralités et zones résidentielles</i> ↳ <i>Prescription A du chapitre II.V.2 relative aux secteurs commerciaux</i> ↳ <i>Prescriptions A, B et C du chapitre III.III.3 relatives aux parcs économiques</i> 	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des dispositions afin d'assurer des connexions douces et sécurisées entre les futurs quartiers de développement de l'habitat et les espaces déjà urbanisés notamment ceux où sont implantés les commerces, équipements et services. C'est le cas de l'OAP La Bouillière, le secteur d'extension prévoit la création d'une continuité piétonne pour rejoindre directement les équipements sportifs depuis le futur quartier d'habitat. C'est aussi le cas du secteur gisement n°59 qui prévoit une continuité piétonne traversante pour connecter le site scolaire, le futur quartier et la rue de la Poterie. De plus, l'ensemble des voies de desserte principales prévues dans les secteurs d'OAP, doivent respecter la disposition suivante : « permettre d'assurer des déplacements doux sécurisés ».</p> <p>De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.</p>
IV.III – OFFRE DE STATIONNEMENT	
1 – Développer une politique des parcs relais	
<p>Prescription A : Les parcs relais dans les pôles urbains sont valorisés pour inciter au report modal et réduire la place de la voiture dans les centres-villes, notamment en lien avec les lignes de transports structurantes TEO et TNS de l'agglomération briochine.</p>	<p>Commune non concernée.</p>

Le foncier nécessaire au développement des parcs relais doit être réservé.	
Prescription B : Une gestion différenciée de l'offre de stationnement favorisant le stationnement de courte durée doit être mise en place afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et favoriser les espaces de rencontres et d'animations dans les centralités	-
2 – Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière	
Prescription A : L'aménagement de parkings relais, d'aires de covoiturage et de pôles d'échanges doit privilégier la mutualisation d'espaces de stationnement ou de terrains artificialisés existants.	<p>Le règlement écrit du PLU précise que « <i>Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée</i> ».</p> <p>La commune n'est pas concernée par l'aménagement de parkings relais ou de pôle d'échanges.</p> <p>La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire. Cependant, certaines pratiques de covoiturage se font au niveau du secteur des Landes, à proximité de la RN12. Cette situation engendre des stationnements anarchiques et occasionne certaines difficultés notamment pour le passage des cars scolaires.</p> <p>Le PADD de Coëtmieux affichait : « <i>L'aménagement d'une véritable aire de covoiturage dédiée et proportionnée aux besoins pourrait donc être intéressante. En effet, encourager le covoiturage permettrait de réduire le trafic routier et renforcer la multimodalité</i> ». Le PADD met en avant la volonté communale et le besoin d'une véritable aire de covoiturage sur le territoire. Cependant, sa création ne dépend pas de la commune.</p>

<p>Prescription B : Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension de zones économiques et d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU précise (sur l'ensemble du territoire communal) que « <i>Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée</i> ».</p> <p>De plus, pour toutes les autres destinations autres que celles du logement et ce dans l'ensemble des zones du PLU, « <i>les stationnements seront dimensionnés en fonction :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De la capacité maximale d'accueil du public,</i> - <i>Du taux et du rythme de fréquentation par le public,</i> - <i>Des besoins en salariés,</i> - <i>De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</i> <p><i>Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».</i></p>
<p>Prescription C : L'aménagement des espaces de stationnement doit limiter les emprises et l'imperméabilisation des sols, notamment en favorisant les parkings à étages et les revêtements perméables, sous réserve de maîtriser l'infiltration de polluants.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU indique : « <i>Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié</i> ».</p> <p>Il ajoute que : « <i>Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) conçues de façon à permettre</i></p>

	à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... »
3 – Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement	
Prescription : Le dimensionnement et la gestion de l'offre de stationnement sur les lieux de destination doivent tenir compte de la desserte par les transports en commun et inciter à leur utilisation.	-
IV.IV – PROJET D'INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES	
1 – Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc	
<p>Prescription : L'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc est un projet à finir en tenant compte des enjeux environnementaux et des mobilités douces (piétons, vélos), et en s'inscrivant dans une logique d'optimisation foncière exemplaire, en partenariat avec le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et les communes traversées. Il convient d'étudier le lien entre la RN 12 et les futures voies pour analyser le report de transit et les possibilités associées quant aux réaménagements de ces voies.</p> <p><i>La programmation des besoins fonciers est prévue à l'axe V.II.3</i></p>	Commune non concernée.
2 – Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement	
<p>Prescription : L'apaisement de la circulation dans le centre-ville de Lamballe et la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être une priorité pour les futurs aménagements routiers, notamment par le projet de contournement Est de Lamballe, en tenant compte des enjeux environnementaux. Dans cette perspective, les tracés étudiés doivent être préservés de tout autre aménagement pouvant créer de nouvelles contraintes pour ce projet.</p>	Commune non concernée.

Le choix du tracé et des aménagements doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière exemplaire.	
3 – Déployer les bornes de recharge électrique	
Prescription A : Les collectivités programment, de concert avec leurs partenaires, le déploiement des équipements de recharges électriques (voitures électriques et vélos à assistance électrique).	-
Prescription B : Elles doivent anticiper les besoins fonciers pour le développement des mobilités décarbonées : stations de recharge électrique, de biocarburants et d'hydrogène, ainsi que les sites nécessaires à la production de ces énergies.	-
4 – Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées	
Prescription A : La réhabilitation de la voie ferrée reliant Lamballe à Dinan et Dol-de-Bretagne est une priorité pour améliorer la qualité de l'offre de desserte. Tout aménagement sur les abords de cette voie doit tenir compte des éventuelles futures contraintes de ce projet.	Commune non concernée.
Prescription B : Le tracé de l'ancienne ligne ferrée entre Saint-Brieuc et Loudéac doit être préservé en vue d'une future valorisation.	Commune non concernée.
Prescription C : Pour pérenniser la desserte des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor à long terme, les études de tracé réalisées dans le cadre du projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire (LNOBPL) doivent être prises en compte pour tout projet d'aménagement dans les secteurs concernés.	Commune non concernée.

AXE V : OFFRE D'ÉQUIPEMENTS & DE TOURISME	
V.I – ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS & HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES AUX BESOINS ET AUX CONTRAINTES	
1 – Adapter les équipements touristiques du littoral	
<p>Introduction : Les créations ou les extensions des équipements touristiques du littoral devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers et préserver le territoire de pressions anthropiques trop importantes.</p>	-
<p>Prescription A : L'augmentation de la capacité d'accueil du littoral en hébergements et équipements touristiques doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la Loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels.</p> <p>Ces dernières doivent être appréciées au regard des conséquences probables du changement climatique, notamment en ce qui concerne la montée du niveau de la mer, de l'évolution du trait de côte et l'augmentation du risque de feux de forêts.</p>	Commune non concernée.
<p>Prescription B : Les extensions des campings sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, et intégrer des mesures pour augmenter la résilience aux risques.</p> <p>Aucun nouveau camping, ni extension, ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.</p>	Commune non concernée.

<p>Prescription C : Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'accessibilité aux espaces naturels du littoral sont permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable.</p> <p><i>Cf. également prescription VIII.I.7 relative aux espaces littoraux</i></p>	Commune non concernée.
2 – Gérer les flux saisonniers et les camping-cars	
<p>Prescription A : Afin de gérer les périodes de forte affluence de visiteurs, en période estivale, des parcs de stationnement temporaires sont aménagés, en périphérie des sites d'attraction (centres-villes, sites patrimoniaux, espaces littoraux). Pour cela, les espaces de stationnement existants (parkings d'équipements non utilisés, établissements scolaires, etc.) ou les terrains non aménagés (champs) sont mobilisés en priorité. Des itinéraires doux entre ces parcs de stationnement temporaires et les sites d'attractions devront être prévus.</p>	Commune non concernée.
<p>Prescription B : L'organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes à la journée ou en séjour doit être satisfaisante, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet. Les aires de séjour doivent être équipées de dispositifs de vidange des eaux usées.</p> <p>Aucune nouvelle aire de séjour, ni extension, n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.</p>	Commune non concernée.
3 – Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs	

<p>Prescription A : Les principaux itinéraires de randonnée terrestre et de cyclotourisme, notamment le GR 34 et l'itinéraire Eurovélo, doivent être valorisés, notamment en assurant leur continuité et la qualité d'usage.</p>	<p>De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise que : « <i>Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial</i> ».</p>
<p>Prescription B : L'offre d'itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme doit être développée par le renforcement des itinéraires vers les territoires rétro-littoraux et dans les espaces ruraux, pour favoriser la découverte de la culture et de l'identité du territoire ainsi que de son patrimoine écologique et naturel. Les points de croisement avec les infrastructures routières doivent être sécurisés.</p>	
<p>Prescription C : La découverte des sites touristiques du littoral et des espaces ruraux doit être facilitée par le renforcement d'une offre de transports multimodale, incluant les transports collectifs saisonniers, les mobilités actives et le jalonnement routier.</p>	<p>L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de Coëtmieux est desservie par le Chrono C1.</p> <p>De plus, les itinéraires de randonnée ainsi que les cheminements piétons présents sur l'ensemble du territoire communal (à la fois dans le bourg, les villages et l'espace rural) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces itinéraires permettent d'assurer la découverte du patrimoine naturel et bâti local, principal intérêt touristique sur le territoire.</p>
<p>4 – Diversifier l'hébergement touristique</p>	

<p>Prescription : Le développement d'une offre d'hébergement alternative et complémentaire à l'offre d'hébergement classique (hôtellerie, campings, location de vacances, meublés saisonniers) doit être favorisée, notamment l'offre d'accueil dans les espaces rétro-littoraux et ruraux.</p> <p>L'augmentation du parc de résidences secondaires doit être évitée autant que possible.</p> <p>Les collectivités doivent mobiliser les outils disponibles pour éviter que l'évolution du parc de résidences secondaires et des locations touristiques proposées via les plateformes de locations entre particuliers concurrence l'offre de résidences principales.</p>	<p>La commune dispose d'une offre d'hébergement particulièrement réduite : le territoire compte 2 gîtes et deux locations Airb&b.</p> <p>D'après les données INSEE 2020, la commune compte une part de résidences secondaires de l'ordre de 3.1%, soit 23 unités. Cette offre est donc particulièrement réduite sur le territoire et ne constitue pas un enjeu pour le développement communal sur le long terme.</p>
V.II – PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DESTINÉS AUX HABITANTS & ACTIVITÉS	
1 – Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale	
<p>Prescription : Les réserves foncières nécessaires au déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du centre technique départemental et à leur adaptation aux besoins, doivent être réservées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.</p>	<p>Commune non concernée.</p>
2 – Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale	

<p>Prescription : Les besoins de création, d'extension et de renouvellement des équipements d'intérêt collectif doivent être précisés, à l'échelle des intercommunalités et des communes, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales et usées, les équipements scolaires, culturels, de santé, de sport et de loisirs, les installations collectives de production d'énergies renouvelables, ainsi que les cimetières.</p> <p>La programmation des équipements doit tenir compte des besoins à l'échelle supra-communale et leur localisation doit respecter l'armature urbaine.</p>	<p>Les projets d'équipements sur les 10 prochaines années concernent des évolutions prévues au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg (travaux de rénovation énergétique et intérieur de la salle municipale, création d'espace de rencontre et de convivialité, réorganisation des services techniques...). Aucun de ces projets d'équipements ne nécessite de consommation foncière. Les équipements d'assainissement, scolaires, de santé sont suffisamment dimensionnés et aux normes pour l'accueil de population et le développement communal envisagé sur les 10 prochaines années.</p>
<p><i>3 – Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements</i></p>	
<p>Prescription A : Les projets d'équipements doivent trouver autant que possible leur place sur des sites déjà artificialisés. L'implantation des équipements destinés à la population doit être privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines, et si possible dans ou, au plus près, des centralités.</p>	<p>La totalité des projets d'équipements seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des tissus déjà urbanisés du bourg et ne nécessiteront pas d'extension de l'enveloppe urbaine et donc de consommation foncière.</p>
<p>AXE VI : AGRICULTURE</p>	
<p>VI.I – VALORISER & GARANTIR LE RÔLE DE L'AGRICULTURE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE</p>	
<p><i>1 – Préserver l'activité agricole</i></p>	
<p>Introduction : L'objectif est le maintien d'une agriculture de polyculture-élevage qui marque le territoire et qui est une réponse importante aux enjeux écologiques, notamment sur l'espace littoral et en périphérie des pôles urbains, où l'agriculture locale est soumise à une forte pression.</p>	<p>-</p>

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole , en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.	Le règlement graphique du PLU classe la majeure partie de l'espace rural en zone Agricole (584.79 hectares, soit 71% de la surface du territoire communal). A l'intérieur de cette, ne sont autorisées que les constructions à vocation agricole et quelques exceptions spécifiquement encadrées (extensions et annexes des maisons d'habitation, changement de destination, logements de fonction des exploitants...).
Prescription B : Les extensions urbaines doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole , notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques.	La commune a réalisé une étude de capacité de densification des tissus urbanisés du territoire (bourg, La Lande Orhan et Les Landes) ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de l'espace rural sur les 10 prochaines au regard des critères définis par la CDPENAF, notamment en termes d'impacts agricoles (les bâtiments identifiés sont tous localisés à plus de 100m d'un bâtiment agricole en activité). Au regard du nombre de logements pouvant être réalisé en densification des enveloppes urbains ainsi qu'au sein des changements de destination ainsi qu'en lien avec l'accueil de population estimé sur les 10 prochaines années, la commune a pu déterminer le besoin en foncier pour la création de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

	<p>La commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements et a procédé à une analyse multicritère afin de déterminer quels secteurs privilégier. Parmi les 7 critères analysés, figurait le critère « impact sur l'activité agricole » ainsi que « impact sur le paysage et l'environnement ».</p> <p>A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.</p>
<p>Prescription C : Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant le foncier agricole, un réaménagement du foncier favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles concernées doit être recherché, notamment par le regroupement des parcelles en herbe et prairies et l'installation d'une agriculture de proximité.</p>	<p>A mettre en place lors de la phase opérationnelle du projet.</p>
<p><i>2 – Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts</i></p>	

<p>Prescription : L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs doit être exceptionnelle.</p> <p>Les éventuelles nouvelles constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole (morcellement, accès, distances réglementaires).</p>	<p>Les extensions urbaines représentent une surface de l'ordre de 2.41hectares et sont dimensionné aux stricts besoins identifiés et en continuité immédiate du bourg et de ses commodités. Les villages de La Landes Orhan et Les Landes permettent la construction de nouvelles habitations seulement dans le cadre d'une densification des tissus déjà urbanisés.</p>
<p><i>3 – Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains</i></p>	
<p>Prescription : Les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés doivent être aménagées, en favorisant, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements piétons/vélos et d'espaces d'agriculture de proximité, vivrière et récréative (jardins ouvriers, jardins potagers, maraîchage, vergers...), en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocage, chemins creux, vues lointaines...) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux.</p> <p><i>Cf. également Prescription 2 du chapitre VIII.II relative aux lisières agricoles et bocagères</i></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour les OAP sur les secteurs d'extension, où les OAP indiquent que « <i>La frange est du secteur fera l'objet d'une attention particulière afin de traiter qualitativement l'interface entre l'espace urbain et la zone cultivée</i> » (Les Fossés) et « <i>Il s'agira de créer un écran végétal, sur la frange ouest, constituée d'essences locales, implanté sur les fonds de jardins des futures habitations</i> » (La Bouillière).</p>
<p><i>4 – Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles</i></p>	
<p>Prescription A : Les friches agricoles présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p>	<p>-</p>

<p>Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.</p>	
<p>Prescription B : Les projets d'aménagement agricoles doivent participer à l'atteinte des objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience, en divisant par deux la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021, et en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050.</p> <p>L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles doit autant que possible être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.</p>	<p>Aucune visibilité sur les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sur les 10 prochaines années puisque le règlement écrit de la zone A permet les constructions / bâtiments à vocation agricole sans limite d'emprise au sol ou de consommation foncière.</p> <p>La compensation à l'artificialisation de des nouvelles constructions et aménagement agricoles par la désartificialisation ou la renaturation ne peut être définie qu'à l'échelle du projet de construction et donc lors de la phase opérationnelle (suite à la révision du PLU).</p>
<p>Prescription C : Les aménagements et constructions agricoles doivent être concentrés autour du siège d'exploitation pour préserver autant que possible des espaces non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. La priorité doit être donnée à la réhabilitation de bâtis vacants ou d'espaces déjà artificialisés.</p> <p>Des exceptions sont possibles dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU autorise les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sous réserve de « <i>s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage</i> » et de « <i>se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, muret, chemins...)</i> ».</p>

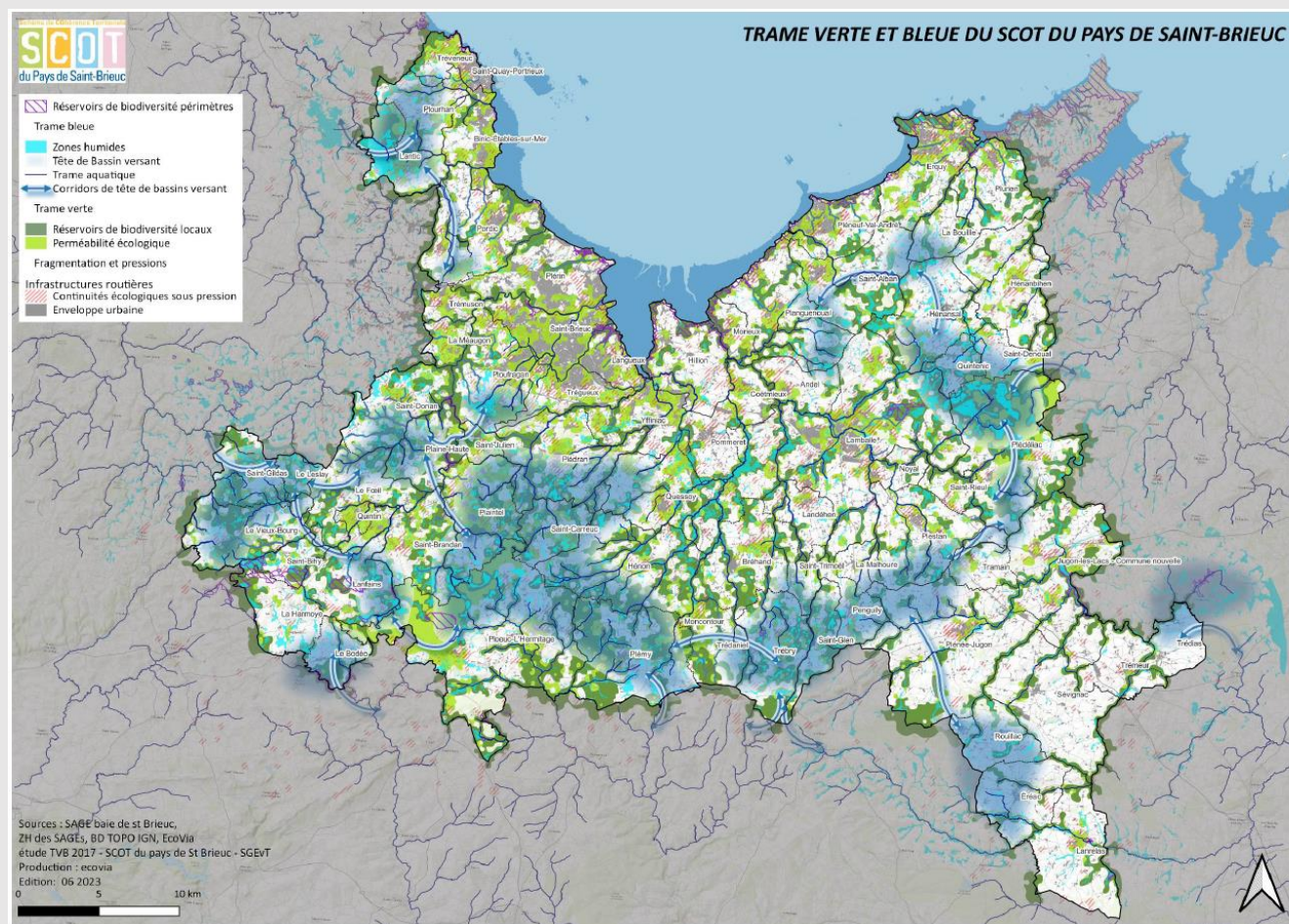
	<p>Pour les logements de fonction agricole, le règlement écrit du PLU indique « <i>qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible</i> » ainsi que « <i>il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation</i> ».</p>
<p>Prescription D : La création d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, la création de nouveaux logements doit être limitée aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.</p>	<p>Le règlement écrit ne permet pas la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles au sein de l'espace rural. Ces hébergements ne peuvent donc être réalisés qu'au sein des zones constructibles du PLU, soit le bourg et les villages de La Lande Orhan et Les Landes.</p> <p>Le PLU encadre strictement la création de logements de fonction agricoles en intégrant les grands principes de la charte agriculture et urbanisme : « <i>Les logements de fonction agricole sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Qu'ils soient destinés au logement des exploitants agricoles dont la permanence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées...),</i> • <i>Qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible,</i> • <i>Que le nombre de logements de fonction soit limité à</i> • <i>Un seul logement pour les exploitations individuelles,</i> • <i>Un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage</i>

	<p><i>nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.</i> • <i>Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.</i> • <i>A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitation existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10m sans séparation par une voie,</i> • <i>Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750m² ».</i>
AXE VII : ÉNERGIES RENOUVELABLES	
VII.I – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	
1 – Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire	

<p>Prescription A : Les espaces déjà artificialisés (sites industriels en activité ou non, zones d'activités, parkings, toitures, carrières, friches industrielles, anciennes décharges avérées...) doivent être identifiés comme espaces prioritaires pour le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque.</p> <p>Leur implantation doit prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et ne doit pas grever une valorisation pour le développement économique ou pour l'habitat dans les secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.</p>	<p>Le règlement écrit indique que : « <i>Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture</i> ».</p> <p>De plus, le règlement écrit souhaite « <i>privilégier l'installation d'ombrière photovoltaïques sur les espaces de stationnement</i> ».</p>
<p>Prescription B : 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).</p>	<p>La carte de la trame verte et bleu est clairement identifié dans une cartographie intégrée dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP thématique « trame verte et bleue ».</p>
<p>Prescription C : En dehors des espaces déjà artificialisés, les installations de production d'énergie photovoltaïque peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Sur des terres incultes (identifiées par le document cadre de l'Etat), ↳ Ou dans des zones agricoles sous réserve de répondre aux critères d'installations agrivoltaïques définis par la loi. <p>La priorité doit être donnée aux secteurs identifiés comme « zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ».</p>	<p>Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>
<p>2 – Valoriser la biomasse</p>	

Prescription : Les projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse (bois-énergie, méthanisation...) doivent être favorisés, à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.	-
3 – Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement	
Prescription : Dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour les zones d'activités , les opportunités de production d'énergies renouvelables doivent être analysées.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. La réalisation de ces dispositifs doit être réfléchi qu'en phase opérationnel de projet.
4 – Permettre le développement des énergies marines	
Prescription : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation, en commune littorale, des équipements et infrastructures nécessaires au développement des énergies marines doit être autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage. Les terrains correspondants doivent être réservés à ces besoins spécifiques.	Commune non concernée.
AXE VIII : PATRIMOINES NATURELS	
VIII.1 – S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire	
<p>Le SCoT identifie la trame verte et bleue autour de quatre types de composantes écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Les réservoirs de biodiversité règlementaires et locaux ↳ Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques) ↳ La trame aquatique et humide (intégrant les têtes de bassin versant) 	

Les continuités écologiques fragmentées ou sous pressions.



1 – Traduire la trame verte et bleue dans les documents d’urbanisme et les projets d’aménagement	
<p>Prescription A : Les documents d’urbanisme doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions, avec les territoires limitrophes.</p> <p>Les continuités écologiques, identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d’autres continuités d’intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l’échelle locale, les documents d’urbanisme s’appuient sur les différentes sous trames.</p>	<p>Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communal et en connexion avec un territoire plus large. L’analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l’échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l’échelle du territoire communal, en s’appuyant notamment sur l’ensemble des données fournies dans le cadre de l’élaboration de l’atlas de la biodiversité intercommunal.</p> <p>Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l’Orientation d’Aménagement et de Programme dédiée (OAP thématique trame verte et bleue).</p>
<p>Prescription B : Les projets d’aménagement s’appuient sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en ville, favoriser la réintroduction d’espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur.</p> <p>Ils favorisent leur mise en réseau à l’intérieur des tissus urbains.</p>	<p>Un ingénieur écologue s’est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d’extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d’arbres, de haies... qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites...).</p>

	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger...). En effet, les OAP intègrent la réalisation d'espaces verts publics au sein des futurs secteurs de développement urbain (La Bouillière, Les Fossés, gisement n°59).
2 – Protéger les réservoirs de biodiversité	
<p>Prescription : Les documents d'urbanisme délimitent les réservoirs de biodiversité, identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle. Ces réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les PLU ou par tout autre dispositif assurant leur préservation.</p> <p>Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles.</p>	<p>Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communal et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal.</p> <p>Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP thématique trame verte et bleue).</p> <p>Le règlement graphique intègre l'ensemble des réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques dans la zone Naturelle ou Agricole. Au sein de cette zone naturelle, la constructibilité y est particulièrement limitée à quelques exception (extension et annexes de maisons existantes, construction à vocation forestière...).</p>

	De plus, le règlement écrit intègre des règles participant du renforcement de la biodiversité sur le territoire (
3 – Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants	
<i>Les secteurs de perméabilité écologique sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Les têtes de bassins versants constituent des milieux tout aussi remarquables que sensibles. Les fonctionnalités écologiques y sont assurées autant par des éléments linéaires (haies, cours d'eau) que par différents espaces propices au développement des espèces (milieux humides, boisements, prairies...). La préservation des fonctionnalités écologiques dans les secteurs de perméabilité repose sur leur écosystème comme un ensemble fonctionnel.</i>	
<p>Prescription A : Dans les secteurs de perméabilité écologique, identifiés par la trame verte et bleue, la perméabilité doit être améliorée pour favoriser les migrations de la faune et de la flore, et toute rupture doit être évitée.</p> <p>En particulier en milieu urbain, les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau...), garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.</p>	<p>Les secteurs de perméabilité sont identifiés au sein de la zone Naturelle ou Agricole, ces secteurs disposent d'une constructibilité particulièrement limitée.</p> <p>Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, obligation de réalisation d'espace vert au sein des futurs secteurs de projet, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune...).</p>

<p>Prescription B : Les corridors entre les têtes de bassins versants et entre les sous bassins versants à leur intérieur doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographique, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés...). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, tout particulièrement dans les secteurs urbanisés.</p> <p>Ces derniers constituent des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.</p>	<p>Ces éléments sont intégrés dans la délimitation de la trame verte et bleue.</p>
4 – Préserver les continuités écologiques sous pression	
<p><i>Les continuités écologiques sous pression sont des espaces qui ont, soit déjà perdu leur fonctionnalité écologique, soit sont sous pression exercée par l'urbanisation et les infrastructures (actuelles ou projetées). L'enjeu est ici de saisir l'opportunité des projets d'aménagement pour contribuer à la restauration des fonctionnalités écologiques.</i></p> <p>Prescription : La mise en place de solutions visant à restaurer les fonctionnalités écologiques et, le cas échéant, à effacer les points de rupture doit être favorisée.</p> <p>Les continuités écologiques sous pression constituent les secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.</p>	<p>Le PLU encadre sur l'ensemble du territoire des dispositions permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment à travers la replantation de linéaire bocager double en cas de suppression, de protection du maillage bocager, des cours d'eau, des zones humides, des espaces boisés...</p>
5 – Protéger les espaces bocagers	

<p>Prescription : Les espaces bocagers identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés.</p> <p>Les créations de sièges d'exploitation nécessaires au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces.</p>	<p>Le règlement graphique du PLU identifie l'ensemble des haies bocagères recensées dans le cadre du programme Breizh bocage à l'échelle de l'intercommunalité et les protège au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter que la suppression de haie est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.</p> <p>En zone Agricole, les constructions à vocation agricole sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés, • De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage, • De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins...) ».
6 – Protéger les espaces boisés	
<p>Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.</p>	

Prescription B : La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.

En lien avec le travail mené dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communal ainsi qu'avec les éléments identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT, l'ensemble des espaces boisés ont été recensés sur le territoire communal.

Au total, **35.04 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant aux abords de la vallée du Gouessant ainsi que dans la partie centrale du territoire, entre le bourg et le village des Landes. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

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. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels

	<p>l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à 1 hectare. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.</p> <p>Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.</p>
7 – Protéger les espaces littoraux	
<p>Prescription : Les milieux marins remarquables et l'estran doivent être protégés, en s'appuyant sur les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral.</p> <p>Les aménagements autorisés en application des dispositions de la Loi Littoral sont réalisables à condition de ne pas constituer une rupture de la continuité écologique, de ne pas dégrader la qualité de l'eau, les milieux et leurs fonctionnalités écologiques, et de ne pas accentuer les risques d'érosion côtière et de recul du trait de côte.</p> <p><i>Cf. également Axe XII relatif à l'application de la Loi Littoral</i></p>	Commune non concernée.
8 – Protéger les cours d'eau	

<p>Prescription A : Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité, de part et d'autre, des espaces de mobilité des cours d'eau doit être inscrite dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à la restauration des fonctionnalités écologiques des vallées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc, notamment le Gouëdic (lien ville-mer).</p> <p>Ces espaces constituent des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.</p> <p><i>(L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.)</i></p>	<p>Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 9.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune.</p> <p>La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :</p> <p>« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
<p>Prescription B : Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'objectif d'amélioration de la qualité morphologique des cours d'eau en contexte urbain du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant, visant en particulier à l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Commune non concernée.</p>
<p>Prescription C : Les conditions d'accès au niveau des seuils et obstacles à l'écoulement doivent être maintenues pour permettre les opérations potentielles d'aménagement ou d'arasement.</p>	<p>-</p>
<p>9 – Protéger les zones humides</p>	

<p>Prescription A : Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, définis par les SAGE en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, dans les délais et selon la méthode définie dans les SAGE en vigueur.</p>	<p>Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 47 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées.</p>
<p>Prescription B : Tout projet pouvant potentiellement impacter les zones humides identifiées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT ou précisées à l'échelle locale, doit faire l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, conformément aux dispositions et règles des SAGE en vigueur. Ces milieux doivent ainsi être préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec les cours d'eau.</p>	<p>Dans le cadre de l'analyse naturaliste (faune – flore et inventaire zone humide) réalisée sur les futures potentielles zones de développement urbain, les zones humides identifiées ont été intégrées dans le plan de zonage et sont aussi strictement protégées selon les dispositions du SAGE de la baie de Saint-Brieuc. En effet les secteurs ayant été identifiés avec des zones humides n'ont pas été retenu pour le développement communal et le projet à éviter (première étape de la démarche ERC) l'impact en ciblant d'autres secteurs de développement.</p>
<p><i>10 – Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières</i></p>	
<p><i>Les landes, pelouses sèches et tourbières présentent des milieux naturels à enjeux majeurs et relictuels sur le territoire. Ils sont aujourd'hui bien identifiés et font l'objet de protections réglementaires.</i></p> <p>Prescription : Les documents d'urbanisme doivent inventorier les landes, pelouses sèches et tourbières et mettre en place des mesures de préservation fortes.</p>	<p>Ces secteurs sont intégrés dans la délimitation de la zone naturelle du PLU et ou les droits à construire sont particulièrement réduits.</p>
<p><i>11 – Renforcer la trame noire</i></p>	

<p>Prescription : La préservation et le renforcement de trames noires doivent être favorisés, par leur identification, en lien avec la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le SCOT et à l'échelle locale et la mise en place de mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, notamment dans les zones agglomérées des pôles.</p> <p>Notion utile : Les outils en faveur de la Trame noire</p> <p><i>Une OAP thématique « biodiversité » ou « Trame verte et bleue » peut permettre, en complément des autres enjeux biodiversité, de cartographier et de détailler les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage compte tenu des enjeux identifiés de continuités écologiques pour des espèces nocturnes (par exemple présence d'une colonie de chauves-souris). Elle pourra donc être assortie de recommandations pour limiter l'éclairage. Cette OAP peut identifier des zones prioritaires.</i></p> <p><i>Les OAP peuvent faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la Trame noire et se référer à une annexe ou un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Les OAP peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics, qui peuvent éventuellement être complétés d'un Schéma Directeur d'Eclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021)</i></p>	<p>Le PLU intègre une OAP thématique « trame noire » qui permet à la fois de mieux définir la notion de trame noire, d'identifier cette trame à l'échelle locale et de fixer des préconisations relatives à sa prise en compte (protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, gestion de l'éclairage artificiel).</p>
<p>VIII.II – Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines</p> <p><i>Les lisières urbaines forment des espaces précieux, aussi bien du point de vue des fonctionnalités écologiques, que du paysage et des usages. Les enjeux et les choix d'aménagements diffèrent en fonction des typologies de lisières urbaines.</i></p> <p>Le SCoT identifie 3 types de lisières urbaines :</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ↳ Les lisières naturelles, principalement forestières, ↳ Les lisières agricoles et bocagères, ↳ Les lisières des surfaces en eau (très limitées). 	
1 – Maintenir et restaurer les lisières boisées	
<p>Prescription A : Le long des lisières boisées, les projets d'aménagement doivent maintenir une strate arbustive et herbacée intermédiaire, et limiter au maximum les effets de barrière pour favoriser les échanges écologiques avec les milieux périphériques.</p>	<p>Le règlement écrit indique que « <i>En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.</i></p> <p><i>Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles...) ».</i></p> <p>Mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » fixant des recommandations sur l'entretien et la gestion du bocage.</p> <p>Dans les OAP sectorielles au contact d'espace de boisement, des dispositions sont mises en place pour préserver les zones de contact à travers la création de haies bocagères.</p>
<p>Prescription B : Les accès à la lisière doivent être anticipés pour permettre l'entretien des milieux.</p>	-
2 – Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	

<p><i>Au regard des enjeux écologiques et paysagers, les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbains doivent être traités de façon qualitative par une lisière agricole ou bocagère. Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure attractivité écologique et d'assurer de leur rôle pour limiter le lessivage des sols.</i></p> <p>Prescription : 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.</p> <p><i>Cf. également Prescription 3 du chapitre VI.1 relatif aux zones de contact entre espaces urbains et agricoles.</i></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour les OAP sur les secteurs d'extension, où les OAP indiquent que « <i>La frange est du secteur fera l'objet d'une attention particulière afin de traiter qualitativement l'interface entre l'espace urbain et la zone cultivée</i> » (Les Fossés) et « <i>Il s'agira de créer un écran végétal, sur la frange ouest, constituée d'essences locales, implanté sur les fonds de jardins des futures habitations</i> » (La Bouillière).</p>
3 – Protéger les lisières aquatiques ou humides	
<p>Prescription A : 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).</p>	<p>Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 47 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées. Le règlement précise que : « <i>Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.</i></p> <p><i>Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation ».</i></p>

	<p>Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 9.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune.</p> <p>La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :</p> <p>« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
<p>Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir les mesures nécessaires pour éviter des apports d'eau urbaine trop importants et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel...).</p>	-
<p>VIII.III – Préserver la richesse et les identités paysagères</p>	
<p>1 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés</p>	
<p>Prescription : La préservation et la valorisation du patrimoine bâti doivent être assurées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ La conservation des édifices et ensembles urbains remarquables, ✎ L'identification des éléments de patrimoine bâti urbain et rural à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques), 	<p>En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :</p> <p>56 éléments patrimoniaux (croix, puit, fontaine, moulin, bâtisse d'intérêt...) incluant les 13 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présente un fort intérêt patrimonial ;</p>

<p>✎ Et la définition des modalités d'évolution ou de transformation du bâti identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine,</p>	<p>13 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ;</p> <p>les murs, notamment ceux présents au sein du coeur historique (proximité de l'église, du presbytère, du cimetière...) représentant un linéaire de 0.4 kilomètre.</p> <p>Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :</p> <p><i>« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.</i></p> <p><i>Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4).</i></p> <p>Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement,</p>
--	--

	<p>en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.</p> <p>Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.</p> <p>Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.</p> <p>Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines, fours, calcaires, croix, statues...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.</p> <p>Les murs identifiés doivent être protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable ».</p>
--	--

<p>Prescription B : La préservation et la valorisation des paysages urbains doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville.</p> <p>Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel.</p> <p><i>Cf. également la prescription A du chapitre VI.1.4 relatif aux zones de contact entre les espaces agricoles et urbains.</i></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour les OAP sur les secteurs d'extension, où les OAP indiquent que « <i>La frange est du secteur fera l'objet d'une attention particulière afin de traiter qualitativement l'interface entre l'espace urbain et la zone cultivée</i> » (Les Fossés) et « <i>Il s'agira de créer un écran végétal, sur la frange ouest, constituée d'essences locales, implanté sur les fonds de jardins des futures habitations</i> » (La Bouillière).</p> <p>La commune est soumise au règlement national de la publicité et ne dispose par de Plan Local de la Publicité à l'échelle communale.</p>
<p>Prescription C : Les projets d'aménagement doivent intégrer un aménagement paysager de qualité qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.</p>	<p>Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger...). En effet, les OAP intègrent la réalisation d'espaces verts publics au sein des futurs secteurs de développement urbain (La Bouillière, Les Fossés, gisement n°59).</p> <p>De plus, les OAP des secteurs d'extension (La Bouillière, Les Fossés) et de densification (gisement n°59 et n°170) fixe l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « <i>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier</i> ».</p>

2 – Préserver les richesses paysagères	
Prescription A : Dans le cadre du diagnostic paysager , les documents d’urbanisme doivent identifier les qualités paysagères et les marqueurs identitaires qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d’attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l’agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.	Analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.
3 – Veiller à l’intégration paysagère des projets d’aménagement le long des axes de transport structurants	
Prescription A : Le SCoT définit des perspectives visuelles remarquables à préserver pour la découverte du territoire depuis les grands axes de circulation (RN, RD), notamment la vue sur la Baie de Saint-Brieuc. Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO doivent être traduits dans les documents d’urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau projeté dans une fenêtre paysagère, identifiée au SCoT, ne doit pas faire obstacle à la perspective existante ni dégrader la qualité de la vue depuis l’origine du faisceau de vue mentionné au plan.	Aucune fenêtre paysagère identifiée sur le territoire de Coëtmieux.
Prescription B : Les documents d’urbanisme identifient les points de vue identitaires du littoral, des vallées et du grand paysage depuis les axes routiers structurants (RN et RD) et depuis la ligne à grande vitesse (LGV). Ils définissent les principes de leur préservation et valorisation.	-
AXE IX : RESSOURCE EN EAU	

IX.1 – Protéger la ressource en eau	
1 – Contribuer à l’atteinte en matière de qualité des masses d’eau	
Prescription : Tous les projets d’aménagement doivent contribuer à leur échelle à l’atteinte des objectifs de bon état des masses d’eau définis par le SDAGE et les SAGE.	-
2 – Respecter les capacités épuratoires	
<p>Prescription A : Le développement de l’urbanisation est organisé dans les secteurs pourvus d’un système d’assainissement, conformément aux zonages et schémas d’assainissement réalisés en application des SAGE et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Des capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées, ↳ De la conformité des rejets des systèmes d’épuration, ↳ De la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l’année y compris en période d’étiage conformément aux dispositions des SAGE, ↳ De la capacité des réseaux de collecte. 	<p>Intégration des capacités d’assainissement de la commune pour la construction du projet de développement urbain et notamment l’accueil de population et le nombre de logements à créer sur les 10 prochaines années.</p> <p>Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 2033 habitants d’ici 2034 correspondants à l’accueil de 90 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 2039 équivalents-habitants (sur une capacité de 2800 équivalents-habitants).</p> <p>Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 2033 habitants d’ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l’accueil d’environ 137 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 90 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 90 logements, 89 seront raccordés à l’assainissement collectif (1</p>
<p>Prescription B : En cas de non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes, l’accueil de population ou d’activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l’urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l’atteinte des exigences formulées par la prescription A ci-avant.</p>	

	<p>logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)</p> <p>A raison de 2.61 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 232 EH (équivalent-habitant), soit 89 x 2.61.</p> <p>Si on ajoute les 232 EH aux 2039 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 2271 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.</p>
3 – Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	
<p>Prescription A : Les documents d'urbanisme s'appuient sur les résultats des études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat (HMUC), permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative, menées par les Commissions Locales de l'Eau, pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.</p>	-
<p>Prescription B : Les besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique), en application de l'orientation 10F du SDAGE Loire Bretagne.</p>	Le projet de développement du PLU est compatible avec la ressource en eau potable.

Prescription C : La lutte contre les déperditions par des fuites et l'amélioration des rendements du réseau de distribution doit être une priorité de l'action des collectivités, en s'appuyant sur les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (AEP).	-
Prescription D : Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de systèmes économes en eau et de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées .	-
<i>4 – Préserver les captages et retenues d'eau potable</i>	
Prescription A : Les périmètres de captage existants et futurs doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource, conformément aux arrêtés préfectoraux.	La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
Prescription B : Les réserves d'eau souterraines identifiées par le SDAGE doivent être protégées conformément aux dispositions du SDAGE.	-
Prescription C : Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver les retenues d'eau du Gouet et de l'Arguenon de tout apport de polluants urbains (stations d'épuration conformes, collecte et traitement des eaux pluviales, limitation du développement urbain à proximité...), conformément aux dispositions des SAGE.	-
<i>5 – Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales</i>	

<p>Prescription A : Les projets d'aménagement doivent prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas d'impossibilité technique, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par les SAGE doivent être respectés.</p>	<p>Les OAP des secteurs d'extension (La Bouillière, Les Fossés) et de densification (gisement n°59 et n°170) fixe l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « <i>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier</i> ».</p>
<p>Prescription B : Les projets d'aménagement doivent favoriser la perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle.</p> <p><i>Cf. également les prescriptions du chapitre X.1 relatif aux secteurs soumis au risque inondation</i></p>	<p>-</p>
<p>Prescription C : Les collectivités locales du territoire disposent, dans les délais prévus par la réglementation, d'un zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales en cohérence avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.</p>	<p>La commune de Coëtmieux n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).</p>

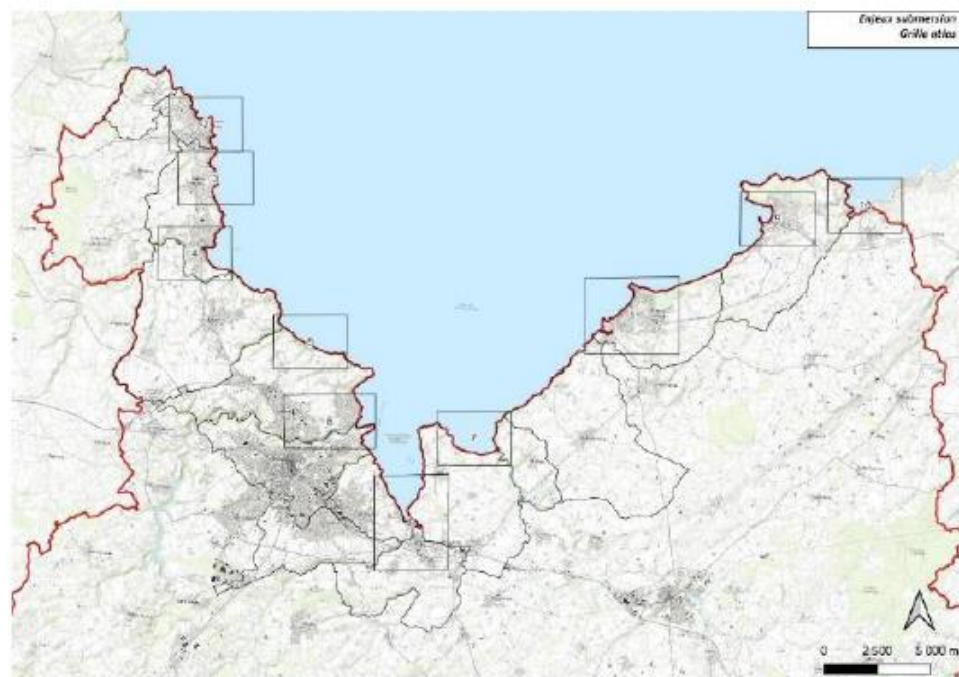
<p>Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiés selon la méthode établie par les SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.</p>	
AXE X : RISQUES & VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
X.I – Prévenir et protéger le territoire contre les risques d’inondation et de submersion	
1 – Maîtriser l’urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d’inondation et de submersion	
<p><i>Dans tout secteur où un risque d’inondation est connu ou présumé, le principe de précaution doit être appliqué. Les collectivités locales doivent privilégier les stratégies préventives pour éviter ou réduire l’exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens. Cette problématique prend aujourd’hui une nouvelle ampleur face à l’augmentation des risques littoraux et des phénomènes météorologiques extrêmes en lien avec le changement climatique.</i></p>	
<p>Prescription A : Afin de favoriser l’infiltration dans le terrain naturel et éviter l’érosion des sols, l’imperméabilisation des sols doit être limitée, en particulier en amont des secteurs à risque d’inondation identifiés dans les contrats territoriaux des bassins versants.</p>	<p>Le règlement écrit, à travers de plusieurs dispositions encourage la perméabilisation des sols sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ». - « Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l’intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d’en limiter l’impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié ».

Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient dans les espaces urbanisés les zones à risque d'inondation par ruissellement et prennent l'ensemble des mesures nécessaires à la gestion de ces ruissellements notamment la préservation des fossés dans les secteurs identifiés.	Commune non concernée.
Prescription C : Les secteurs concernés par un risque d'inondation ou de submersion connu ou présumé doivent être identifiés. Les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI Bretagne) et des plans de prévention des risques doivent être respectées.	Commune non concernée.
Prescription D : Les champs d'expansion des crues doivent être identifiés et préservés de toute urbanisation ou aménagement vulnérable.	<p>Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 9.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune.</p> <p>La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :</p> <p>« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none">• De 10 mètres en zones U et AU ;• De 20 mètres en zones A et N ».

<p>Prescription E : Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou de submersion, les documents d'urbanisme doivent imposer la transparence hydraulique pour tout projet d'aménagement (pas d'augmentation du risque ruissellement en aval) et la maîtrise des impacts sur le plan hydraulique en maximisant la rétention à la parcelle et en favorisant l'infiltration des eaux (mobilisation de matériaux perméables, végétalisation...).</p>	<p>Les OAP des secteurs d'extension (La Bouillière, Les Fossés) et de densification (gisement n°59 et n°170) fixe l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « <i>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier</i> ».</p>
<p><i>2 – Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique</i></p>	
<p>Prescription A : Pour déterminer les secteurs constructibles et les mesures de prévention contre les risques, les documents d'urbanisme doivent identifier les secteurs concernés par la montée des eaux, en intégrant les projections, à l'horizon 2100, d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées, avec ces projections.</p> <p>Ils identifient les secteurs menacés actuels ou futurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, extensions limitées et réhabilitations dans les secteurs durablement protégés par des ouvrages.</p>	<p>Commune non concernée.</p>

Prescription B : Les secteurs concernés par le recul du trait de côte, à l'horizon de 30 et de 100 ans doivent être cartographiés. Dans les secteurs concernés, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée, sauf exceptions qui devront être démontables. La démolition d'éventuelles constructions existantes et la remise en état des terrains doit être envisagée.	Commune non concernée.
Prescription C : Les activités à enjeux, potentiellement menacées par la montée des eaux , sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation (zones de retrait stratégique).	Commune non concernée.
Prescription D : Conformément à la disposition 1I-A du SDAGE, de nouveaux systèmes d'endiguement ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et où ils n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.	Commune non concernée.

La carte ci-dessous identifie les **principaux secteurs littoraux concernés par le risque lié à la montée de la mer** :



X.II – Intégrer les autres risques et nuisances

1 – Prendre en compte les risques majeurs

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent prendre en considération les risques identifiés dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.

Les risques identifiés dans le DDRM sur la commune de Coëtmeux sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU.

<p>Prescription B : Le SCoT rappelle les obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques : le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaboré par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire, au regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI).</p>	-
<p>Prescription C : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.</p> <p>Les reculs imposés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre doivent être pris en compte, en cherchant toutefois à optimiser la valorisation de ces espaces par un projet urbain, paysager, agricole ou d'énergies renouvelables approprié aux lieux et compatible avec le bruit.</p>	<p>La commune de Coëtmieux est concernée par le risque à travers la RN12 qui est classée en catégorie 1, c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de l'ordre de 300m de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette bande de 300m aux abords de la RN12 est classée en zone Agricole et n'intègre qu'une poignée de maisons d'habitation isolées. Cependant, une zone urbanisée est au contact direct de la RN12 (le village des Landes) et est principalement constitué d'activités économiques.</p>
<p>Prescription D : Les risques technologiques connus, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plan de prévention des Risques Technologiques, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ; à noter que les communes de Saint-Brieuc et de Plérin sont concernées par le risque d'explosion lié au déchargement et stockage d'ammonitrates dans le Port du légué).</p>	<p>Le rapport de présentation analyse l'ensemble des risques technologiques présents sur la commune et les localise (ICPE, sites industriels, sites et sols pollués...). Ces secteurs de risques sont localisés en dehors des sites de développement futur.</p>

En particulier ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes...). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.	
Prescription E : Les risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de prévention, que le secteur soit couvert ou non par un plan de prévention.	Sur la commune de Coëtmieux, aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est classé en aléa nul à faible sur la majeure partie de son territoire. Deux zones de faible étendue au sud-ouest et au Sud-est sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti. Ces zones sont situées en retrait des zones constructibles ou à urbaniser.
2 – Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes	
Prescription : Les risques de pénurie d'eau et de sécheresse doivent être anticipés et maîtrisés par une stratégie globale de gestion intégrée de la ressource en eau, à l'échelle territoriale : intégrant une utilisation économe de la ressource dans tous les usages, en période normale et a fortiori en période de pénurie, et intégrant les mesures pour maîtriser les risques pour l'homme et la nature, liés au manque d'eau et à l'assèchement des sols et des rivières (biodiversité, inondation, érosion, éboulements...), et aux pluies diluviennes et les effondrements de falaises.	-
3 – Lutter contre la surchauffe urbaine	

Le réchauffement de la planète accentue aujourd'hui également le phénomène de l'îlot de chaleur urbaine. L'importance de la lutte contre les îlots de chaleur se trouve par ailleurs renforcée par l'enjeu de la sobriété foncière, ce qui fait de la création d'îlots de fraîcheur un objectif indissociable de la densification urbaine.

Prescription : Les **îlots de chaleur dans les zones urbanisées** doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables...).

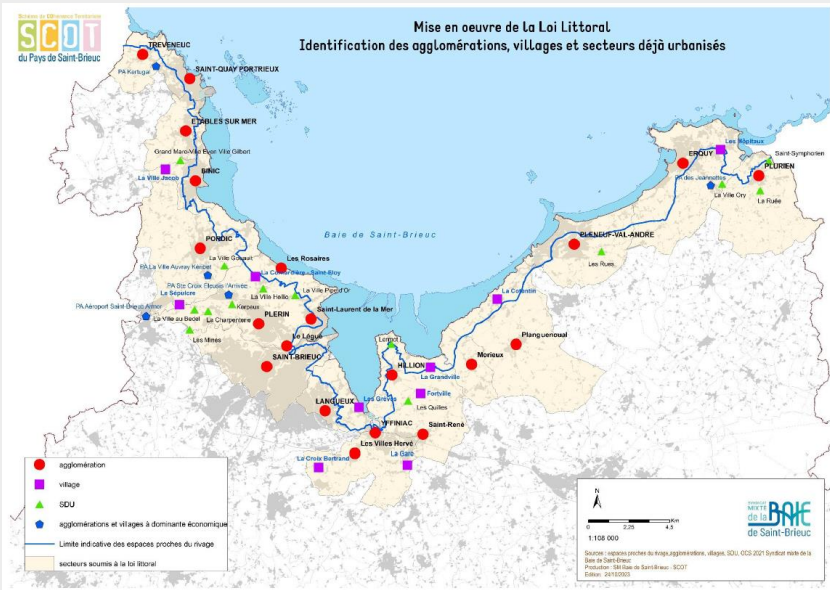
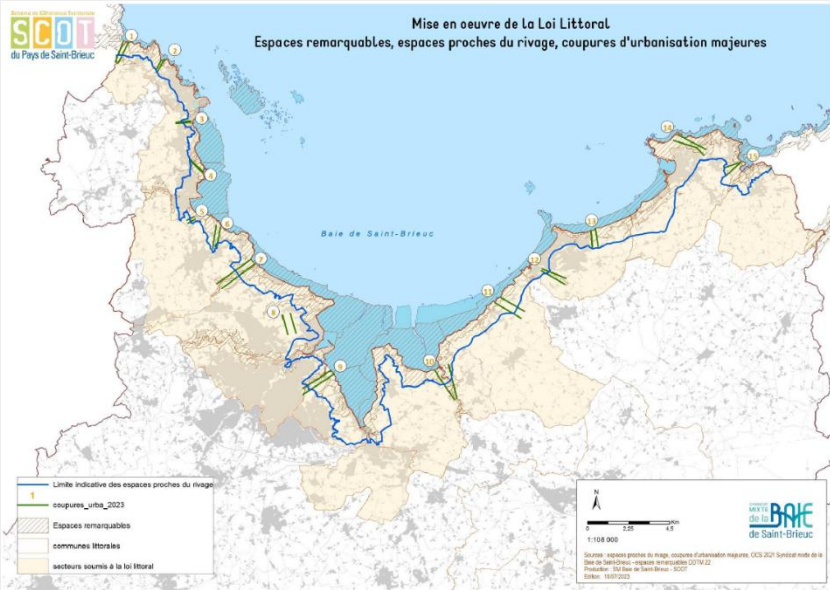
Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d'arbres, de haies... qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites...).

Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger...). En effet, les OAP intègrent la réalisation d'espaces verts publics au sein des futurs secteurs de développement urbain (La Bouillière, Les Fossés, gisement n°59).

	Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer la nature en ville : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, obligation de réalisation d'espace vert au sein des futurs secteurs de projet, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune...).
AXE XI : MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION & RÉEMPLOI	
<i>XI.1 – Développer une économie circulaire des matériaux</i>	
<i>1 – Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux</i>	
Prescription A : Le réemploi des matériaux d'aménagement et de construction doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.	Le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions, notamment sur la zone Uy : qualité et pérennité des matériaux à privilégier.
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire. Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier les solutions de bas carbone et les matériaux biosourcés.	-
<i>2 – Adapter la gestion et le traitement des déchets</i>	

Prescription A : Les dispositions du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) , ainsi que celles relatives aux Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) doivent être respectées.	Eléments pris en compte et intégré dans le rapport de présentation du PLU.
Prescription B : Les réserves foncières nécessaires pour la valorisation des déchets des ménages et des entreprises , ainsi que pour le stockage des matériaux de réemploi , doivent être prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique...). <i>Cf. également la prescription VI.II.2 relative à la valorisation énergétique de la biomasse</i>	-
3 – Préserver des gisements du sous-sol	
Prescription : Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du Schéma régional des carrières et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.	Commune non concernée.
AXE XII : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes dites « littorales » : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe-Armor (avec les communes historiques de Morieux et Planguenoual), Pléneuf-Val-André, Erquy et



Plurien. Elles sont soumises aux dispositions de la loi Littoral (cf. cartes « mise en œuvre de la Loi Littoral » ci-dessous).

XII.I – Encadrer l’extension de l’urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral

Prescription : Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier par ordre de préférence :

Commune non concernée.

<ul style="list-style-type: none"> ↳ Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés-SDU (hors EPR), identifiés par le SCoT), ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations, ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des villages, <p><i>Les dispositions de l'ensemble des autres axes du DOO s'appliquent par ailleurs.</i></p>	
1 – Les agglomérations	
<p>Prescription A : L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant une centralité et un nombre et une densité significative de constructions. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, cultuels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population.</p> <p>Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain...) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration.</p> <p>Les centres-villes et centre-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations. Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, les agglomérations suivantes sont identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Tréveneuc ☐ Saint-Quay Portrieux 	Commune non concernée.

<ul style="list-style-type: none">☐ Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic☐ Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer☐ Pordic☐ Plérin centre-ville☐ Plérin les Rosaires☐ Plérin Saint-Laurent de la Mer☐ Plérin Le Légué☐ Saint-Brieuc☐ Langueux☐ Yffiniac☐ Yffiniac Les Villes Hervé☐ Hillion centre-ville☐ Hillion Saint-René☐ Lamballe Armor centre-bourg de Morieux☐ Lamballe Armor centre-bourg de Planguenoual☐ Pléneuf Val André☐ Erquy☐ Plurien	
--	--

Les documents d'urbanisme précisent le contour des agglomérations identifiées par le SCOT (cf. carte « <i>Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés</i> »).	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations . Ils peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser en extension des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.	Commune non concernée.
2 – Les villages	
<p>Prescription A : Le village est un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux...), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces...).</p> <p>Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques.</p> <p>Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le village, dont la densification et l'extension sont possibles, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif).</p> <p>Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village :</p>	Commune non concernée.

<ul style="list-style-type: none"> ↪ Un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme, ↪ Un équipement touristique isolé et déconnecté, ↪ Un ensemble bâti trop linéaire. 	
<p>Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain au sein des villages et ne peuvent prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours (cf. carte « <i>Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés</i> »).</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Binic-Etables sur Mer : La Ville Jacob ↪ Erquy : Les Hôpitaux ↪ Hillion : La Grandville ↪ Hillion : Fortville ↪ Lamballe Armor – Planguenoual : La Cotentin ↪ Langueux : Les Grèves ↪ Plérin : Saint-Eloi-La Cornadière ↪ Plérin / Pordic : Le Sépulcre ↪ Yffiniac : La Croix Bertrand ↪ Yffiniac : La Gare 	Commune non concernée.
3 – Les secteurs déjà urbanisés	

<p>Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions.</p> <p>Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire.</p> <p>Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.</p> <p>Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.</p>	Commune non concernée.
<p>Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT (cf. carte « mise en oeuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even ↳ ERQUY : La Ville Ory 	Commune non concernée.

<ul style="list-style-type: none"> ↗ HILLION : Lermot ↗ HILLION : Les Quilles ↗ PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues ↗ PLERIN : Kerpeux ↗ PLERIN : La Charpenterie ↗ PLERIN : Les Mines ↗ PLERIN : La Ville Hellio ↗ PLERIN : La Ville Pipe d'Or ↗ PLERIN : La Ville au Bedel ↗ PLURIEN : La Ruée ↗ PLURIEN : Saint-Symphorien ↗ PORDIC : La Ville Gouault <p>Dans ces secteurs, l'extension de l'urbanisation n'est pas possible. Seule est permise une densification hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.</p>	
Prescription C : Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.	Commune non concernée.
4 – Les agglomérations et villages à dominante économique	

<p>Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares ↳ Un nombre et une densité significatifs de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération ↳ Une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante ↳ Une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne ↳ Les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires. 	Commune non concernée.
<p>Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Erquy : parc d'activités des Jeannettes ↳ Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée ↳ Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor 	Commune non concernée.

<p>↳ Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet</p> <p>↳ Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal</p>	
<p>Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.</p>	Commune non concernée.
<p><i>5 – Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage</i></p> <p><i>L'urbanisation dans les communes littorales doit respecter les conditions particulières de la Loi Littoral. En particulier, il s'agit de limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales.</i></p>	
<p>Prescription A : Le SCoT localise à son échelle la limite des espaces proches du rivage (EPR) (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Les documents d'urbanisme doivent délimiter plus finement les espaces proches du rivage et en assurer la protection par des règles adaptées.</p>	Commune non concernée.
<p>Prescription B : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les extensions d'urbanisation doivent répondre à la double obligation d'être limitées et justifiées.</p>	Commune non concernée.

<p>La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de formes urbaines, dans l'objectif de préserver les paysages. L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Elle doit également prendre en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral, submersion marine, élévation du niveau de la mer...).</p> <p>Les extensions s'apprécient de manière différenciée selon que le secteur concerné est une agglomération ou un village. Dans tous les cas, elles sont limitées par les coupures d'urbanisation. Elles se réalisent de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'espace urbanisé par rapport au rivage) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage...) pour une bonne insertion dans l'environnement.</p>	
<p>Prescription C : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les activités conchyliques et portuaires seront maintenues et pourront se développer.</p>	Commune non concernée.
<p>Prescription D : Dans les espaces proches du rivage (EPR), la pérennité des bâtiments d'exploitations agricoles existants est admise, via notamment la possibilité d'aménagement visant leur mise aux normes. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont possibles.</p>	Commune non concernée.
<p>XII.II – Préserver les espaces naturels caractéristique du littoral</p>	

*L'objectif est de préserver d'une urbanisation excessive de cet espace particulièrement sensible où le principe de protection de l'environnement doit primer sur les projets d'aménagement. Ainsi, la loi Littoral fixe le principe de l'inconstructibilité de la **bande des 100 m**, et de la protection des **coupures d'urbanisation** majeures de l'espace littoral et des **espaces remarquables** pour empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Il s'agit ainsi de préserver une structure urbaine discontinue, de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.*

1 – Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres

Prescription : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

(La notion de construction et installation, au sens de la loi littoral, correspond à toute forme d'urbanisation. Elle est ainsi bien plus large que la notion « d'extension de l'urbanisation ».)

Commune non concernée.

2 – Identifier et préserver les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Il s'agit de préserver une structure urbaine discontinue, et de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.

Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures* »). Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).

Commune non concernée.

Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.	Commune non concernée.
Prescription C : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux...), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.	Commune non concernée.
Prescription D : Le SCOT qualifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire identifiées (cf. DOO p.120-122)	Commune non concernée.
3 – Protéger les espaces remarquables	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables identifiés par le SCoT et les protègent (cf. carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »).	Commune non concernée.
Prescription B : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme) peuvent y être implantés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.	Commune non concernée.

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune de Coëtmieux. Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi au fur et à mesure des opérations concernant les eaux pluviales, et *a minima* de manière annuelle concernant les eaux usées.

L'indicateur « Risques » doit être suivi en continu, afin d'être systématiquement pris en compte.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
------------	---------------------	--------	-----------

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

Population	1792 habitants	Insee 2020	Viser environ 2033 habitants (PADD) 137 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	686 logements	Insee 2020	8 à 9 nouveaux logements par an
Rythme de construction	10 logements/an (2012-2021)	SITADEL	

Rythme de construction	12 logements/an (2010-2021)	Commune (PC délivrés)	
------------------------	-----------------------------	-----------------------	--

DEVELOPPEMENT URBAIN

Densité des opérations d'ensemble	17 logements/ha (dernière opération – Jardin de Maeg)	Commune (en lien avec les OAP)	22 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension
Consommation d'espace	9.73 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation entre aout 2021 et arrêt du PLU (0.22 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.52ha) + consommation secteur d'extension (2.41 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de 3.15 hectares

ACTIVITE AGRICOLE

Nombre de sièges d'exploitation agricoles	6	Diagnostic agricole 2021	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	585 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence

ENVIRONNEMENT

Zones humides	0.4 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	47.45 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	9.7 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection

Espaces Boisés Classés	35 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABl)	Protection
Haies inventoriées	62.25 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage)	Protection

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	56 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	13 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	0.4 km/l	PLU	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
---	--------------------------------	---	---

Risque TMD routier	RN12	PAC 2021	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage et réalisation d'un étude Loi Barnier aux abords de la zone des Landes pour adaptation des marges de recul.
--------------------	------	----------	--

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune de Coëtmieux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 février 2011. Elle a prescrit la Révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 18 mars 2021.

La commune de Coëtmieux présente une superficie totale de 800 hectares. Les 1 792 habitants (2020) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et les deux villages de la Lande Orhan et les Landes. La commune de Coëtmieux, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à 10 km de Lamballe-Armor et à 15 km de Saint-Brieuc. Le Sud du territoire est traversé par la N12 reliant Lamballe à Saint-Brieuc.

La commune de Coëtmieux est membre de la **Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en le 27 février 2015 et en cours d'élaboration suite à l'élargissement du périmètre du Pays de Saint-Brieuc (SCoT arrêté le 16 février 2024).

2 Chapitre 1 – Diagnostic

2.1 POPULATION

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Une croissance constante de la population portée par un solde naturel important sur la période récente.• Une croissance démographique légèrement ralentie en lien avec une baisse du solde migratoire sur la période récente.• La structure de la population de Coëtmieux est jeune mais enregistre un léger vieillissement.• Un desserrement de la population marqué.• Un territoire attractif pour les ménages.	<ul style="list-style-type: none">• Attirer de nouvelles populations sur le territoire et notamment des couples avec enfants afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales.• Anticiper le vieillissement de la population.

2.2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Prédominance des résidences principales et des grands logements individuels (70% de logements de 5 pièces et plus). • Un rythme de production d'environ 10 logements par an en moyenne entre 2012 et 2021, exclusivement de type individuel. • Une majorité de propriétaires occupants mais une part non négligeable de locataires (14%). • Un parc de logements relativement récent. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants (petit ménage, grande famille, personnes âgées...).

2.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une économie locale principalement portée par les petites entreprises. • Présence d'une zone d'activités (ZA des Landes). • Une offre commerciale relativement réduite. • Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins. • Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale. • Une activité agricole dynamique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, sur le territoire, à travers le confortement de la ZA, • Conserver, protéger et développer l'offre commerciale, • Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, • Pérenniser l'activité agricole (espaces dédiés, sièges), • Limiter la consommation d'espaces agricoles.

2.4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation préférentielle des équipements dans l'agglomération. • Une diversité des équipements. • 2 écoles sur la commune. • Une baisse des effectifs scolaires entre 2012 et 2022. • Une station d'épuration conforme en équipement et en performance. 	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire. • Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés. • Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).

2.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau routier dense et structurant. • Présence d'un axe national qui traverse le territoire d'est en ouest dans la partie sud du territoire. • Une forte dépendance à la voiture individuelle. • Une offre en transports collectif particulièrement réduite. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. • Renforcer les connexions douces entre les différents quartiers d'habitat.

Pour davantage de détails concernant le diagnostic, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

3 Chapitre 2 – Etat initial de l'environnement

3.1 CONSOMMATION FONCIERE

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) réalisé sur la région Bretagne indique une consommation d'espace naturel agricole et forestier de l'ordre de **9.73 hectares** sur la période de référence 2011-2021.

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. Depuis août 2021, les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisées sur le territoire depuis août 2021. Cela correspond à une surface de **0.22 hectares**.

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°12 (0.2 hectare) ;
- Le gisement n°188 (0.19 hectare) ;
- Le gisement n°59 (0.59 hectare) ;
- Le gisement n°187 (0.14 hectare) ;

Dans l'enveloppe urbaine de La Lande Orhan :

- Le gisement n°170 (0.51 hectare) ;

Soit un total de 1.63 hectares de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan (*pas de secteur ENAF constructible au sein de l'enveloppe urbaine des Landes*).

Il faut tout de même noter que ces secteurs correspondent à du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines, sur lesquels, pour la plupart, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place afin d'assurer une cohérence d'aménagement et une optimisation foncière en cas de projet. Le « en cas de projet » est alors soulevé : en effet, ces secteurs sont issus de l'analyse des gisements fonciers effectuée au sein des 3 entités agglomérées du territoire (bourg, La Lande Orhan et Les Landes). L'ensemble des gisements fonciers se sont vu caractérisés afin de leur attribuer un niveau de faisabilité (simple, moyen

ou complexe) au regard des contraintes d'aménagement qu'ils présentaient sur les 10 prochaines années (mobilisation foncière, contraintes architecturales, réglementaires, techniques, environnementales...). A partir de ce travail, un coefficient de dureté foncière leur a été appliqué : 75% pour les gisements « simple », 25% pour les gisements « moyens » et 15% pour les gisements « complexes » (Cf 1.18 capacité de densification).

Soit un total de **0.52 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

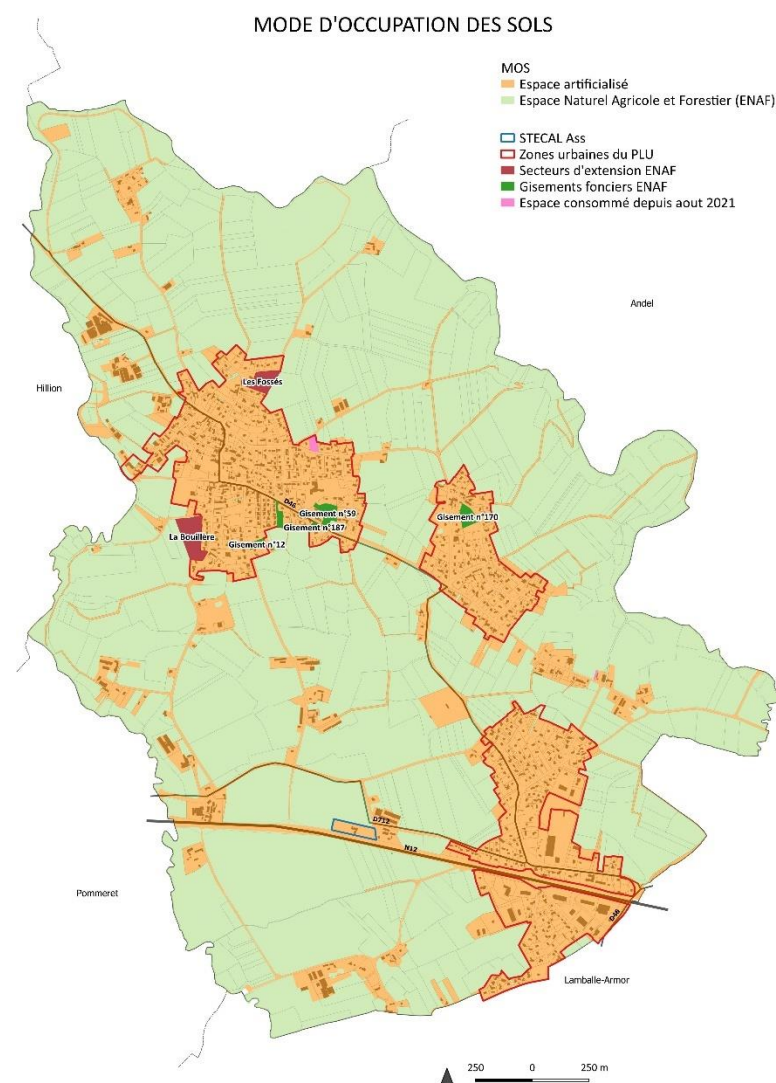
En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Coëtmieux prévoit 2.41 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.24 ha/an) :

La totalité de ces secteurs sont considérés par le MOS comme des espaces ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **2.41 hectares**.

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU de Coëtmieux compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.22 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.52 hectares
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	2.41 hectares
Consommation du STECAL	0 hectare
TOTAL	3.15 hectares



3.2 CAPACITE DE DENSIFICATION

L'analyse des gisements fonciers a été réalisée à l'appui d'une analyse de la photo aérienne et d'une phase de terrain (identification des gisements) et à l'appui d'échanges avec les élus (caractérisation des gisements). La démarche méthodologique détaillée est comprise dans le Rapport de présentation (Pièce 2).

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 1500m²** correspond à **6.18 hectares** au sein des enveloppes urbaines. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 12.8% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.79 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **12 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- ▶ 37.2% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **2.3 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **33 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- ▶ 50.0% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **3.09 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **47 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- ▶ 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **9 logements**,
- ▶ 25% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **8 logements**,
- ▶ 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **7 logements**.

Au total, **environ 24 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 1500m².

Synthèse à l'échelle de Coëtmieux :

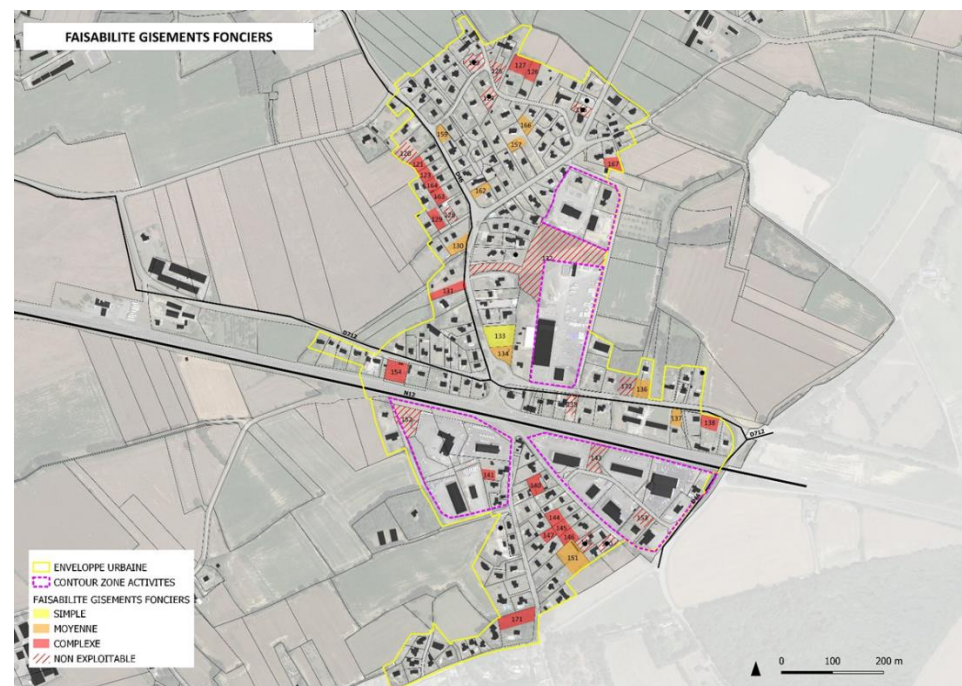
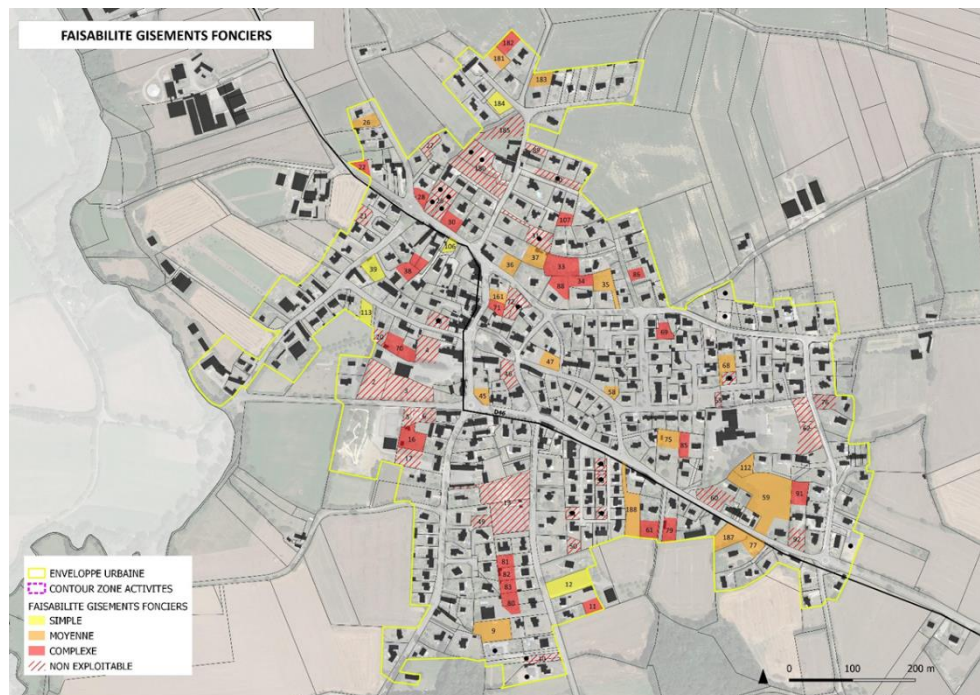
	SURFACE (ha)	PART (%)	Logements théoriques	Dureté foncière	Logements pratiques
SIMPLE	0,79	12,8%	12	75%	9
MOYENNE	2,3	37,2%	33	25%	8
COMPLEXE	3,09	50,0%	47	15%	7
TOTAL	6,18	100,0%	92		24

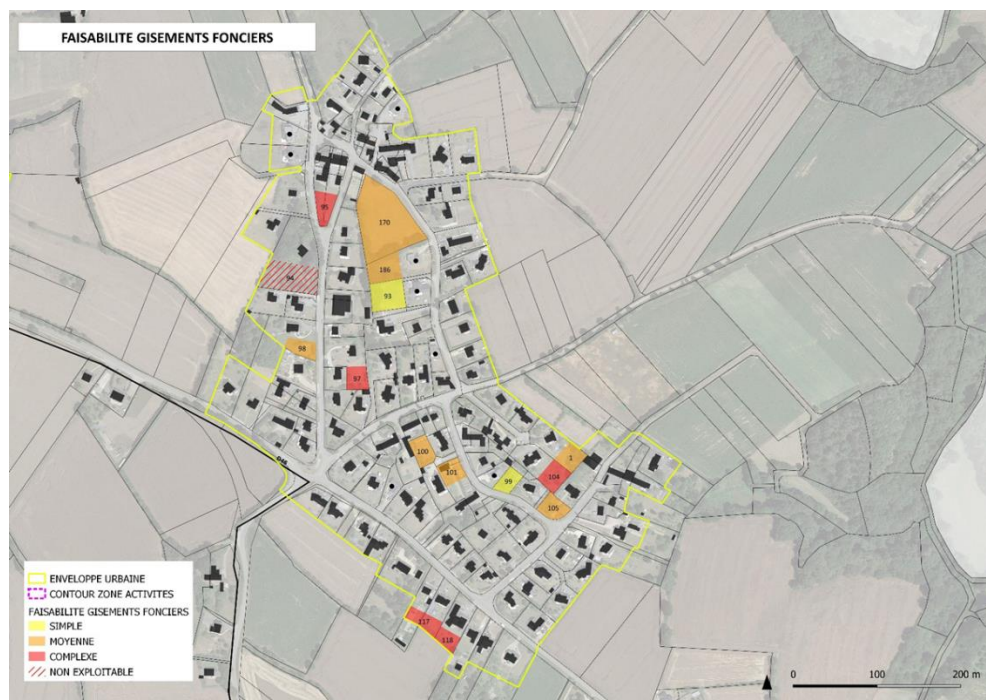
A ces 24 logements réalisables au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages de La Lande Orhan et des Landes sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 1500m².

Au total, 9 gisements de plus de 1500m² ont été identifiés dans le bourg. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **41 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 75% pour les gisements « simple », dureté foncière de 25% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 15% pour les gisements « complexe »).

Au total, **environ 11 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 1500m². Ces gisements de plus de 1500m² seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 36 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.





3.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

- La commune est bordée par 2 cours d'eau principaux : La rivière du Gouessant longeant la partie Est du territoire communal et se jetant de l'étang du même nom et la rivière de l'Evron bordant la partie Ouest de la commune en se jetant également de l'étang du Gouessant. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Coëtmieux, un linéaire de 9.7 kilomètres (source DDTM22).

- Un inventaire des zones humides effective a été réalisé sur l'ensemble du territoire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc auquel appartient Coëtmieux (47.45ha de zones humides effectives identifiées sur la commune).
- Un inventaire plus précis, au titre de la loi sur l'eau, sera réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) identifié dans le projet de développement de Coëtmieux.
- Un atlas de la biodiversité a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dont fait partie le territoire de Coëtmieux. Cet ABI a permis d'avoir une connaissance fine des enjeux écologique sur le territoire communal.
- Un travail de repérage des haies bocagères a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre du programme Breizh bocage et notamment sur le territoire de Coëtmieux. Au total, les haies représentent sur le territoire un linéaire d'environ 65 kilomètres.
- La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire.

3.4 CYCLE DE L'EAU

- La commune de Coëtmieux s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.
- La commune de Coëtmieux n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confié à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.
- La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

- La commune dispose d'une station d'épuration de type boues activées, mise en service en 2021, qui dispose d'une capacité de 2800 EH, conforme en équipement et en performance.

3.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

La commune de Coëtmieux appartient ainsi à l'unité de paysage du pôle de Lamballe : le territoire se caractérise par un paysage agricole ouvert.

Six grandes unités paysagères ont pu être définies :

- **Le bourg** : pôle d'urbanisation principal, comprenant le centre bourg ancien et les extensions périphériques. On y retrouve un espace bâti d'architecture traditionnelle avec des maisons de rue alignées aux voies construites autour de l'église. Les espaces non bâtis sont mis en valeur par un traitement paysager soigné. Il s'agit du pôle de concentration des principaux commerces et services.
Les extensions du centre-bourg ancien réalisées le long des voies ou sous forme de lotissements présente une forte mixité de formes urbaines, on y retrouve notamment les principaux équipements dont les écoles, la salle polyvalente et les équipements sportifs.
- **Les secteurs résidentiels de la Lande et Les Landes**. Ce sont les pôles résidentiels développés en fonction des axes de communication. La forme urbaine principale est celle du lotissement et l'architecture contemporaine prend le dessus.
- **Le secteur d'activités des Landes**. Cet espace situé à proximité de la RN12, mêle zones d'habitat et zones d'activités. On note un manque de limite nette entre les zones d'habitat et les zones d'activités ainsi qu'une faible intégration paysagère.

- **L'espace agricole ouvert**. L'espace agricole est marqué par la polyculture et l'élevage. Les parcelles sont de taille moyenne à grande avec un maillage bocager résiduel dans certains secteurs. Le paysage est ouvert offrant une vue sur les fonds de vallées. On y retrouve un habitat traditionnel dispersé et une forte présence du bâti agricole.
- **Les vallées**. Les rivières et ruisseaux créent des vallées humides notamment en limite communale. Les fonds de vallées sont boisés, encaissés et en vue cloisonnées. On y retrouve des prairies humides à la végétation diffuse. Quelques friches sont présentes en bordure des cours d'eau.
- **Les boisements**. Ces petites entités boisées marquent des ruptures dans le paysage agricole ouvert, elles sont principalement localisées entre le Bourg et la RN12. La végétation y est essentiellement composée de feuillus et de résineux.

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 notamment l'église des Pont Neufs avec son barrage et l'église Saint-Jean-Baptiste de style breton, qui s'inspire des églises du Finistère.

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

Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.

Lors d'un atelier de travail dédié avec le comité de pilotage, une cinquantaine d'éléments patrimoniaux à la fois naturels et bâti ont été recensés : Puits, roue, moulin, plan d'eau, mares, four, fontaines, église, croix, maison d'intérêt, presbytère...

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.

La commune de Coëtmieux n'est pas concernée par des ZPPA.

3.6 QUALITE DE L'AIR, GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> Un potentiel de développement des énergies renouvelables, Un parc de logements relativement énérgivore, Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire.

3.7 RISQUES ET NUISANCES

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Coëtmieux est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Inondation	Moyen	Inondations de plaines (AZI) et débordement des cours d'eau (PPRI Gouessant)
Argiles	Faible	Aléa faible à moyen
Radon	Moyen	Catégorie 2
Séisme	Faible	Catégorie 2
Tempête	Faible	Tout le département
TMD	Faible	Route (RN12)

- Le site Géorisques répertorie également le **risque de phénomènes météorologiques (tempête et grain) qui concerne l'ensemble du département.**
- La commune de Coëtmieux est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes : **La ligne 225 kV n°1 « Doberie - Trégueux », La ligne 63 kv n°1 « La croix Gibat – Lamballe Pont Rolland ».**
- La commune de Coëtmieux compte **11 ICPE sur son territoire, non Seveso.** Deux de ces installations classées sont sous régime d'autorisation (GIE du Vivaret et SARL de la Rosette). Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. La majorité de ces ICPE sont des exploitations d'élevage. Parmi ces installations, 2 déclarent des rejets de

polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. Il s'agit de deux exploitations d'élevage porcin (trois sites) déclarant des rejets d'ammoniac (NH3) : L'EARL de la Rosette et le GAEC du Faligot.

- Sur la commune de Coëtmieux, on dénombre six anciens sites industriels sur la base de données Basias. Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Ponts Neufs SSP000170201. Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstres, les carcasses de voitures. Les déchets ont été entreposés dans une vaste fosse. Ils étaient brûlés sur site. Les dépôts ont cessé en 1990. Il existait déjà en 1979. Le dépôt a été recouvert de terre.

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

4 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

4.1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel**
 - 1.1 Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coëtmieux
 - 1.2 Privilégier la qualité des espaces à la quantité des surfaces

- 1.3 Tendre vers de nouveaux modes d'habiter
- **Axe 2 : Assurer une vie locale dynamique**
 - 2.1 Conforter le tissu commercial du bourg
 - 2.2 Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement
 - 2.3 Offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services
 - 2.4 Privilégier les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire
- **Axe 3 : Trouver l'équilibre 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
 - 3.2 Protéger les atouts patrimoniaux du territoire
 - 3.3 S'ancrer dans les principes de sobriété foncière.

4.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

4.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 77 à 240 habitants, et à une production de l'ordre de 62 à 127 logements (soit 6 à 13 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Les données sur la période 2014-2020 sont beaucoup moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu’a connu le secteur de la construction. Mais cette tendance semble s’inverser puisque le dernier recensement INSEE 2021 indique une population communale de l’ordre 1812 habitants. Le territoire a connu une moyenne de 16 logements/an sur la période 2019-2021 (sur la base des PC délivrés).

Pour ces raisons, le scénario au fil de l’eau de la période récente (2014-2020) n’a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l’eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2009-2020) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d’analyse comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (10 ans). Sur la période 2009-2020, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l’ordre de 1.2%, intégrant une période particulièrement dynamique (2009-2014) avec 2.1% de croissance annuelle moyenne et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2014-2020 (0.4%).

A l’appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.7%/an, correspondant à un rythme de construction moyen au regard de la croissance démographique observée sur la période récente (2014-2020) de 0.4% et sur les 10 dernières années (2009-2020) de 1.2%. Il induit un gain de population de l’ordre de 140 habitants et un besoin en logements d’environ 85 logements (soit 8 logements/an).

Evolution de la population	Scénario : hypothèse basse « au fil de l’eau 2014-2020 » 0.4%/an	Scénario communal retenu 0.7%/an (entre le fil de l’eau 2009-2020 et celui de 2014-2020)	Scénario : hypothèse haute « au fil de l’eau 2009-2020 » 1.2%/an
2024*	1896 habitants	1896 habitants	1896 habitants
2034	1974 habitants	2033 habitants	2137 habitants

Différence de population 2024-2034	+77 habitants	+137 habitants	+240 habitants
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+32 logements	+32 logements	+32 logements
Besoins en logements liés à l’accroissement démographique	+31 logements	+55 logements	+96 logements
Besoins en logements 2024-2034 En moyenne annuelle	+62 logements 6 logements/an	+86 logements 8-9 logements/an	+127 logements 13 logements/an

*Le point de départ 2024 a servi de base à l’ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l’eau »)

Concernant les **logements vacants**, estimés à 48 logements en 2020 (soit 6.3% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D’une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d’identification de la vacance ;
- D’autre part, la donnée est elle-même particulièrement ancienne (2020).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d’études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreles) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 10 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous 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. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

4.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

4.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur les entités urbaines du territoire, soit le bourg et les 2 gros villages de La Lande Orhan et Les Landes**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité...) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et des villages de La Lande Orhan et Les Landes** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées :**
 - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement...) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 1500m²)** ;
 - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²)**.

4.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein des enveloppes urbaines. Ces enveloppes urbaines correspondent à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg et les villages de La Lande Orhan et Les Landes.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (Cf 2.1.17 *Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement à **vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 75% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;

- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles...). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 25% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple ») ;**
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 15% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »).**
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public...). Une partie de ces gisements est aussi intégré 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.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **75%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;

- **25%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **15%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **6.18 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 12.8 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.79 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 12 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 37.2 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (2.3 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 33 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 50.0 % disposent d'une **faisabilité complexe** (3.09 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 47 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **75%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **9 logements**,
- **25%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **8 logements**.

- **15%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **7 logements**.

Au total, environ 24 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

4.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.52 hectares**. Ces 2.52 hectares sont répartis en **9 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (Cf 2.1.17 *Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant.

- Gisement n°9 (0,18 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 11logts/ha), soit **1 logements**.
- Gisement n°12 (0,20 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **75%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 15 logts/ha), soit **2 logements**.

- Gisement n°33 (0,17 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **15%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 12 logts/ha), soit **0 logement**.
- Gisement n°59 (0,59 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 12 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20logts/ha), soit **3 logements**.
- Gisement n°151 (0,24 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **1 logement**.
- Gisement n°154 (0,16 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **15%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 13 logts/ha), soit **0 logement**.
- Gisement n°170 (0,51 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 10 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit **3 logements**.
- Gisement n°188 (0,19 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 16 logts/ha), soit **1 logement**.
- Gisement n°171 (0,19 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **25%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 16 logts/ha), soit **1 logement**.

Au total, **11 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **11 à 20 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) représente **36 logements**.

4.2.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum...), a permis d'identifier 13 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 13 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **1 bâtiment**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

4.2.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.7% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 140 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ 85 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **37 logements**.

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste (**Pour davantage de détails concernant le choix des secteurs d'extension, on pourra se reporter chapitre 3 du rapport de présentation – pièce 2**), la commune a donc déterminé **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **53 logements, soit environ 59% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Les Fossés** » au nord-est du bourg, représentant une surface de **0.87 hectare**, pouvant accueillir **19 logements** (densité de **22 logements par hectare**).
- Le secteur « **La Bouillière** » au sud-ouest du bourg représentant une surface de **1.54 hectares**, pouvant accueillir **34 logements** (densité de **22 logements par hectare**).

4.2.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction réglementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain... la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **24 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1500m²) et **11 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1500m²) : permettant de répondre à environ **40% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (36 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **1% des besoins dans le cadre du projet de PLU (1 logement)**.

- **53 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (34 logements sur le secteur « La Bouillière » et 19 logements sur le secteur « Les Fossés ») : permettant de répondre à environ **59% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 90 logements (en extension, en changement de destination et en densification des enveloppes urbaines), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1500m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 75%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 25%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 15%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 2.41 hectares**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que la **densité moyenne est de l'ordre de 22 logements par hectare, c'est-à-dire en cohérence avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 11 logements par hectare à 20 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,79	15	12	75%	9	40%
Gisements "moyens"	2,30	14	33	25%	8	
Gisements "complexes"	3,09	15	47	15%	7	
Gisement n°9 (moyenne)	0,18	11	2	25%	1	
Gisement n°12 (simple)	0,20	15	3	75%	2	
Gisement n°33 (complexe)	0,17	12	2	15%	0	
Gisement n°59 (moyenne)	0,59	20	12	25%	3	
Gisement n°151 (moyenne)	0,24	13	3	25%	1	
Gisement n°154 (complexe)	0,16	13	2	15%	0	
Gisement n°170 (moyenne)	0,51	20	10	25%	3	
Gisement n°188 (moyenne)	0,19	16	3	25%	1	
Gisement n°171 (moyenne)	0,28	14	4	25%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	8,70	15,3	133	-	36	
	2,52	16,3	41		11	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			13	10%	1	1%
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34	59%
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	2,41	22,0	53	-	53	

NB : Le tableau intègre l'ensemble des secteurs d'OAP correspondant à la réalisation de 64 logements, ainsi que la production de logements dans les gisements non soumis à OAP (soit 24 logements dans les gisements de moins de 1500m²) : **un total de 90 logements**.

4.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de leur desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**³², les deux secteurs d'extension « Les Fossés » et « La Bouillière » sont tous les deux ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ces secteurs à moyen terme (2-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court terme (0-4 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » (2-7 ans) et à long terme (6-10 ans) pour les gisements « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 13 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Le phasage des opérations soumises à OAP permet d'assurer que la production de logements avance en cohérence avec les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés). En effet, une quinzaine de logements (gisements de faisabilité « simple » et moyenne) sont phasés à court terme, une cinquantaine de logements (correspondant à la production des logements des deux secteurs d'extension) sont phasés en moyen terme et environ 7 logements sont identifiés pour un phasage à long terme (les gisements définis comme de faisabilité « complexe »).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Gisement n°9 (faisabilité moyenne)	0,18	11,1	2	25%	1
Gisement n°12 (faisabilité simple)	0,20	15,0	3	75%	2
Gisement n°33 (faisabilité complexe)	0,17	11,8	2	15%	0
Gisement n°59 (faisabilité moyenne)	0,59	20,3	12	25%	3
Gisement n°151 (faisabilité moyenne)	0,24	12,5	3	25%	1
Gisement n°154 (faisabilité complexe)	0,16	12,5	2	15%	0
Gisement n°170 (faisabilité moyenne)	0,51	19,6	10	25%	3
Gisement n°171 (faisabilité moyenne)	0,28	14,3	4	25%	1
Gisement n°188 (faisabilité moyenne)	0,19	15,8	3	25%	1
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	2,52	16,3	41	-	11
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19
TOTAL OAP EN EXTENSION	2,41	22,0	53	-	53
				TOTAL	64

³² « Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».

Court terme (0-4 ans)	
Moyen terme (2-7 ans)	
Long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **64 logements** (Ne sont pas inclus les 24 logements réalisables dans les gisements de moins de 1500m², non soumis à OAP).

4.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Le territoire dispose d'une très bonne couverture en équipements à la fois présents dans le bourg (complexe sportif, mairie, salles communales, écoles...) et de manière plus excentrée (stade). Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La poursuite de l'accueil de praticiens sur le territoire, notamment au sein du cabinet de santé réalisé récemment,
- Envisager les travaux de rénovation énergétique et intérieur de la salle municipale,
- Disposer d'un espace dédié, adapté et bien dimensionné pour le travail des services techniques (actuellement répartis sur 3 sites différents et ne disposant pas d'espace de stockage ou de sanitaire),
- Développer de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité tels que les jardins partagés ou les aires de jeux.

La commune souhaite aussi avoir une réflexion globale pour l'amélioration des circulations douces, à la fois à l'échelle du bourg ainsi qu'à l'échelle du territoire. C'est dans cette démarche que s'inscrit la volonté de valorisation des terrains de sport, situés en dehors du bourg, le long de la RD46, à travers le projet d'identification du cheminement doux entre le bourg et le stade (marquage, signalisation...).

Aussi, la commune souhaite sécuriser les déplacements le long de la rue du Lavoir qui accueille des équipements de loisirs de part et d'autre de la voie. En ce sens, il s'agira de sécuriser la traversée des usagers en mettant en place des aménagements de type chicane ou marquage au sol, encourageant le ralentissement des voitures.

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Coëtmieux.

4.3.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

L'ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine.

4.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune prévoit la protection de la destination des commerces existants au sein du bourg (bar, boulangerie, coiffeur et restaurant). La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. De plus, certains locaux commerciaux sont aujourd'hui vétustes. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire à travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles ainsi qu'à travers la construction / réhabilitation de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée, à l'exception de l'extension des commerces de ces sous-destination, déjà existants. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un contour en pointillé rouge.

4.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale particulièrement bien développée en lien avec la présence de la zone d'activités des Landes. La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RN12. La commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités en accueillant les nouvelles entreprises dans le cadre d'une optimisation du périmètre de la zone. En ce sens, une étude Loi Barnier a été réalisée afin de réduire les marges de recul aux abords de la voie et de définir les règles d'implantations des futures constructions dans le cadre d'un projet qualitatif en termes de paysage et d'environnement.

Cette étude Loi Barnier (dont les préconisations sont traduites dans une OAP dédiée) vise l'optimisation des marges de recul (*étude présentée en partie 1.6. de la partie « explication des choix retenus »*)

De plus, certaines activités se trouvant en campagne, pourront voir leur projet de développement se réaliser : après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré un STECAL à vocation économique afin de permettre le confortement de cette activité sur place, il s'agit de la station-service de Coëtmieux, implantée le long de la RN12. Le règlement écrit encadre strictement ce projet de STECAL.

4.4.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (à l'exception du secteur de STECAL) le confortement de l'activité artisanale se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale dans le tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur.

4.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir des « **prescriptions** » (de portée réglementaire forte) ou des « **recommandations** » (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de « **recommandations** » (portée informative ou pédagogique).

Au total, **12 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), toutes à vocation d'habitat.

Concernant les OAP « thématiques », 2 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).



4.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

4.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU en vigueur	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	118,25	ZONES URBAINES (U)	118,76	0,51
UA	3,06	UA	2,52	-0,54
UB	102,46	UB	99,19	-3,27
		UE	3,66	3,66
UY	12,73	UY	13,39	0,66
ZONES A URBANISER (AU)	8,54	ZONES A URBANISER (AU)	2,41	-6,13
		1AU	2,41	2,41
1AUr	0,52			-0,52
2AUr	0,86			-0,86
3AUr	0,64			-0,64
1AUs	1,51			-1,51
2AUs	3,56			-3,56
3AUs	1,45			-1,45
ZONES AGRICOLES (A)	495,31	ZONES AGRICOLES (A)	584,79	89,48
A	470,96	A	583,84	112,88
		Ass	0,95	0,95
Aa	24,35			-24,35
ZONES NATURELLES (N)	200,15	ZONES NATURELLES (N)	116,14	-84,01
N	184,67	N	113,73	-70,94
		Ne (terrains de sport)	2,41	2,41
Ne (station d'épuration)	1,76			-1,76
Nh	13,72			-13,72
TOTAL	822,3	TOTAL	822,1	-0,15

4.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.2 LE SECTEUR Ub, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg ainsi que sur les villages de La Lande Orhan et Les Landes.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg et sur les villages de La Lande Orhan et Les Landes, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.3 LE SECTEUR Uy, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques.

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uy correspond au périmètre de la zone d'activité existante des Landes, à l'extrémité sud-est du territoire communal, le long de la RN12.

4.7.1.4 LE SECTEUR Ue, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires... Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

4.7.1.5 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU « **Les Fossés** » localisé au nord du bourg, entre la rue du Val Heurtault et l'impasse du Clos Bourdon. Il représente une superficie de 0.87 hectare ;
- Le secteur 1AU « **La Bouillière** » localisé au sud du bourg, entre la rue de Saint-Maudez et la rue de Beau Soleil. Il représente une superficie de 1.54 hectares.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Coëtmieux.

4.7.1.6 LES ZONES A

A et Ass.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).*

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'**objectif du secteur A** est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités :

Le **secteur Ass** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum)

4.7.1.7 LES SECTEURS N

Le secteur N présente 2 types de secteurs : N et Ne.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».* (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;

- Le secteur Ne correspondant au secteur du stade, localisé au sud du bourg, le long de la RD46, non raccordés à l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides...).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus.**

Le secteur Ne correspond au secteur du stade, localisé au sud du bourg, le long de la RD46, non raccordés à l'assainissement collectif.

Dans une **logique de simplification**, la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

4.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

4.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

4.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

4.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Élément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	35.04 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). 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.
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 65.25 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation en qualité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.
Zones humides	Identification dans le plan de zonage (47.45 ha) correspondant aux zones humides effectives du SAGE et de 0.4ha correspondant aux zones humides identifiées dans le cadre de l'analyse naturaliste réalisée pour la définition des secteurs d'extension retenus : protection forte.
Cours d'eau	Identification de 9.7km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N) par rapport aux rives des cours d'eau.

4.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Élément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (13 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) et de la CDNPS (bâti en zone N).
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (456 unités incluant les 13 changements de destination).

4.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Élément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Identification sur le zonage des emplacements réservés pour des sujets de mobilité ou d'équipements.

4.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées à la RN12 (redéfinition des marges suite à une étude loi Barnier), au réseau départemental.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la RN12.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 10.78 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

4.9.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Inondation	Inondations de plaines (AZI) et débordement des cours d'eau (PPRI Gouessant)
Argiles	Aléa faible à moyen
Radon	Catégorie 2
Séisme	Catégorie 2
Tempête	Tout le département
TMD	Route

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3). Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

5 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

5.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc est en cours d'élaboration (arrêt du SCOT le 16 février 2024) et a pour objectif d'intégrer les enjeux de la loi Climat et Résilience.

De ce fait, **dans une logique d'anticipation, le PLU de Coëtmieux intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **9.73 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région Bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **4.9 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.5 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. En effet le PLU en vigueur dispose de secteurs constructibles en dehors des enveloppes urbaines définies dans le projet de PLU correspondant à la fois à des hameaux disséminés au sein de la zone rurale aujourd'hui classés en Nh ainsi qu'à des secteurs en périphérie des enveloppes urbaines, actuellement considérés comme constructibles dans le PLU en vigueur. Depuis août 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis août 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre août 2021 et septembre 2023. Cette base a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis août 2021 sur la commune de Coëtmieux. Cela correspond à une surface de **0.22 hectares**. Ces 0.22 hectares sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis août 2021.

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Coëtmieux sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°12 (**0.2 hectare**) ;
- Le gisement n°188 (**0.19 hectare**) ;
- Le gisement n°59 (**0.59 hectare**) ;
- Le gisement n°187 (**0.14 hectare**) ;

Dans l'enveloppe urbaine de La Lande Orhan :

- Le gisement n°170 (0.51 hectare) ;

Soit un total de **1.63 hectares** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan (*pas de secteur ENAF constructible au sein de l'enveloppe urbaine des Landes*).

Il faut tout de même noter que ces secteurs correspondent à du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines, sur lesquels, pour la plupart desquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place afin d'assurer une cohérence d'aménagement et une optimisation foncière **en cas de projet**. Le « en cas de projet » est alors soulevé : en effet, ces secteurs sont issus de l'analyse des gisements fonciers effectuée au sein des 3 entités agglomérées du territoire (bourg, La Lande Orhan et Les Landes). L'ensemble des gisements fonciers se sont vu caractérisés afin de leur attribuer un niveau de faisabilité (simple, moyen au complexe) au regard des contraintes d'aménagement qu'ils présentaient sur les 10 prochaines années (mobilisation foncière, contraintes

architecturales, règlementaires, techniques, environnementales...). A partir de ce travail, un coefficient de dureté foncière leur a été appliqué : 75% pour les gisements « simple », 25% pour les gisements « moyens » et 15% pour les gisements « complexes » (Cf 1.18 capacité de densification).

Ce coefficient de dureté foncière permet d'estimer le nombre de logements qui seront réellement réalisés sur les 10 prochaines années au regard du potentiel de densification. En effet, il est réaliste de considérer que l'ensemble de ces gisements ne seront qu'en partie réalisés sur les 10 ans à venir. Il est donc logique d'appliquer ce même coefficient de dureté foncière sur la consommation du foncier lié à ces gisements, soit :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°12 (0.2ha) défini comme gisement « simple », soit un coefficient de dureté foncière de 75%, signifiant qu'on retient 75% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.15 hectare** ;
- Le gisement n°188 (0.19 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.05 hectare** ;
- Le gisement n°59 (0.59 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.15 hectare** ;
- Le gisement n°187 (0.14 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.04 hectare** ;

Dans l'enveloppe urbaine de La Lande Orhan :

- Le gisement n°170 (0.51 hectare) défini comme gisement « moyen », soit un coefficient de dureté foncière de 25%, signifiant

qu'on retient 25% du gisement consommé sur les 10 ans soit **0.13 hectare** ;

Soit un total de **0.52 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de La Lande Orhan estimé sur les 10 prochaines années.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Coëtmieux prévoit 2.41 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.23 ha/an) :

- 2.41 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
 - 1.54 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « La Bouillière ».
 - 0.87 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Les Fossés ».

La totalité de ces secteurs sont considérés par le MOS comme des espaces ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **2.41 hectares**.

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU de Coëtmieux compte 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Le secteur Ass correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

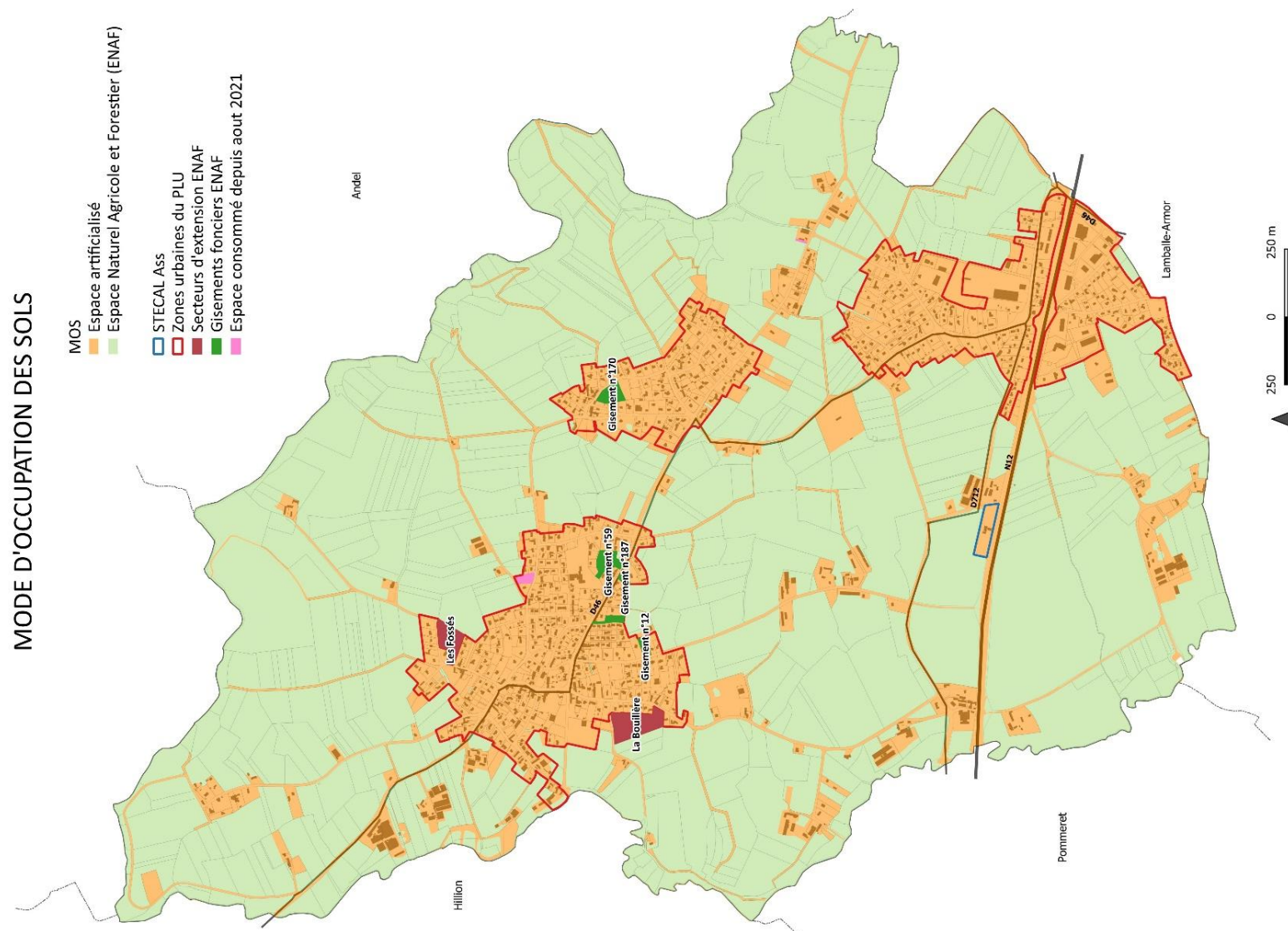
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le

plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).

La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace déjà artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.22 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.52 hectares
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	2.41 hectares
Consommation du STECAL	0 hectare
TOTAL	3.15 hectares

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **3.15 hectares**. Il en ressort que **le PLU de Coëtmieux intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**



5.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **40% de la production de logements est prévue dans les enveloppes urbaines du bourg, de La Lande Orhan et des Landes. L'effort est donc particulièrement important.**

5.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 11 et 22 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés en extension du bourg sur des opérations de surface importante, permettant plus facilement de proposer des opérations denses ainsi que sur certains secteurs de gisements dans les tissus urbains, de surface importante. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permis d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 19 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 22 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 16.5 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

La commune s'inscrit dans l'objectif fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc en termes de densité minimale moyenne à respecter en extension de l'enveloppe urbaine. En ce qui concerne la densité au sein des secteurs de densification, elle est plus faible, en lien avec une part réduite de grands gisements, permettant la réalisation d'opération plus importante et donc en capacité d'accueillir une densité plus importante. En effet, la plupart des gisements fonciers des enveloppes urbaines soumises à OAP sont de taille relativement réduite (Sur les 9 gisements soumis à OAP, seulement 2 ont une superficie supérieure à 2500m²). Cela s'explique par la volonté de la commune de proposer des objectifs de densité sur tous les gisements de plus de 1500m² afin d'optimiser le foncier présent au sein des enveloppes urbaines du bourg et des deux villages principaux.

5.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échancier de programmation, *via* les OAP. Cet échancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans)
- Moyen terme (2-7 ans)
- Long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de leur desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**³³, les deux secteurs d'extension « Les Fossés » et « La Bouillière » sont tous les deux ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ces secteurs à moyen terme (2-7 ans).

- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court terme (0-4 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » (2-7 ans) et à long terme pour les gisements « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 13 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Le phasage des opérations soumises à OAP permet d'assurer que la production de logements avance en cohérence avec les secteurs d'extension (La Bouillière et Les Fossés). En effet, une quinzaine de logements (gisements de faisabilité « simple » et moyenne) sont phasés à court terme, une cinquantaine de logements (correspondant à la production des logements des deux secteurs d'extension) sont phasés en moyen terme et environ 7 logements sont identifiés pour un phasage à long terme (les gisements définis comme de faisabilité « complexe »).

³³ « Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Gisement n°9 (faibabilité moyenne)	0,18	11,1	2	25%	1
Gisement n°12 (faibabilité simple)	0,20	15,0	3	75%	2
Gisement n°33 (faibabilité complexe)	0,17	11,8	2	15%	0
Gisement n°59 (faibabilité moyenne)	0,59	20,3	12	25%	3
Gisement n°151 (faibabilité moyenne)	0,24	12,5	3	25%	1
Gisement n°154 (faibabilité complexe)	0,16	12,5	2	15%	0
Gisement n°170 (faibabilité moyenne)	0,51	19,6	10	25%	3
Gisement n°171 (faibabilité moyenne)	0,28	14,3	4	25%	1
Gisement n°188 (faibabilité moyenne)	0,19	15,8	3	25%	1
TOTAL OAP EN DENSIFICATION	2,52	16,3	41	-	11
Secteur : "La Bouillière"	1,54	22,1	34	100%	34
Secteur : "Les Fossés"	0,87	21,8	19	100%	19
TOTAL OAP EN EXTENSION	2,41	22,0	53	-	53
				TOTAL	64
Court terme (0-4 ans)					
Moyen terme (2-7 ans)					
Long terme (6-10 ans)					

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **64 logements** (Ne sont pas inclus les 24 logements réalisables dans les gisements de moins de 1500m², non soumis à OAP).

5.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : l'ensemble des projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement

urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

5.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances...).
- Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Landes, au sud-est du territoire, le long de la RN12. En ce sens, une étude Loi Barnier a été réalisée afin de réduire les marges de recul aux abords de la voie et de définir les règles d'implantations des futures constructions dans le cadre d'un projet qualitatif en termes de paysage et d'environnement.

Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique :

- **Le secteur Ass** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

- Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
- Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).

La totalité du secteur de STECAL est considérée comme un espace artificialisé au titre du MOS, il ne représente donc pas de consommation foncière sur la prochaine décennie.

5.5 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

5.5.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), Aucun des 6 sièges d'exploitation recensés et géolocalisés **n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N ne permet pas l'agrandissement ou la création d'un site agricole. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

5.5.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg) ainsi que dans le cadre de la densification des deux principaux villages de La Lande Orhan et Des Landes.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenues. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

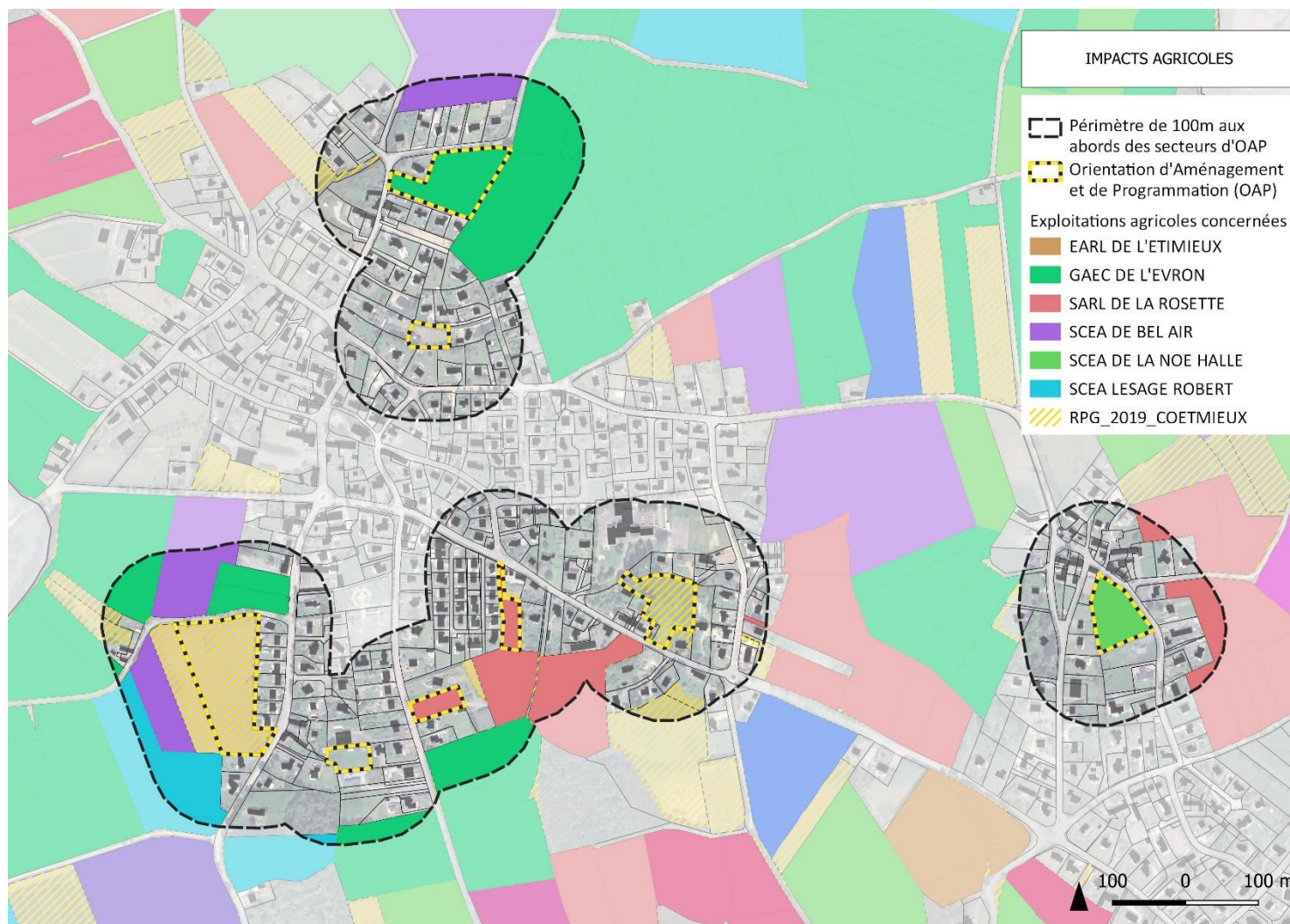
NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION (En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
GAEC DE L'EVRON	178	0,87	0,5%	4,14	2,3%
SCEA DE LA NOE HALLE	103,4	0,51	0,5%	0,65	0,6%
SARL DE LA ROSETTE	80	0,39	0,5%	2,1	2,6%
SCEA DE BEL AIR	27,8	0	0,0%	1,99	7,2%
SCEA LESAGE ROBERT	85,6	0	0,0%	1,09	1,3%
EARL DE L'ETIMIEUX	78	0	0,0%	0,63	0,8%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		2,1		1,8	
TOTAL		3,87		12,4	

En synthèse :

3.87 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans. A noter que sur ces 3.87 hectares, une large partie est intégré au sein de l'enveloppe urbaine et sont donc déjà actuellement impactés à travers les périmètres d'épandage puisqu'ils sont encadrés par des parcelles construites et habitées.

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **la SCEA de Bel Air** (avec un impact en termes d'épandage de 1.99 ha soit 7.2% de la SAU totale de l'exploitation).

Les autres exploitations sont concernées de manière non significative (maximum 2.6% d'impact sur les SAU).





5.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

5.6.1 STECAL

Un STECAL est identifié sur le territoire communal dans le cadre du projet de PLU. Ce STECAL est à vocation d'activités économiques.

- **Le secteur Ass** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de la station-service TotalEnergie de Coëtmieux, présente au lieu-dit Bel Air, le long de

la RN12, au sud du territoire communal. Cette station propose de nombreux services : carburant, gonflage, boutique alimentaire, restauration...

- Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0,95 hectare, soit **0.12% du territoire communal**). Ce STECAL a pour objectif de permettre la pérennisation de la station-service sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à son fonctionnement, sa modernisation et son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
- Les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions des sous-destination « commerce de détail », « activités ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « bureau » sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées et nécessaires à l'activité de la station-service.
- Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (200m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (80m maximum).

En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».

Périmètre du STECAL Ass :

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 13 bâtiments ont ainsi été identifiés. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF

5.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

5.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Coëtmieux a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans les vallées de l'Evron et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleu du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants à l'Est du village de la Lande. Des boisements épars sont ensuite identifiables entre le Bourg et la RN12. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.

On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Coëtmieux à la RN12, aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les villages d'importance (La Lande Orhan et les Landes), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.

Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Evron et Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels...

Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités...). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cet inventaire afin d'identifier les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger. De plus, une attention a été portée à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux.

Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

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. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. En ce sens, les boisements identifiés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur sont des boisements d'une surface inférieure à 2.5 hectares.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. Cet inventaire révèle une densité bocagère plus importante dans la partie sud-est du territoire ainsi que sur la frange nord-ouest de la commune.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité protéger l'ensemble des haies recensées (haies existantes et haies plantées). **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent 65.25 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole...*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé.*

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles...) »

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que seulement une ou deux maisons y sont identifiées), ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination : 3 unités concernées). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

5.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
 - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
 - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des

rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;

- Complémentaire, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
 - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole, le regroupement de parcelles agricoles ou l'extension de bâtiment agricole), avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire double**, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
 - Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la

nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.

- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

5.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :

- L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
- La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

5.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat (aucune extension de l'urbanisation à vocation d'équipements ou d'activités).

Des investigations écologiques ont été menées sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine (Les Fossés et La Bouillière).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein des enveloppes urbaines, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection d'un chêne et des haies d'intérêt. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit.

5.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Le site le plus proche du territoire communal se situe à 560 m de la limite administrative nord de Coëtmieux, sur le territoire communal de Hillion et Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300066 « **Baie de Saint-Brieuc-Est** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux et les habitats.

5.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Coëtmieux est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route départementale 786 reliant Yffiniac à Saint-Alban.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à un peu plus de 500 mètres de la limite nord du territoire communal, cependant, toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages où les droits à construire sont particulièrement restreints. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouvent quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à plus de 2 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

5.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :

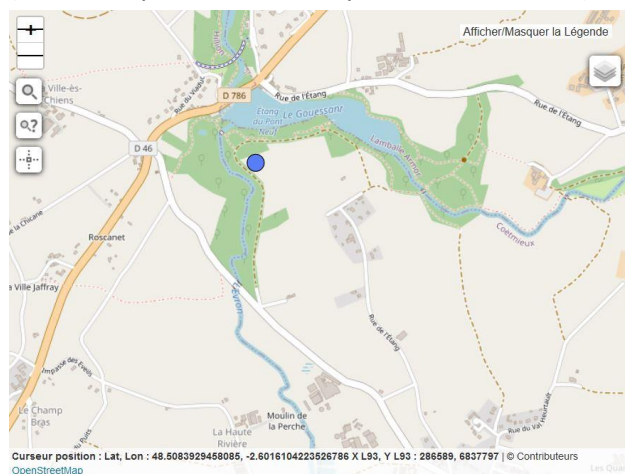
- Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent à l'opposé de Natura 2000 par rapport à l'agglomération et séparés avec le périmètre Natura 2000 par des axes départementaux (RD46 et RD786) ;
- Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
- Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2).

5.10 CYCLE DE L'EAU

Concernant l'assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type boues activées d'une capacité nominale de 2 800 équivalent-habitants, située à l'extrémité nord du territoire communal. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2021. En effet, Lamballe Terre et Mer porte la compétence assainissement et assure l'exploitation du système d'assainissement de Coëtmieux. Périodiquement, la station fait l'objet d'une surveillance dont les résultats sont transmis aux services de l'Etat qui émettent ensuite un avis sur la conformité de ce système. Par courrier en date du 17 janvier 2024, le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de Coëtmieux.

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 2033 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil de 90 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 2039 équivalents-habitants (sur une capacité de 2800 équivalents-habitants).



Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Données Clés 2022

Station de traitement des
eaux usées de COETMIEUX LE
GENET

Charge maximale en entrée	2 039 EH
Capacité nominale	2 800 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	430 m3/j
Percentile95	688 m3/j
Débit de référence retenu	688 m3/j
Production de boues	33 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.85% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 2033 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 137 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 90 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 90 logements, 89 seront raccordés à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.61 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 232 EH (équivalent-habitant), soit 89×2.61 .

Si on ajoute les 232 EH aux 2039 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 2271 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. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 1% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération et les villages de La Lande Orhan et Les Landes. Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières

adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant la qualité des eaux :

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Concernant le volet pluvial :

La commune de Coëtmieux n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;
- **Par ailleurs, les secteurs d'extensions concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les secteurs de densification « Gisement n°59 » et « Gisement n°170 » font l'objet de mesures adaptées en prescrivant une gestion à la parcelle des eaux pluviales** : il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

Concernant l'eau potable :

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1^{er} janvier 2019. Sur le territoire de l'intercommunalité, on trouve, en 2022, 4 services différents :

- Plémy et Erquy, Hénanbihen, Plurien (contrats d'affermage SAUR),
- Moncontour (contrat d'affermage STGS),
- Un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy et Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

Pour la commune de Coëtmieux, ce service est exploité en régie. Elle a la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés (dont 787 à Coëtmieux) par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

Aucun périmètre de captable d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal.

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N...) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A inconstructible** sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (37 bâtiments et 17 éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;

- 13 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Un arbre remarquable protégé suite à son identification lors du passage naturaliste sur les secteurs à enjeux ;
- Plus de 402 mètres linéaires de murs d'intérêt patrimonial protégés (aux abords du presbytère, du cimetière...).

5.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Coëtmieux**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (13 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des**

continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**

5.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

5.13.1 EXPOSITION AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La commune de Coëtmieux est intégrée à un Atlas des Zones inondables : AZI GOUËSSANT – inondations du 23/03/2004³⁴. Un Atlas des Zones Inondables est élaboré par les services de l'état dans le but de rappeler l'existence des événements historiques ainsi que leurs conséquences et de montrer les caractéristiques des aléas. Il n'a pas de caractère réglementaire mais constitue un élément de référence pour l'information préventive des citoyens et l'élaboration des Plans de prévention des risques.

La commune de Coëtmieux est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau (zone d'expansion de crue du plan de prévention du risque inondation du Gouëssant).

Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

³⁴ DDTM 22

5.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 2 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains. Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

5.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Coëtmieux **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Coëtmieux compte **11 ICPE sur son territoire, non Seveso**. Deux de ces installations classées sont sous régime d'autorisation (GIE du Vivaret et SARL de la Rosette). Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. La majorité de ces ICPE sont des exploitations d'élevage.

Parmi ces installations, 2 déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

Il s'agit de deux exploitations d'élevage porcin (trois sites) déclarant des rejets d'ammoniac (NH3) :

- L'EARL de la Rosette,
- Le GAEC du Faligot.

Sur la commune de Coëtmieux, on dénombre six anciens sites industriels sur la base de données Basias.

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Ponts Neufs SSP000170201.

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstres, les carcasses de voitures. Les déchets ont été entreposés dans une vaste fosse. Ils étaient brûlés sur site. Les dépôts ont cessé en 1990. Il existait déjà en 1979. Le dépôt a été recouvert de terre.

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.**

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.**

Pour sa part, la **Zone d'activités des Landes** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

5.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Coëtmieux est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la RN12 qui traverse son territoire d'Est en Ouest la partie sud du territoire communal ;

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine. Les routes départementales qui desservent le territoire communal n'entrent pas dans le classement.

Le principal enjeu concerne donc la RN12, axe structurant à l'échelle nationale et concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » (TMD). Toutefois, **aucune création de voirie ou d'accès donnant sur cette voie n'est permise à travers le PLU.** De plus, le zonage reprend **les marges inconstructibles vis-à-vis de**

cette voie en-dehors des zones urbanisées, **ce qui vient limiter les enjeux vis-à-vis du risque TMD sur ces voies.** Ces marges ont été définies suite à étude loi Barnier explicitée dans le rapport de présentation et reprise dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et reportées dans le plan de zonage.

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements.**

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

5.13.7 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RN12. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 300 de part et d'autre de l'axe de la route nationale 12. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RN12. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de l'enveloppe urbaine du village des Landes et notamment de la zone d'activités des Landes. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Complémentairement, 6 bâtiments identifiés au titre du changement de destination sont identifiés vis-à-vis de la route nationale 12. Là aussi, la limitation des nuisances sonores s'appuiera sur le respect des normes constructives en matière acoustique.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Lamballe Terre et Mer adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022.
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016.
- Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin le 15 mars 2022.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 et qui devrait être approuvé en début d'année 2025.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

7 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1792 habitants	Insee 2020	Viser environ 2033 habitants (PADD) 137 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de résidences principales	686 logements	Insee 2020	8 à 9 nouveaux logements par an
Rythme de construction	10 logements/an (2012-2021)	SITADEL	

DEVELOPPEMENT URBAIN

Densité des opérations d'ensemble	17 logements/ha (dernière opération – Jardin de Maeg)	Commune (en lien avec les OAP)	22 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble
Consommation d'espace	9.73 ha sur 2011-2021	MOS	Consommation entre aout 2021 et arrêt du PLU (0.22 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.52ha) + consommation secteur d'extension (2.41 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de 3.15 hectares

ACTIVITE AGRICOLE

Nombre de sièges d'exploitation agricoles	6	Diagnostic agricole 2021	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	585 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence

ENVIRONNEMENT

Zones humides	0.4 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
---------------	--------	---	------------

Zones humides	47.45 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	9.7 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	35 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Haies inventoriées	62.25 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage)	Protection

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	56 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	13 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	0.4 km/l	PLU	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD routier	RN12	PAC 2021	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage et réalisation d'une étude Loi Barnier aux abords de la zone des Landes pour adaptation des marges de recul.

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 AUTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale au titre du Code de l'Urbanisme a été pilotée par Alice LE NEDIC, urbaniste, qui a également réalisé ses parties généralistes (analyse des enjeux et des incidences).

Concernant spécifiquement le volet naturaliste, l'analyse des incidences a été réalisée :

- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour les prospections de terrain (identification des espèces et des habitats, y compris les zones humides). Ces prospections ont eu lieu sur différents sites en novembre 2022.
- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour l'analyse à l'échelle globale (à l'échelle du territoire et de ses abords, vis-à-vis de Natura 2000).

1.2 DEMARCHE GENERALE

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « **composantes environnementales** » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore, Gaz à effet de serre), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Sur cette base, Ouest Am' a développé une méthodologie spécifique (cf. ci-après).

1.3 DEMARCHE DETAILLEE

1.3.1 IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'**identification des enjeux** s'est faite en collaboration avec la Commune. Elle a été faite en lien avec le contenu du Diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement.

La **hiérarchisation des enjeux** a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

1.3.2 SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le **scénario « au fil de l'eau »** constitue le scénario de référence, produit à travers un **strict prolongement des tendances passées** (consommation d'espace, incidences sur les milieux et sur les ressources...). A ce titre, il contribue à **mettre en exergue les enjeux pour le territoire communal**, et donc à définir des mesures correctives dans le cadre des réflexions portant sur le PLU en cas d'incidences négatives notables sur l'environnement (éviter – réduire – compenser).

1.3.3 ANALYSE A L'ECHELLE TERRITORIALE

L'analyse s'est centrée sur la manière dont la mise en œuvre du PLU répondrait aux enjeux identifiés pour le territoire, sur chacune des 11 thématiques de l'Évaluation environnementale :

- **Sols/sous-sols :**
 - Maîtrise de la consommation d'espace (habitat, activités, équipements...) en lien avec l'objectif ZAN,
 - Impacts sur l'activité agricole (sites et foncier exploité)
- **Milieux naturels & biodiversité :**
 - Prise en compte de la Trame verte, bleue et noire,
 - Analyse à l'échelle des sites à enjeux d'aménagement,
 - Analyse des incidences vis-à-vis de Natura 2000 : à ce niveau, l'analyse a essentiellement porté sur les enjeux naturalistes au niveau des zones d'urbanisation future envisagées.
- **Cycle de l'eau :**
 - Eaux usées (capacité de la STEP et des réseaux),
 - Eaux pluviales,
 - Etc.
- **Paysages & patrimoine :**
 - Echelle du territoire,
 - Echelle du pôle urbain, des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification / renouvellement urbain), des projets d'extensions...
- **Qualité de l'air :** en lien avec les mobilités, les formes urbaines...
- **Energie :** en lien avec les mobilités, les formes urbaines...
- **Gaz à effet de serre :** en lien avec les mobilités...
- **Déchets :** en lien avec l'évolution de population envisagée, les modes d'organisation des futures opérations...
- **Risques naturels :** liés à la nature des sols...

- **Risques technologiques :** ICPE notamment celles soumises à Autorisation, activités agricoles, Transport de Matières Dangereuses...
- **Environnement sonore :** activités, réseau routier...

1.3.4 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La conclusion de l'Évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées sur les 11 thématiques de l'Évaluation environnementale.

Elle permet en particulier de **croiser les différentes thématiques de l'Évaluation environnementale**, afin d'évaluer les **éventuelles incidences cumulées**.

1.3.5 INDICATEURS DE SUIVI

Afin de permettre l'évaluation du projet de PLU à terme, des **indicateurs de suivi** sont mis en place. En parallèle, les **modalités de suivi** de ces indicateurs sont définies.

Pour chaque indicateur, **un état « zéro », une source et les perspectives du projet de PLU** sont rappelés : l'objectif de ce tableau de bord est de permettre un suivi satisfaisant dans le temps, qui débouchera *in fine* sur l'évaluation du PLU.

2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

2.1 PRINCIPES GENERAUX

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.
- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore

recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.

- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, « *des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier.* ».

2.2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la Commune, les investigations ont été menées par une botaniste-pédologue, spécialisée en matière d'inventaire des zones humides.

Le diagnostic de terrain a été réalisé en novembre 2022.

2.2.1 DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

2.2.1.1 DEFINITION

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- Le critère végétation : une **végétation spécifique hygrophile** (« qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau »), permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en

compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales.

- Le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1^{er} octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise quant-à-elle la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

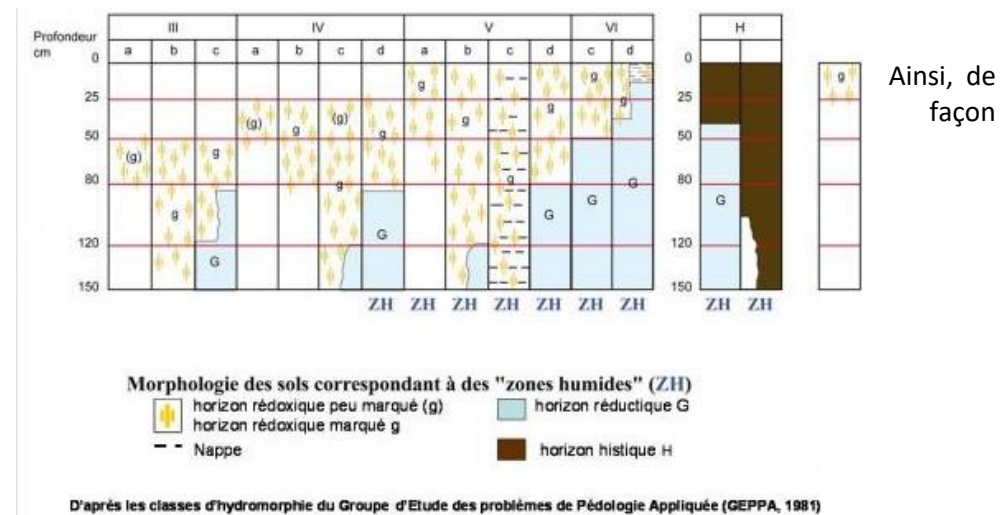
Depuis la promulgation, le 26 juillet 2019, d'un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB), la définition des zones humides, telle que présentée au 1^o du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement, a confirmé le caractère alternatif des critères sol et végétation :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

2.2.1.2 METHODOLOGIE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière, avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.) (cf. figure suivante).

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon le tableau du GEPPA suivant :



synthétique, l'existence d'une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique où des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 50 premiers centimètres et où les manifestations de l'excès d'eau perdurent au-delà de cette profondeur.

L'ensemble de la zone d'étude a été parcouru à pied afin d'y effectuer une série de sondages à la tarière à main (Ø 70, profondeur maximale d'investigation = 1,2m) et chaque point de sondage a été repéré au GPS.

Sur le site, les sondages ont été réalisés jusqu'à 90 cm de profondeur. Le substratum présentait un horizon sablo-argileux avec une charge caillouteuse en profondeur.

2.2.2 DIAGNOSTIC HABITATS-FLORE

2.2.2.1 HABITATS NATURELS

L'identification ou la caractérisation des différentes communautés végétales ou unités de végétation est basée sur l'utilisation de la méthode de la phytosociologie sigmatiste. La méthode de la phytosociologie sigmatiste consiste à réaliser des relevés floristiques au sein d'une unité de végétation homogène, sur une surface déterminée, en attribuant à chacune des plantes relevées un coefficient d'abondance.

Le niveau de précision des unités de végétation suit les préconisations suivantes :

- Pour les communautés végétales à fort intérêt (habitats d'intérêt communautaire, végétations des zones humides d'intérêt, végétations à forte naturalité) : le rang de l'association ou à défaut de l'alliance,
- Pour les autres végétations naturelles ou semi-naturelles : rang de l'alliance,
- Pour les milieux anthropisés : le code Corine biotopes.

Les correspondances avec les codes CORINE biotopes sont établies pour chaque unité de végétation identifiée susceptible d'être rattachée à ces différents référentiels.

Les résultats sont présentés par habitat du référentiel CORINE biotopes. Le document de référence utilisé est « Classification physionomique et phytosociologique des végétations de Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 262 p. Delassus, Magnanon et. al., 2014 ».

2.2.2.2 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v16.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle.

