

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 2 JUIN AU 1^{er} JUILLET 2025

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux

- *Prescription de la révision du PLU par délibération de la commune de Coëtmieux le 18 mars 2021*
- *Décision de la conseillère déléguée du Tribunal administratif de Rennes pour désignation du Commissaire enquêteur le 9 septembre 2024*
- *Arrêté du Maire du 20 mai 2025*

Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier

CONCLUSIONS ET AVIS

(Document n° 2/2)

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur le projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux

Sommaire

1. RAPPEL DU PROJET	5
1.1. La révision générale du PLU de Coëtmieux.....	5
1.2. Les objectifs	5
1.3. Les nouvelles contraintes	5
2. BILAN DE L'ENQUÊTE	6
2.1. Appréciation sur le contenu du dossier.....	6
2.2. Appréciation sur les avis des PPA	6
2.3. Appréciation sur le déroulement de l'enquête	9
2.4. Appréciation sur les dépositions du public	11
2.5. Appréciation sur les observations thématiques	13
2.6. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire	17
4. CONCLUSIONS ET AVIS	22

GLOSSAIRE

ANC : Assainissement Non Collectif
ARS : Agence Régionale de Santé
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
DIRO : Direction Interdépartementale des Routes Ouest
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espaces Boisés Classés
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EP : Enquête Publique
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne
OEB : Observatoire de l'Environnement en Bretagne
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA : Personnes Publiques Associées
PQR : Presse Quotidienne Régionale
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SGEP : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
STECAL : Secteur de Taille et d'Accueil Limités (ARTICLE L. 151-13)
SUP : Servitude d'Utilité Publique
TA : Tribunal Administratif
TVB : Trame Verte et Bleue
ZPPA : Zones de Présomption de Prescription Archéologique

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur le projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux

Cette deuxième partie a pour objet de présenter mes conclusions et de donner mon avis motivé sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux.

Dans la première partie « Rapport d'enquête », j'avais successivement présenté le contexte de l'enquête publique (EP), la composition du dossier d'EP, le projet de PLU dans ses différentes composantes (PADD, OAP, zonage et règlement graphique), l'organisation et le déroulement de l'EP, les observations du public et les avis des PPA.

Dans cette seconde partie, « Conclusions et avis », après avoir brièvement rappelé l'objet du projet de révision générale du PLU de Coëtmieux, j'apporterai mes appréciations successivement sur le contenu du dossier, le déroulement de l'enquête, les dépositions du public, les avis des PPA et les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse. Enfin, je donnerai mes appréciations au terme de l'enquête sur le projet de révision générale, avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis.

I. RAPPEL DU PROJET

1.1. La révision générale du PLU de Coëtmieux

La commune de Coëtmieux s'était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011. Depuis, de nombreuses évolutions, sociétales, mais aussi législatives et règlementaires sont intervenues : loi ENE, dite « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010 ; loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 ; loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 14 octobre 2014, dite « LAAAF » ; loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et la légalité des chances économiques », dite loi « Macron » (pour ses dispositions en matière d'urbanisme) ; loi Climat et résilience du 22 août 2021... Dans le même temps, la commune devenant attractive de par sa situation favorable entre Lamballe-Armor et Saint-Brieuc, en bord de la voie express, la pression foncière et les besoins en logements se sont accrus. La révision générale s'imposait donc.

1.2. Les objectifs

Les objectifs du projet de PLU sont inscrits dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), adopté par le conseil municipal de Coëtmieux le 6 décembre 2023. Il s'articule autour de 3 axes :

- **Axe 1 - Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel.**
La commune souhaite conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité de Coëtmieux, tout en privilégiant la qualité des espaces à la quantité des surfaces et tendre vers de nouveaux modes d'habiter.
- **Axe 2 - Assurer une vie locale dynamique.**
La commune souhaite conforter le tissu commercial du bourg en maintenant la diversité des activités économiques et assurer leur développement. La volonté d'offrir un meilleur cadre de vie aux habitants à travers l'amélioration de la couverture en équipements et services est affichée tout en privilégiant les modes actifs et les alternatives à la voiture dans la restructuration des déplacements sur le territoire.
- **Axe 3 - Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale.**
La commune souhaite se développer en intelligence avec la pérennisation de l'activité agricole et la protection des atouts patrimoniaux du territoire, tout en s'ancrant dans les principes de sobriété foncière.

1.3. Les contraintes nouvelles

Cette révision du PLU de Coëtmieux s'inscrit dans un contexte où la modération foncière s'impose désormais. Objectif : mieux préserver les espaces agricoles et naturels. La compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Brieuc et de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer doit en même temps être recherchée.

II. BILAN DE L'ENQUÊTE

2.1. Appréciation sur le contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique m'a été communiqué par le bureau d'études Ouest Am', conformément à l'article R123-5 du Code de l'environnement, d'abord sous sa forme numérique, puis par voie postale sous sa forme papier. J'en ai vérifié la qualité et la complétude.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet de révision de PLU (Article R123-8).

Même s'il comporte parfois des redondances, quelques erreurs, parfois des manques, que n'ont pas manqué de relever les PPA, le dossier, tel que constitué, est clair et bien étayé ; il permet de bien comprendre le projet, ses attendus, ses enjeux, ses impacts et les modalités de mise en œuvre.

2.2. Appréciation sur les avis des PPA

▪ Avis de la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer

La Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer, réuni a émis le 24 septembre 2024 un avis défavorable au projet de PLU, principalement « au motif qu'il privilégie l'extension urbaine au détriment du renouvellement urbain ». Lamballe Terre et Mer considère que le projet ne répond pas aux objectifs portés par l'agglomération au travers notamment de son Programme Local de l'Habitat (PLH), son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), et sa Stratégie Foncière et sa Stratégie Biodiversité.

Si la communauté de communes convient que les objectifs prévus au PADD sont compatibles avec le PLH et le SCOT, elle estime que sa traduction réglementaire ne l'est pas, notamment les OAP et le plan de zonage.

Elle demande en particulier à ce que « la part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine du bourg, sans consommation foncière, ainsi que la densité moyenne des opérations en extension, soient augmentées ».

Sur le plan économique, la communauté convient que, dans une logique de préservation de la vitalité du centre-bourg, le projet prévoit la protection des locaux commerciaux du centre-bourg et encadre l'installation de nouveaux commerces dans un périmètre de centralité. Elle déplore toutefois que les destinations Hôtel et Restauration soient autorisées en zone UY. « Or, s'agissant d'activités compatibles avec l'habitat, elles devraient être interdites dans cette zone réservée à l'industrie et l'artisanat. En outre, l'installation de ce type d'activités dans cette zone, en bordure de RN12, s'effectuerait dans une logique de captation des flux ne participant ni à l'attractivité du centre-bourg, ni à la réduction des déplacements motorisés et risquerait de porter préjudice aux deux restaurants existants sur la commune ».

Sur le plan environnemental, la communauté prend acte que « la cartographie du rapport de présentation du PLU reprend bien les éléments de continuité identifiés à la Trame Verte et Bleue de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal et que les zones 1 Au se situent en dehors des secteurs à enjeux pour la TVB ». Mais elle estime que les efforts de préservation des zones humides et des espaces boisés sont « hétérogènes » et insuffisants. Enfin, le SCOT prescrivant que : « Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCOT », cette prescription est à transcrire à l'échelle communale.

Sur le plan Eau Assainissement et Déchets, Lamballe Terre et Mer considère que le projet est compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration de Coëtmieux, mais que celle-ci « devrait faire l'objet d'un sous-zonage au plan de zonage ».

▪ **Avis de la Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor**

La Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor émet des réserves relatives à certaines règles jugées trop contraignantes ou restrictives : mesures compensatoires à la destruction de haies ou distance minimale de 100 m par rapport aux exploitations agricoles par exemple. Par ailleurs, elle demande que le diagnostic agricole soit mis à jour avec des données plus récentes et complètes.

▪ **Avis du Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc**

Le Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc a délibéré le 27 septembre 2024 avec un avis favorable, à l'unanimité, mais avec des ajustements demandés pour aligner le projet avec les objectifs du SCoT :

- un meilleur respect des objectifs de sobriété foncière (densité, consommation de foncier, renouvellement urbain).
- une clarification sur la centralité afin de conforter l'attractivité commerciale et urbaine du centre-bourg.
- une intégration de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité : «faire apparaître les réservoirs de biodiversité et identifier les corridors écologiques transversaux ».

Parmi les points positifs, le Syndicat relève le respect des objectifs :

- de production de logements fixés par le SCoT par secteur,
- de production de logements abordables et de logements adaptés,
- de la priorité donnée au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes,
- de l'intégration qualitative des parcs d'activité (sobriété, qualité paysagère et environnementale, limitation de l'étalement le long de la RN 12, desserte par des modes doux),
- de déplacements par mobilité active,
- de maîtrise des conflits d'usage avec l'agriculture dans les écarts, de concentration des constructions et aménagements agricoles autour du siège d'exploitation et de limitation du nombre de logements sur les exploitations agricoles aux besoins de présence,
- en matière de protection des espaces boisés, des zones humides, du renforcement de la trame noire et de préservation de la richesse et des identités paysagères,
- de contribution à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau et du respect des capacités épuratoires.

Parmi les points de vigilance, le Syndicat pointe :

- l'autorisation d'extension des activités d'artisanat et de commerce de détail et des activités de services avec accueil de clientèle, hors de l'espace de centralité, contrairement à la préconisation du SCoT,
- une meilleure maîtrise des extensions urbaines dans l'espace agricole
- la prévision de dispositions pour préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines (par exemple, une marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives des fonds de parcelles entre espace urbanisé et espace ENAF,
- la possibilité offerte par le règlement écrit de suppression de haies ou d'arbres remarquables pour l'ouverture d'accès (notamment accès agricole) et pour le regroupement de parcelles qui n'est pas de nature à protéger ces espaces,
- l'intégration du recul minimal pour l'implantation des constructions à proximité des cours d'eau, à partir des limites des espaces de mobilité des cours d'eau, et non des rives des cours d'eau,
- l'identification de projets en extension sur des secteurs identifiés par la TVB du SCoT comme des continuités écologiques sous-pression: les 2 secteurs 1 AU dédiés à l'habitat,
- la généralisation de la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle à toutes les opérations d'aménagement,

- *l'absence d'estimation des besoins en eau potable générés par le développement résidentiel, économique et touristique projeté.*

▪ **Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)**

Monsieur le Préfet des Côtes-d'Armor, par son courrier en date du 23 octobre 2024, a donné sur la base de l'analyse de la DDTM un avis favorable au projet de révision du PLU, sous réserve.

La volonté de recentrage de l'urbanisation sur le bourg et les deux villages de La Lande Orhan et Les Landes est d'abord approuvée. Il est également relevé l'intégration du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg et des villages de La Lande Orhan et Les Landes, « dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ».

Il salue ensuite que « dans un souci de cohérence, la commune a opportunément intégré les principales prescriptions du futur SCoT dans son projet de territoire ».

Mais l'avis favorable au projet de révision du PLU est assorti de réserves concernant le rythme de croissance démographique affiché jugé trop ambitieux (+ 0,7 % / an à l'horizon 2034), avec pour corollaire la production de 85 à 90 logements escomptée. La consommation foncière prévue d'ici 2034 serait de l'ordre de 3,5 hectares, dont 2,41 ha en extension. Or il est rappelé que la croissance de la population de Coëtmeux pour la période de 2015/2021 est estimée par l'INSEE à + 0,3 %.

Monsieur le Préfet conditionne donc son avis favorable à « une réflexion accrue sur ce sujet avec Lamballe Terre et Mer, pour mettre en cohérence le développement des logements sur le territoire, afin de ne pas porter préjudice à l'équilibre établi par le PLH, à savoir 7 logements par an pour la commune (...) et un objectif de consommation foncière de l'ordre de 2,4 hectares entre 2021 et 2031 ».

▪ **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis, le 5 septembre 2024, 2 avis, pris à l'unanimité sur les 2 objets suivants :

- *Considérant dans un 1er avis que les dispositions du projet de règlement précisent bien les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise des extensions et annexes ; que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; mais que le nombre d'annexes n'étant pas encadré, la CDPENAF donne un avis favorable, sous réserve de l'encadrement du nombre d'annexes.*
- *Considérant dans le second que le projet précise pour le « Secteur de Taille et d'Accueil Limités » (STECAL) les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions et qu'elles permettent d'assurer leur insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée, émet un avis favorable, sans réserve.*

▪ **Avis du département des Côtes-d'Armor**

Le département des Côtes-d'Armor a donné le 16 septembre 2024 un avis favorable au projet de révision du PLU de Coëtmeux, sous réserve de l'intégration de ses remarques et propositions relatives aux sentiers de randonnée et aux espaces naturels :

Sur les sentiers de randonnée, le Département note que les sentiers de randonnée ont bien été

mentionnés dans le rapport de présentation et dans le PADD, mais que les documents graphiques montrent un décalage entre les itinéraires présentés et ceux connus du Département. Le Département demande leur inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.).

Sur les espaces naturels, le Département signale la présence « d'une espèce à forte valeur patrimoniale », la "Fritillaire Pintade", espèce rare et menacée mais non protégée, repérée en 1981 sur la commune par le Conservatoire Botanique National de Brest dans une prairie à Coëtmeux. Elle est suivie depuis 1996 par le Département. Le Département demande la prise en compte de cette station floristique remarquable au sein du PLU, notamment en classant la parcelle concernée (ZH 306) en zone N (actuellement classée en zone A).

Par ailleurs, le Département suggère que, dans la trame Verte et Bleue, le PLU identifie et localise précisément les linéaires nécessitant des replantations de haies dans son réseau bocager.

▪ Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne a signalé le 31 octobre 2024 n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier du projet de révision du PLU de Coëtmeux. « En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

Appréciation du commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les remarques, demandes ou suggestions des personnes publiques consultées devront être prises en considération pour améliorer le projet avant son approbation par le conseil municipal.

2.3. Appréciation sur le déroulement de l'enquête

Sur la publicité de l'enquête

- **Edition dans la PQR** - L'enquête publique a fait l'objet, par les soins de la Mairie de Coëtmeux, d'un avis destiné à l'information du public dans les pages d'annonces légales de la PQR, dans leurs éditions des Côtes-d'Armor, 15 jours avant le début de l'enquête :
 - dans le Télégramme, pour une 1^{ère} publication le samedi 17 mai 2025, et une seconde publication le mercredi 4 juin 2025.
 - dans Ouest-France, pour une 1^{ère} publication les samedi et dimanche 17 et 18 mai 2025, et une seconde publication le mercredi 4 juin 2025.
- **Affichage** - L'avis d'enquête publique a été affiché en différents points de la commune par les services de la Mairie de Coëtmeux (Mairie, maison des associations, école publique, salle municipale, boulangerie, routes d'accès à la commune,...) dans les délais prévus par l'article 8 de l'arrêté municipal, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.
- **Distribution de flyers** – Le bulletin de la commune étant trimestriel, avec des dates de l'enquête publique qui ne permettaient pas d'utiliser ce canal d'information, l'avis d'enquête publique a été diffusé auprès de tous les foyers de la commune par distribution d'un flyer déposé dans les boîtes aux lettres des habitants.
- **Publication sur Internet** - L'avis d'enquête publique a été publié sur le site Internet de la commune.
- **Publication sur Facebook** - L'avis d'enquête publique a été publié sur le site Facebook de la commune.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, cette formalité de publicité a été attestée par un certificat d'affichage signé par M. le Maire de Coëtmeux le 4 juin 2025.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'effort d'affichage a été important et la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres a permis de toucher tous les foyers de la commune.

La publicité a été correctement et très largement réalisée ; en témoigne la mobilisation relativement importante de déposants en permanences et le nombre conséquent de dépositions pour diverses observations.

Mise du dossier à la disposition du public

Une version papier du dossier d'enquête publique, accompagné d'un registre pour observations, étaient à la disposition du public en mairie, à ses jours et heures d'ouverture, pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, le dossier était consultable en version numérique sur un ordinateur de la Mairie mis à la disposition du public à cet effet.

Recueil des observations du public

A compter du lundi 2 juin 2025, 9 h, date d'ouverture de l'enquête, jusqu'au mardi 1^{er} juillet 2025, à 17 h, date de clôture de l'enquête, plusieurs moyens avaient été mis à la disposition du public pour déposer ses observations :

- Un registre d'enquête, coté et paraphé par mes soins, était disponible à l'accueil de la mairie pour y déposer des observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- L'envoi de courriers à la Mairie, adressés à l'intention du commissaire enquêteur,
- L'adressage de courriels à la Mairie, à l'intention du commissaire enquêteur,
- La tenue de 4 permanences en mairie par le commissaire enquêteur pour recevoir le public, l'informer, répondre à ses questions et recevoir ses observations.

Tenue des permanences

Les quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie (salle du Conseil et des mariages), aux jours et horaires prévus par l'article 6 de l'arrêté du Maire :

Dates et horaires des permanences	
Le lundi 2 juin 2025	de 14 h 00 à 17 h 00
Le mercredi 11 juin 2025	de 9 h 00 à 12 h 00
Le samedi 21 juin 2025	de 9 h 00 à 12 h 00
Le mardi 1 ^{er} juillet 2025	de 9 h 00 à 12 h 00

Clôture

A l'expiration du délai d'enquête, le mardi 1^{er} juillet, à 17 h 00, conformément à l'arrêté du Maire du 20 mai 2025, le registre d'enquête publique a été clos conjointement par le commissaire enquêteur et par le Maire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Toutes les obligations réglementaires ont été respectées, tant pour l'information du public que pour le recueil de ses observations.

Les 4 permanences en mairie de Coëtmiex se sont déroulées dans d'excellentes conditions, tant par l'accueil que par les conditions matérielles mises à disposition. La salle du conseil, accessibles à tous, permettait de consulter aisément les différentes pièces du dossier d'enquête et de recevoir le public dans de bonnes conditions.

L'affichage au mur de la salle des plans de l'ancien PLU et du projet de révision a grandement facilité d'entrée de jeu, pour chaque entretien, le repérage des parcelles concernées et les modifications projetées.

Enfin, l'enquête publique a pu être menée dans un climat propice à l'écoute et à l'échange.

2.4. Sur les dépositions du public (analyse thématique)

Sur toute la durée de l'enquête publique, du 2 juin (9 h) au 1^{er} juillet (17 h), j'ai enregistré un total de 41 déposants pour un total de 30 dépositions, dont 35 déposants sur les 4 permanences, pour 25 dépositions, 2 déposants par courriels, pour 2 dépositions, et 4 déposants sur le registre pour 3 dépositions, soit 65 personnes exprimées, directement ou indirectement (personnes représentées, pétition,...). La ventilation des dépositions est précisée dans le Rapport en page 26.

Synthèse des observations portées dans le registre papier

Observations portées au registre				
Date	Page	Identité	Synthèse observation	Thème
02/06	1	M. Mme GROSJEAN	Incompréhension et opposition au déclassement de la zone UB de la parcelle ZB 187 (passée ne zone A), du fait de la présence d'une zone humide. Demande, en compensation, la mise en constructibilité, pour une surface équivalente, de la partie Sud de la parcelle ZB 195.	Constructibilité
02/06	2	M. Mme BILLON-GALLAND Philippe	Demande de mise en constructibilité des parcelles 177 et 152 (classées en zone A) pour pouvoir les vendre.	Constructibilité
02/06	2	M. Alain LE GUILLOUX en indivision	Demande d'information sur le classement de la parcelle 79 et son impact.	Demande d'information
02/06	3	M. Mme Jean et Yvonne DESCHAMP	. Demande d'intervention pour traiter l'engorgement chronique de la buse et du fossé courant le long de la RN 12, en limite des parcelles 480 et 507. . Demande d'intervention pour limiter les nuisances sonores liées à la RN 12.	Demande d'interventions
02/06	4	MM. Michel et Jean-Luc MEHEUST en indivision	. Demande d'information sur les possibilités d'extension d'une maison d'habitation en zone agricole (parcelle 52). . Souhait d'un changement de destination pour 2 bâtiments agricoles, situés sur les parcelles n°296 et 302, pour transformation en logements.	. Demande d'information . Constructibilité
11/06	5	M. Jean-Paul PERCEVAULT	. Souhait d'un maintien de la parcelle 121 en zone agricole. . Demande de réduire la densité de logements prévus sur les parcelles 224 et 313 pour préserver l'activité agricole voisine.	. Agriculture . Constructibilité
11/06	6	M. Mme Alain et Marie-Annick BIDAULT	Souhait d'un passage à 30km/h de la rue de la Glanerie.	Sécurité routière
11/06	6	MM. Georges et Christian ROUXEL en indivision	Venu pour information.	Demande d'information
11/06	7	M. Eric COLAS et Mme Irène MELON	Respectivement propriétaires des parcelles 204 et 278, où ils ont chacun leur maison, demandent de pouvoir étendre la constructibilité sur la parcelle 279.	Constructibilité

11/06	8	M. B. PERCEVAULT	Venu consulter le dossier d'enquête pour information.	Demande d'information
11/06	8	M. Mme Bruno MOUGENOT	Habitant rue de Beau Soleil (parcelle n°253), demande que la constructibilité s'étende à l'intégralité de leur parcelle (bande de 10 m).	Constructibilité
11/06 (mail)	9	M. Damien MORVAN (mail)	Demande le maintien de la constructibilité de l'ensemble de sa parcelle habitée n° ZH 404.	Constructibilité
21/06	11	Mme Carine GAUTHIER, MM. Ludovic et Geoffrey GUIHOT en indivision	Demande de constructibilité de tout ou partie de leur parcelle ZD 287.	Constructibilité
21/06	12	Mme Blandine THEURE	Demande d'information	Demande d'information
21/06	13	Mme Paulette ERHEL	Demande que la parcelle ZC 336 partiellement constructible la devienne si possible en totalité. Accepterait éventuellement une réduction de la surface concernée.	Constructibilité
21/06	14	Mme Nadine CABARET En indivision avec 3 enfants	Signale « erreur » de dénomination de la parcelle ZB 312 (« Les Côtériaux » et non « Les Fossés ») et « sur les densités prévues à la construction ».	Signalement « d'erreurs ».
21/06	15	Mme Christiane ROUAULT	. Demande d'information sur le devenir de sa parcelle habitée 74. . Conteste le passage à l'inconstructibilité de la parcelle 254 (zone A) appartenant à son fils.	. Information . Constructibilité
21/06	16	MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL	Souhaitent que la parcelle « La Bouillère » (OAP 91) soit urbanisée en dernier, cette parcelle restant actuellement exploitée et productive.	. Constructibilité . Agriculture
21/06	17	MM. Gérard et Jimmy LUTHRINGER	Demande de maintien de leur parcelle N°279 en UB (passée en A dans le projet de révision du PLU). 2 projets de construction.	Constructibilité
21/06	18	M. Mme Serge et Véronique BEURRIER	Demande la constructibilité, « si possible en totalité, a minima partiel », de leur parcelle N°197 qui était classée 1AUs (passée en A dans le projet de révision du PLU).	Constructibilité
21/06	19	M. Gérard JEGU	Souhaite que sa parcelle n°352, classée en zone agricole puisse devenir constructible pour ses enfants.	Constructibilité
26/06	20	M. Bertin PERCEVAULT	. Demande d'améliorer la sécurité de la traversée du bourg par un passage à 30 km/h sur toute la longueur de la RD 46. . Demande de conforter l'offre commerciale du bourg (réserve foncière, construction, réhabilitation de nouveaux locaux,...). . Demande que les parcelles 313 (hors OAP) et que la majeure partie de la parcelle 254 ne soient pas classées N mais A. . Question sur l'intérêt de garder la parcelle 197 et une partie de la parcelle 96 en zone A (enclavée dans le tissu urbain). . Question sur la cohérence du projet de PLU avec le SCoT. . Demande d'améliorer l'offre de logements sociaux.	. Sécurité routière . Offre commerciale . Agriculture . Constructibilité . Cohérence avec le SCoT . Logement social
27/06 (mail)	21	Mme Christelle TOUSSAINT	Demande de préservation d'une zone boisée sur les parcelles ZB 187 et ZB 188 (classées en A et UB).	Environnement
28/06	22	Mmes Blandine THEURE, Christelle CORRE, Gisèle LEBRUN, Sandrine BARK, Déborah COCHARD, Delphine GROUAZEL et MM. Jérémie COCHARD, Bertin PERCEVAULT, Maxime HINGANT	Opposition au projet d'OAP (188) concernant la création de 3 logements sur la parcelle ZH 313. Demande que cette parcelle conserve son classement dans l'ancien PLU.	Constructibilité
30/06	23	Mme Virginie HAUTCHAMP, M. Romuald TOUSSAINT	. Demande de protection de haies (limite W de la parcelle ZB 439, limite Sud de la parcelle ZB 71). . Demande de classement en N des boisements sur les parcelles ZB 187 et 188, ainsi que la zone humide sur la parcelle ZB 71.	Environnement
01/07	25	M. Dominique TIREL (Maire) pour dépôt d'un courrier au	Informe que « des divisions de terrains, des certificats d'urbanisme, des permis de construire ont été accordés, dans le cadre du PLU en vigueur,	

		registre	sur des terrains sortis de l'enveloppe urbaine dans le cadre du projet de révision du PLU » : parcelles ZH 265, 267, 404 ; ZC 201 ; ZD 429, 430, 222 ; ZD 350.	Constructibilité
01/07	26	M. Daniel BOSCHER	Venu pour information sur le devenir des parcelles Z 288 et 263 dont il est propriétaire et de la parcelle 264 sous propriété partagée.	Information
01/07	27	MM. Sébastien NAVIERE et Jean-Paul PERCEVAULT	Opposition au classement en zone N des parcelles ZH 254 actuellement classées en zone A. Souhaite pouvoir poursuivre leur exploitation sans contraintes supplémentaires.	Agriculture
01/07	28	M. Georges ROUXEL	Venu pour information sur la signification de la « dureté foncière » et du « nombre de logements pratiques », et leurs incidences, pour la parcelle ZI 91 (La Bouillère).	Information
01/07	29	Mme Jocelyne BARBEDIENNE	Pour la parcelle 241, demande : . La mise en constructibilité d'une partie de cette parcelle avec limite au droit de la parcelle 240, . Pouvoir supprimer la haie séparative avec la parcelle 286 sur les derniers 100 m, . Pouvoir remblayer partiellement une mare créée en 2000 par leurs soins pour assécher le terrain en fond de parcelle.	. Constructibilité . Environnement

Appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête publique aura permis l'expression et l'information de 65 personnes, si l'on comptabilise les personnes reçues 2 fois en permanence, voire 3. Les 4 permanences n'étaient donc pas de trop. Les entretiens, en moyenne d'une demi-heure, ont permis de traiter chaque situation, observations, demandes ou propositions au cas par cas.

2.5. Sur les observations par thématiques

▪ Sur la constructibilité

Une thématique et une préoccupation récurrente, partagée par la moitié des déposants lors de cette enquête publique. Avec deux cas de figure :

- Les propriétaires dont la ou les parcelles étaient en totalité constructibles dans le précédent PLU et qui découvrent qu'elles ne le sont plus dans le projet de révision. C'est le cas pour : M. et Mme GROSJEAN (ZB 187) ; Mme Christiane ROUAULT (n°254) au Clos de la Bouillère ; MM. Gérard et Jimmy LUTHRINGER (ZH 279) ; M. Mme Serge et Véronique BEURRIER (n°197) ;
 D'autres, comme M. Damien MORVAN (ZH 404), 4 rue des Landes, voient une partie de leur parcelle passer en zone A.
- Les propriétaires de parcelles inconstructibles, en périphérie du bourg, qui attendaient de la révision générale une modification du zonage, leur permettant, eux ou leurs enfants, de pouvoir envisager de construire. C'est le cas de M. et Mme Philippe BILLON-GALLAND (n°177 et 152) ; M. Eric COLAS, Irène Melon (n°204 et 278) ; Mme Carine GAUTHIER, MM. Ludovic et Geoffrey GUIHOT (ZD 287, en indivision) ; M. Gérard JEGU (n°352) ; Mme Jocelyne BARBEDIENNE (pour une partie de la parcelle n°241). M. Bertin PERCEVAULT, pour sa part, interroge sur l'intérêt de conserver en zone A la parcelle n°197 et une partie de la parcelle 96, puisqu'incluses dans le tissu urbain ; elles ne sont et ne seront probablement plus exploitées pour l'agriculture.

Il y a enfin les cas où une partie seulement des parcelles concernées restent en zone A. Les propriétaires demandent leur mise en constructibilité en totalité : M. et Mme Bruno MOUGENOT (n°253) dont seule une bande de 10 mètres de sa parcelle reste en zone A ; Mme Paulette ERHEL (ZC 336), au lieu dit Le Bignon.

Dans un cas comme dans l'autre, en particulier pour ceux dont la possibilité de construire est enlevée, ce projet de zonage suscite incompréhension, déception et opposition. Cette inconstructibilité contrarie souvent leurs projets familiaux et déprécie leur bien.

Certains, propose de transiger en acceptant, a minima, qu'une partie seulement de leur foncier devienne classée constructible : Mme Paulette ERHEL ; M. Mme Serge et Véronique BEURRIER ; D'autres réclament une compensation par mise en constructibilité d'une autre parcelle leur appartenant (M. et Mme GROSJEAN, sur la parcelle ZB 195).

Par ailleurs, MM. Michel et Jean-Luc MEHEUST (en indivision) souhaiteraient pouvoir procéder à une extension de leur maison située au lieu-dit l'Épine Eurovan, sur la parcelle n°52 classée en zone A. M. Jean-Paul PERCEVAULT demande de réduire la densité de logements prévus sur les parcelles 224 et 313 pour préserver l'activité agricole voisine. MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL rappellent que la parcelle « La Bouillère », concernée par l'OAP 91, reste actuellement exploitée pour l'agriculture et qu'elle est productive. Ils souhaitent donc qu'elle soit urbanisée en dernier, après les petites parcelles du centre bourg.

Enfin, M. Dominique TIREL (Maire de Coëtmieux) a déposé un courrier au registre d'observations pour informer que « des divisions de terrains, des certificats d'urbanisme, des permis de construire ont été accordés, dans le cadre du PLU en vigueur, sur des terrains sortis de l'enveloppe urbaine dans le cadre du projet de révision du PLU ». Les parcelles concernées : ZH 265, 267, 404 (route de Sainte-Anne et rue des Landes ; ZC 201 (rue de Belleville) ; ZD 429, 430, 222 (rue de Belleville) ; ZD 350 (Chemin de la Chapelle).

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce sujet de la constructibilité a bien sûr mobilisé. La remise en cause de la constructibilité d'une parcelle d'un PLU à l'autre est mal comprise et difficilement acceptée, ce que l'on peut entendre. J'ai dû expliquer qu'il ne s'agissait pas d'une anomalie juridique, et que le cas était relativement courant, plus fréquent aujourd'hui avec la recherche imposée par la loi d'une plus grande sobriété foncière.

Pour d'autres, propriétaires de parcelles agricoles en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine, qui espéraient du nouveau PLU la mise en constructibilité de leur parcelle, la pilule est également amère.

Il est rappelé à MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL concernés par la parcelle « La Bouillère » (OAP 9) que les OAP ne valent pas obligation de projet. Un propriétaire (ou un collectif) peut décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

Pour les divisions de terrains, les certificats d'urbanisme ou les permis récemment accordés dans le cadre du PLU en vigueur, il y aura lieu, de mon point de vue, de les réintroduire dans l'enveloppe urbaine.

▪ Sur le logement social

M. Bertin PERCEVAULT pose la question du logement social : « Si on se réfère au PADD, ne serait-il pas souhaitable d'aller au-delà de l'obligation légale pour disposer de logements sociaux ? Au regard des constructions des 10 dernières années, sur l'ensemble des constructions (lotissements et autres) nous sommes bien inférieurs à l'obligation légale si l'on considère l'offre de construction dans sa globalité ».

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est une question pertinente, dont la réponse ne m'appartient pas. Il s'agit d'un choix foncièrement politique, qui revient en premier lieu aux élus de la commune.

▪ **Sur l'offre commerciale**

M. Bertin PERCEVAULT demande ce qui sera fait pour conforter l'offre commerciale du bourg (réserve foncière, construction, réhabilitation de nouveaux locaux,...).

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est une vraie question. Il y a là un point de vigilance dont le Maire, pour en avoir parlé avec lui lors de notre 1^{er} entretien, se dit conscient. Il y aura sans doute lieu d'accroître les efforts sur ce point pour l'avenir.

▪ **Sur l'agriculture**

M. Jean-Paul PERCEVAULT a demandé lors de la permanence du 11 juin 2025 que puisse être réduite la densité de logements prévus sur les parcelles 224 et 313 (OAP 188), compte tenu des servitudes de passage pour desservir les terres agricoles à proximité. Il est revenu à la permanence du 1^{er} juillet 2025 pour déposer un courrier de M. Sébastien NAVIERE, demandant que les parcelles ZH 254 et 313 (hors OAP) restent en zone A, et non N comme prévu. Une demande soutenue par M. Bertin PERCEVAULT. « Le changement de zonage rendrait encore plus contraignante l'exploitation de ces parcelles » explique M. Sébastien NAVIERE. M. Jean-Paul PERCEVAULT, propriétaire de ces 2 parcelles, demande qu'elles « restent exploitables pour l'agriculture, avec le hangar à proximité ».

MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL souhaitent que la parcelle « La Bouillère », rue Saint Maudez, concernée par l'OAP 91, soit urbanisée en dernier, cette parcelle restant actuellement exploitée et productive pour l'agriculture.

MM. Michel et Jean-Luc MEHEUST (en indivision) souhaiteraient un changement de destination pour 2 bâtiments agricoles, pour transformation en logements, sans lien avec l'activité agricole.

Comme déjà évoqué, MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL que la parcelle « La Bouillère », concernée par l'OAP 91, soit urbanisée en dernier, après les petites parcelles du centre bourg. « Cette parcelle est actuellement exploitée pour l'agriculture et elle est productive » souligne-t-il.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'agriculture reste au cœur de l'activité économique de la commune. Les contraintes des exploitants doivent être entendues (la bonne desserte de leurs parcelles par exemple). En même temps, la densification des parcelles urbanisables est devenue la règle. Il y aura donc lieu de trouver les meilleurs compromis.

Il est rappelé à MM. Mmes Christian, Sylvie, Georges, Marie-Thérèse, et Julien ROUXEL concernés par la parcelle « La Bouillère » (OAP 9) que les OAP ne valent pas obligation de projet. Un propriétaire (ou un collectif) peut décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

▪ **Sur l'environnement**

Mme Christelle TOUSSAINT, dans son mail du 27 juin, demande que la zone boisée située sur les parcelles ZB 187 et ZB 188 (classées en A et UB) à la Lande Orhan soit préservée. « Il s'agit d'un espace naturel qui ne devrait plus être constructible aujourd'hui » dit-elle.

Mme Virginie HAUTCHAMP et M. Romuald TOUSSAINT demande la protection des haies situées en limite Ouest de la parcelle ZB 439 et en limite Sud de la parcelle ZB 71. Ils demandent également le classement en N des boisements situés sur les parcelles ZB 187 et 188, ainsi que la zone humide sur la parcelle ZB 71.

A l'inverse, Mme Jocelyne BARBEDIENNE, propriétaire de la parcelle 241, souhaite obtenir l'autorisation de supprimer la haie séparative avec la parcelle 286, sur les derniers 100 mètres. Elle demande également de pouvoir remblayer partiellement une mare, créée en 2000 par leurs soins pour assécher le terrain en fond de parcelle. Ces deux demandes pour permettre un entretien de leur parcelle par un agriculteur voisin.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'opportunité de préserver la zone boisée sur les parcelles ZB 187 et ZB 188 comme le demande Mme Christelle TOUSSAINT pourrait être évaluée.

La protection des haies et des zones humides font pleinement partie des objectifs inscrits au PADD et dans le règlement du PLU. Les demandes de Mme Virginie HAUTCHAMP et M. Romuald TOUSSAINT doivent donc être examinées.

Par contre, au regard du PADD et des orientations du SCoT, les demandes de Mme Jocelyne BARBEDIENNE ne sont pas recevables en l'état. Une autre solution moins impactante pour l'environnement doit pouvoir être trouvée pour répondre à sa demande d'un accès de l'agriculteur voisin à sa parcelle pour entretien.

▪ Sur la sécurité routière

M. Mme Alain et Marie-Annick BIDAULT souhaite le passage à 30km/h de la rue de la Glanerie. « Actuellement, les réhausseurs ne suffisent pas pour faire ralentir les camions et les tracteurs » argumente-t-elle.

M. Bertin PERCEVAULT demande de sécuriser la traversée du bourg par un passage de 50 km/h à 30 km/h sur la RD 46. Autre proposition, alternative : « créer une zone de rencontre dans la partie centrale du bourg où les piétons seraient prioritaires ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette question de la sécurité pour les piétons et les cyclistes en centre-ville, revenue lors de deux permanences différentes (le 16/06 et le 26/06), serait peut-être à évaluer.

▪ Sur les demandes d'intervention

M. Mme Jean et Yvonne DESCHAMP demande l'intervention de la Mairie pour que soit traité l'engorgement chronique de la buse et du fossé courant le long de la RN 12, en limite des parcelles 480 et 507. M. DESCHAMP qui les entretenait jusque là n'a plus accès à la buse. Faute d'entretien, les eaux qui viennent de la 4 voies infiltrer les sols en aval.

M. et Mme DESCHAMP sollicitent également une intervention pour limiter les nuisances sonores liées à la RN 12.

Appréciation du commissaire enquêteur

De mon point de vue, ces deux demandes formulées par M. et Mme DESCHAMP sont, si j'ose dire, parfaitement entendables... L'engorgement chronique de la buse et du fossé courant le long de la RN 12 devrait pouvoir être réglé par les services de la commune. Quant à la réduction des nuisances

sonores demandée, la Mairie peut se faire le relais des riverains de la RN12 auprès des services de l'Etat concernés (la DIRO ?) pour que des travaux de réduction sonore soient entrepris.

▪ **Sur les demandes d'information**

Les 4 permanences ont été également l'occasion de demandes d'informations diverses, notamment de M. Alain LE GUILLOUX, MM. Michel et Jean-Luc MEHEUST, MM. Georges et Christian ROUXEL, M. B. PERCEVAULT, Mme Blandine THEURE, Mme Christiane ROUAULT, M. Daniel BOSCHER, M. Georges ROUXEL, et de quelques autres.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête publique est aussi faite pour ça : écouter et répondre aux interrogations et inquiétudes des visiteurs lors des permanences. Un temps d'échange et un éclairage pour beaucoup indispensable, complémentaire au dossier pas forcément accessible pour tous.

2.6. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire

Question 1 du commissaire enquêteur

Estimez-vous que l'information et la concertation préalable à l'élaboration du projet de révision générale du PLU étaient adaptées et suffisantes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Un bilan de la concertation, retraçant l'ensemble des moyens de concertation mis en place lors de la révision du PLU est intégré dans le dossier de PLU. Ce dernier indique que la commune a affiché durant 1 mois la délibération de prescription de révision du PLU, a réalisé, tout au long de la procédure :

- *De nombreuses publications dans la presse (plus d'une quinzaine d'articles sur le PLU), dans les bulletins municipaux, sur le site internet de la commune,*
- *La mise à disposition d'un registre des remarques en mairie pour recueillir les observations du public,*
- *La possibilité d'écrire à Mr le maire, par mail ou pas voie postale,*
- *La tenue de 2 réunions publiques (avec publication des supports et comptes-rendus sur le site Internet de la mairie) qui ont rassemblé au total près de 90 participants sur les 2 réunions,*
- *L'affichage en mairie d'une exposition publique tout au long de la procédure (5 panneaux A1),*
- *...*

Au regard de ces éléments, il semble vraisemblable que la commune a mis en oeuvre tous les moyens pour assurer une concertation adaptée et suffisante, au-delà des obligations légales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que la concertation préalable à l'arrêt du projet de révision générale du PLU de Coëtmiex a été largement menée, en effet au-delà des obligations légales.

Question 2 du commissaire enquêteur

Que répondez-vous aux déposants qui attendent du projet de révision générale du PLU l'obtention ou le maintien de la constructibilité de tout ou partie de leurs parcelles ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble des demandes va être étudié au cas par cas avec les membres du comité de pilotage afin de déterminer si ces demandes sont justifiées / pertinentes / envisageables ou non. En fonction des cas,

certaines parcelles pourraient voir évoluer leur zonage afin d'assurer une cohérence notamment dans la délimitation de l'enveloppe urbaine. Il est cependant à noter que la commune doit aussi prendre en compte les remarques / observations des différentes personnes publiques associées ainsi que le contexte législatif (loi Climat et Résilience), notamment sur le fait délimiter l'enveloppe urbaine au plus juste et d'empêcher de nouvelles constructions en périphérie de l'enveloppe urbaine qui viendraient étendre la zone urbanisée et ainsi consommer du foncier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Question 3 du commissaire enquêteur

Pouvez-vous me préciser les critères qui ont prévalu, dans le projet de PLU, au choix des parcelles classées A devenant constructibles, et à l'inverse des parcelles, jusque là constructibles, qui redeviennent à vocation agricole ?

Réponse du maître d'ouvrage

*La révision du PLU et notamment la réflexion sur la constructibilité ou non des parcelles, ne se fait pas sur la base du PLU en vigueur. En effet, ce PLU en vigueur a été approuvé en 2011, soit dans un contexte réglementaire et législatif complètement différent. Aujourd'hui l'urbanisme est encore plus particulièrement encadré et les logiques de développement sont aujourd'hui centrées sur la protection de l'environnement, la limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière. En ce sens, les membres du comité de pilotage, accompagnés du bureau d'études ont délimité précisément l'enveloppe urbaine du bourg et des villages de La Lande Orhan et des Landes. L'enveloppe urbaine correspond à la délimitation des **espaces actuellement urbanisés** de **manière continue**. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc définit l'enveloppe urbaine : « 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 d'appartenance 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. A noter que l'artificialisation d'un terrain agricole ou naturel situé dans l'enveloppe urbaine constitue une consommation foncière. »*

En ce sens, tout espace non construit, en périphérie de l'enveloppe urbaine ne peut être intégré dans « le tissu urbanisé » des enveloppes urbaines de la commune, à la fois car il représente une discontinuité dans le tissu urbanisé ainsi que par le fait qu'il représente de la consommation foncière. Aujourd'hui la consommation foncière est particulièrement calculée et intégrée dans les objectifs de la révision d'un PLU. La souplesse qui pouvait être accordée sur la délimitation des espaces urbains il y a 15 ans (PLU en vigueur de 2011) ne l'est plus aujourd'hui. Cela explique qu'une partie des espaces non construits alloués aux zones urbaines du PLU en vigueur ne le sont plus.

De plus, en ce qui concerne les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg, ils ont pour but d'être entièrement remis en question lors de la révision d'un PLU. Dans un premier temps dans le cadre d'une consommation foncière qui doit être réduite aux stricts besoins identifiés et réduite par rapport à la période de référence de la loi Climat et Résilience (2011-2021) pour la période 2021-2031. Pour définir quels secteurs seraient à privilégier pour le développement de l'urbanisation sur les 10 prochaines années, une analyse multicritère a été réalisée (détaillée dans le rapport de présentation, partie 1.3.2.5), permettant de définir les secteurs les plus pertinents au regard des enjeux écologiques, paysagers, agricoles, de la proximité des équipements, commerces et services, des contraintes réglementaires, architecturales, topographiques...

De manière plus précise, le PLU en vigueur de 2011 prévoyait au total une surface d'extension urbaine de l'ordre de 8.5 hectares. La version arrêtée du PLU en vigueur prévoit une surface d'extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 2.5 hectares. Selon les remarques des différentes PPA consultées,

cette surface de 2.5 hectares est encore jugée trop importante. Il n'est donc mathématiquement pas possible de l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur le reste dans le PLU en cours de révision. Des choix ont du être opérés par la commune dans l'intérêt général du territoire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme le changement de paradigme entre la gestion possible de l'urbanisme en 2011 et celle beaucoup plus contrainte aujourd'hui. Les différentes lois et réglementations intervenues depuis (Cf. paragraphe 1.3. du rapport d'enquête publique) impose, dans l'intérêt général, une consommation plus économe de l'espace.

Question 4 du commissaire enquêteur

Pouvez-vous me préciser quand, comment et par qui ont été identifiées les différentes zones humides impactant l'urbanisation dans le projet de révision ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones humides identifiées dans le plan de zonage correspondent au référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Cet inventaire a été validé par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc. Ces 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.

Ce référentiel a été réalisé en 2014 et est régulièrement mis à jour.

Guide de lecture du référentiel hydrographique du SAGE de Saint-Brieuc :

https://geobretagne.fr/pub/sm-baie-saint-brieuc/GUIDE_LECTURE_REF_HYDRO_SAGE_BSB_COM-PLET_2015_V1.pdf

En complément de cet inventaire, dans le cadre de la révision du projet de PLU, une étude a été menée par un écologue sur l'ensemble des secteurs potentiels de développement à 10 ans (dans le cadre de l'évaluation environnementale) et d'orienter le choix des élus sur les secteurs à privilégier pour le développement urbain afin de limiter au maximum les impacts sur le milieu naturel. Cette analyse, réalisée fin 2022, inclut à la fois une étude faune-flore ainsi que des sondages pédologiques afin de déterminer la présence ou non de zones humides. Plusieurs zones humides ont donc été identifiées et leur présence ont permis aux élus d'éviter les secteurs concernés, notamment sur le secteur de la Glanerie ou au nord de la rue du Lavoir.

L'ensemble de ces zones humides, qu'elles proviennent de l'inventaire du SAGE ou de celui de Ouest Am' dans le cadre de l'évaluation environnementale, sont identifiées au plan de zonage et sont strictement protégées et leur constructibilité est définie au regard du SAGE et intégrée dans le règlement écrit du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse précise, répondant parfaitement à la question qui m'a été posée à plusieurs reprises lors de mes permanences d'enquête publique et dont je me suis fait ici le relais. Par ailleurs, j'ai dû rappeler à mes interlocuteurs que l'importance de la préservation de ces milieux n'était plus à démontrer, tant pour la bonne gestion de l'eau que pour la protection des biotopes. En ce sens, les zones humides sont devenues en quelque sorte un bien commun, en tout cas d'intérêt général.

Question 5 du commissaire enquêteur

Comment expliquez-vous que certaines divisions de terrain, certificats d'urbanisme et permis de construire, récemment délivrés, n'aient pas été pris en compte dans le plan de zonage proposé pour le projet de PLU révisé ? Ne craignez-vous pas que cela puisse fragiliser l'esprit de ce projet de révision générale ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 04 juillet 2024. Suite à l'arrêt, une consultation de 3 mois des personnes publiques associées a suivi à la rentrée, ainsi qu'une période d'échanges avec la commune au regard des retours des PPA pour la validation et la mise en place de l'enquête publique sur une période totale de 2 mois. Il s'est donc écoulé près d'une année depuis l'arrêt du PLU et la fin de l'enquête publique.

8 parcelles sont concernées : il s'agit de projet en cours dont les demandes ont été faites sur la base du PLU en vigueur puisque le PLU arrêté n'est pas exécutoire. Ces demandes correspondent pour la grande majorité à des constructions de parcelles s'inscrivant dans une optique d'optimisation foncière avec des divisions parcellaires pour la création de plusieurs logements, en cohérence avec les objectifs affichés dans les PADD du PLU.

Il est courant de réintégrer les autorisations en cours (CU, PC...) pendant la période entre l'arrêt et l'approbation d'un PLU, comme c'est aussi le cas, tout au long de la procédure. En effet, la révision du PLU se fait sur plusieurs années, pendant que le PLU en vigueur est toujours exécutoire.

Les cas concernés pourront donc être pris en compte dans la version approuvée du futur projet (reprise de l'enveloppe urbaine pour des constructions en cours en périphérie de celle-ci...).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Question 6 du commissaire enquêteur

Les projections démographiques les plus récentes concernant la commune (dans le cadre de l'élaboration du PLH par exemple), confirment-elles les hypothèses démographiques avancées dans le projet de révision du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLH est actuellement en cours de révision et devrait être approuvé très prochainement (courant de l'été). Le PLH en vigueur, datant de 2020, estimait une production de logements de l'ordre d'environ 7 unités par an et le futur projet de PLH prévoit une production de logements annuelle de l'ordre de 10 unités (8 environ prévu dans le PADD du PLU arrêté).

Aussi, l'évolution du rythme de la production de logements sur les 10 dernières années indique une moyenne de création de logements par an de l'ordre de 10 unités.

Le PLU de Coëtmieux projette une croissance démographique de l'ordre de 0.7% sur les 10 prochaines années, en compatibilité avec le SCoT. En effet, le SCoT indique pour le secteur « urbain de Lamballe », auquel appartient la commune de Coëtmieux, une croissance démographique moyenne de l'ordre de 0.8%.

Aussi, les dernières données INSEE indiquent que la croissance démographique annuelle moyenne sur Coëtmieux sur la dernière période d'analyse est de l'ordre de 0.6% (2016-2022) et de 1.2% sur la période 2011-2022 (11 ans, soit une période plus proche de celle projetée par le PLU).

Le secteur « urbain de Lamballe » inclut les communes de Pommeret, Andel, Landéhen et Noyal. Parmi elle, la commune de Coëtmieux est la troisième commune la plus dynamique en termes de croissance démographique : Noyal (1.7% entre 2016 et 2022), Andel (0.8% entre 2016 et 2022), Coëtmieux (0.6%), Pommeret (0.4%), Landéhen (0.4%).

Appréciation du commissaire enquêteur

En effet, le nouveau PLH, pour la période 2026-2031, qui était en cours d'élaboration jusqu'au début de l'enquête publique de révision du PLU de Coëtmieux, vient d'être arrêté par Lamballe Terre et Mer, le 08/07/2025, et publié le 16/07/2025. Je constate une évolution des prévisions plus favorable à la compatibilité avec les objectifs du PLH et du SCoT.

Question 7 du commissaire enquêteur

Comment répondez-vous aux arguments avancés par Lamballe Terre et Mer pour justifier son avis défavorable ?

Réponse du maître d'ouvrage

Une réunion d'échanges s'est tenue avec les services de Lamballe Terre et Mer suite à leur avis défavorable sur l'arrêt du PLU. Cet avis défavorable repose principalement sur une part trop faible de logement en renouvellement urbain, un échancier des OAP qui ne permet pas d'assurer suffisamment l'équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine, des densités jugées trop faibles dans les OAP et une consommation foncière trop élevée sur l'ensemble du projet. Le comité de pilotage va donc retravailler le projet afin de redélimiter une enveloppe urbaine qui exclut les parcelles représentant de la consommation foncière au titre du MOS (les espaces ENAF) et fera aussi un travail de renforcement des densités au sein de ses OAP. De plus, l'échancier de programmation sera modifié afin d'être plus prescriptif et assurer un rythme de production de logements en densification et en extension plus équilibré. Enfin il s'agira de réfléchir avec le comité de pilotage sur les deux secteurs d'extension identifiés (La Bouillère et Les Fossés) afin de réduire la consommation foncière globale du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de votre rencontre avec les services de Lamballe Terre et Mer, suite à leur avis défavorable, de vos précisions sur les points principaux de leur désaccord et de votre intention de rectifier votre projet avant son approbation. Cette approche répond en même temps à la demande des services de l'Etat (Cf. Avis de la DDTM).

Question 8 du commissaire enquêteur

Quelles suites entendez-vous donner aux avis émis par les autres PPA ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les principales remarques de fonds des PPA (notamment celles du SCoT et des services de l'état) sont globalement similaires à celles de Lamballe Terre Mer (consommation foncière, équilibre dans la production de logements entre renouvellement urbain et extension, densité des futures opérations projetées). Il s'agira donc de répondre de la même manière que cité précédemment. D'autres remarques ont été formulées sur divers sujets tels que la redélimitation du périmètre de centralité, la prise en compte de la vacance dans la production de logements, les destinations permises au sein de la zone d'activités et des zones 1AU, la taille des entrepôts autorisés sur le territoire, l'intégration de la restauration des continuités écologiques, la protection des zones humides, l'ajout de boisements à protéger, l'amélioration de la prise en compte des franges urbain/rural dans les OAP, la protection des linéaires bocagers, la gestion des eaux pluviales, les besoins en eau potable... L'ensemble des remarques des différentes PPA sera analysé et le comité de pilotage travaillera pour définir un projet de PLU le plus qualitatif possible en prenant en compte la grande majorité des observations formulées.

Appréciation du commissaire enquêteur

En effet, le nouveau PLH, pour la période 2026-2031, qui était en cours d'élaboration jusqu'au début de l'enquête publique

3. CONCLUSIONS ET AVIS

Le commissaire enquêteur, Laurent Charbonnier, désigné par le Tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux, qui s'est déroulée du 2 juin au 1^{er} juillet 2025 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- pris connaissance des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF et de la MRAe,
- effectué des visites du territoire communal,
- tenu 4 permanences et reçu 35 déposants, analysé chacune des 30 observations relatives au projet de PLU,
- entendu M. le Maire et M. l'Adjoint à l'urbanisme,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur,
- formulé mes appréciations,

Estime :

- que le public a été largement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Coëtmieux,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 30 jours consécutifs à la mairie de Coëtmieux, notamment le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans de zonage affichés dans la salle de permanence et le Règlement écrit, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet de révision générale du PLU, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune,
- que les avis des Personnes Publiques mis à la disposition du public ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du projet de PLU,
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à l'arrêté préfectoral de référence,

Emets les conclusions suivantes :

- Le commissaire enquêteur considère que le rapport de présentation établit un diagnostic correct de la commune de Coëtmieux,
- L'intérêt général d'un développement harmonieux de la commune prime sur les intérêts légitimes des particuliers

C'est pourquoi, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

Sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux,

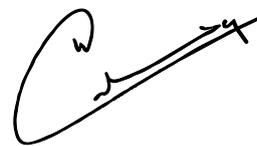
Sous réserve :

- De réévaluer les projections démographiques à l'horizon 2034 sur la commune, semble-t-il trop optimistes, ce qui devrait permettre de resserrer les objectifs de constructibilité sur la commune vers un peu plus de sobriété (en surface et en nombre de logements) et d'améliorer ainsi leur compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer,
- De mieux hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation envisagées d'ici 2034 de façon à donner plus de lisibilité aux habitants.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Prendre en considération les avis des personnes publiques consultées,
- Intégrer dans le plan de zonage les parcelles récemment construites ou en cours de construction (autorisées par l'ancien PLU),
- Évaluer l'intérêt de la préservation de la petite zone boisée située sur les parcelles ZB 187 et ZB 188 (classées en A et UB) à la Lande Orhan,
- Étudier l'opportunité de la mise à 30 km/h du centre-bourg comme demandé,
- Régler le problème récurrent d'écoulement d'eau le long de la RN 12,
- Interroger les services de l'État concernés pour répondre aux demandes de réduction du bruit à proximité de la RN 12,
- Consolider le dispositif de suivi du projet de nouveau PLU, en élaborant un tableau de bord comportant des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet afin d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte des objectifs définis par le PADD et la compatibilité avec le SCoT.

A Coëtmieux, le 26/07/2025



Le commissaire enquêteur
Laurent Charbonnier