

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

(Document n° 1/2)

Sommaire

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. CONTEXTE DU PROJET	5
1.1. Situation géographique	5
1.2. Contexte territorial.....	6
1.3. Contexte historique, juridique et réglementaire du projet	7
1.4. Consultation des PPA, de la CDPENAF et de la MRAE.....	8
1.5. Participation citoyenne, en amont du projet.....	9
2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11
2.1. Composition du dossier	11
2.2. Observations sur le dossier	12
3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU	12
3.1. Le PADD	12
3.2. Les OAP	13
3.3. Le règlement écrit et graphique	16
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (Synthèse)	18
4.1. Avis de la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer	18
4.2. Avis de la Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor	18
4.3. Avis du Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc.....	19
4.4. Avis de la DDTM	19
4.5. Avis de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne.....	20
4.6. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service régional de l'archéologie..	20
4.7. Avis de Réseau de Transport d'Électricité.....	20
4.8. Avis la Direction Interdépartementale des Routes Ouest.....	20
4.9. Avis de la CDPENAF	21
4.10. Avis du Département des Côtes-d'Armor.....	21
4.11. Avis de la MRAE.....	21

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	22
5.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête.....	22
5.1.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	22
5.1.2. Arrêté de l'enquête publique	22
5.1.3. Prise de connaissance du projet.....	22
5.1.4. Publicité de l'enquête publique	23
5.2. Phase de l'enquête publique.....	23
5.2.1. Mise du dossier et du registre à la disposition du public.....	23
5.2.2. Recueil des observations du public	23
5.2.3. Tenue des permanences	24
5.2.4. Clôture de l'enquête	24
5.2.5. Climat de l'enquête	24
5.3. Phase postérieure à l'enquête publique	24
5.3.1. Remise du procès-verbal de synthèse des observations	24
5.3.2. Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	24
6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	25
6.1. Les dépositions du public.....	25
6.2. Les observations et propositions du public	26
6.2.1. Synthèse des observations portées dans le registre papier	26
6.2.2. Les observations, propositions et demandes par thématiques.....	28
Conclusion du Rapport (partie I)	30
ANNEXES	31
Annexe 1 – Attestations d'affichage de la Mairie de Coëtmieux	
Annexe 2 – Avis complets des PPA	
Annexe 3 – Procès-verbal de synthèse des observations	
Annexe 4 – Mémoire en réponse du pétitionnaire	

GLOSSAIRE

ANC : Assainissement Non Collectif
ARS : Agence Régionale de Santé
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
COFIL : Comité de Pilotage
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

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Préambule

Je soussigné, Laurent CHARBONNIER, commissaire enquêteur, désigné le 9 septembre 2024 par décision de Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, ai l'honneur de présenter mon rapport et mes conclusions à Monsieur le Maire de Coëtmieux, pour l'enquête publique préalable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coëtmieux.

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Situation géographique

La commune de Coëtmieux se situe en Bretagne, dans les Côtes-d'Armor, à 10 km de Lamballe-Armor et à 15 km de Saint-Brieuc. Son territoire 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.

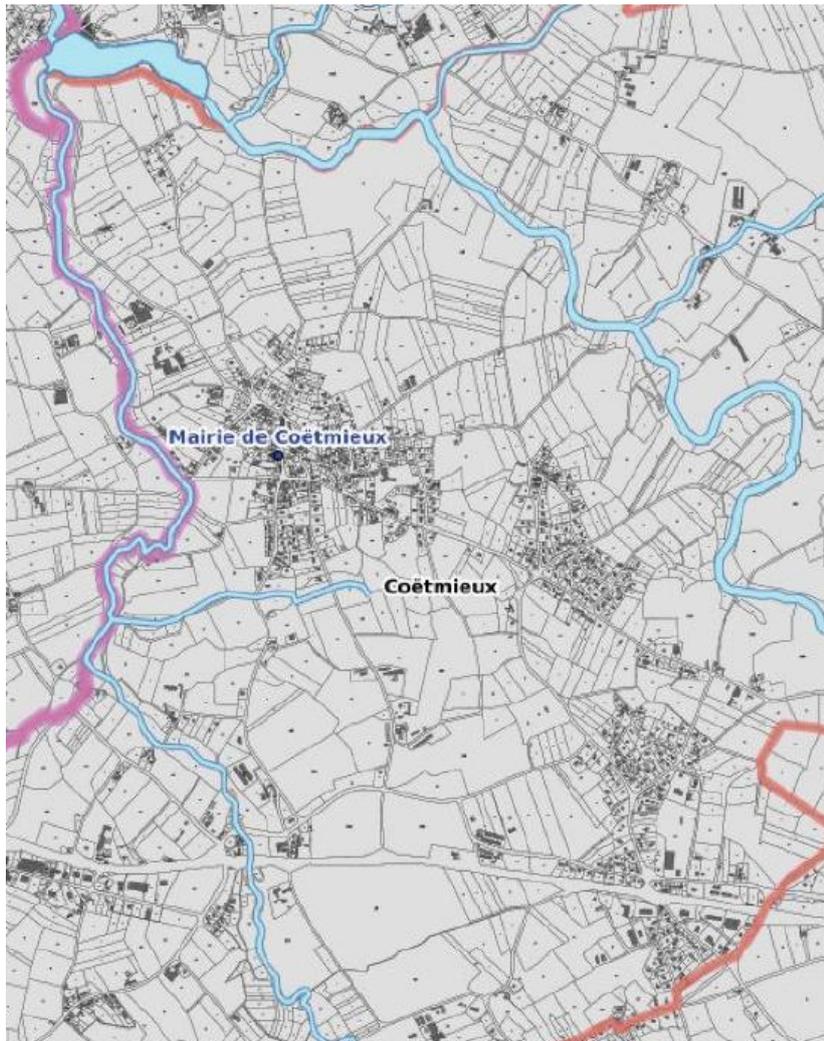
Elle comprend 1 792 habitants en 2020, sur 800 hectares, principalement répartis entre le bourg et les deux villages de la Lande et les Landes. La RN 12 (2X2 voies), reliant Lamballe à Saint-Brieuc, traverse le sud de la commune.

Sa situation entre Lamballe et Saint-Brieuc, reliés par une voie express, rend la commune attractive pour de nombreux ménages à la recherche d'un cadre de vie qualitatif, à proximité de pôle d'emplois, où le foncier reste abordable. Cette tendance explique la forte croissance de la population depuis les années 2000, avec un taux de variation annuel moyen de +1.25 %, soit une vingtaine d'habitants supplémentaires par an. La commune tend ainsi vers un profil plus périurbain que rural.

En 2020, le parc de logement est composé de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Les logements vacants représentent 6,3 % sur l'ensemble du parc de logements

Sur le plan économique, la commune compte 91 établissements, agriculture comprise. Coëtmieux dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite avec un bar-tabac dans le bourg, une boulangerie, un coiffeur, et un restaurant. Ces quelques commerces sont localisés dans un rayon de moins de 500 m autour de la mairie et l'église. 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. Le territoire communal est exploité par 19 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL...).

Six grandes unités paysagères ont été définies : le bourg, Les secteurs résidentiels de la Lande et Les Landes, le secteur d'activités des Landes, l'espace agricole ouvert, Les vallées (rivières et ruisseaux créent des vallées humides, notamment en limite communale, les boisements.



La commune de Coëtmieux

1.2. Contexte territorial

Coëtmieux est membre de la Communauté d'Agglomération « Lamballe Terre et Mer » (38 communes), née le 1er janvier 2017 de la fusion des Communautés de communes « Arguenon-Hunaudaye », de la « Côte de Penthièvre » et de « Lamballe Communauté ».

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

Le territoire de la commune s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2025. Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc est compatible avec les documents de rang supérieur comme le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (rendu exécutoire le 16 mars 2021), et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc (mis en application le 30 janvier 2014). De son côté, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc s'impose aux différents documents d'urbanisme sur son territoire, notamment au projet de révision du PLU qui doit donc être compatible avec les orientations du SCoT.

1.3. Contexte historique, juridique et réglementaire du projet

- **Mise en place d'un PLU en 2011 :**
- **Évolution législative et réglementaire :**

Depuis 2011, de nombreuses évolutions législatives et réglementaires sont intervenues :

 - 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 » ;
 - la 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 ;
 - la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
- **Un PLH communautaire :**
 - La communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer dispose d'un plan local de l'habitat (PLH) approuvé le 10 mars 2020.
 - Un nouveau PLH, pour la période 2026-2031, en cours d'élaboration jusqu'au début de l'enquête publique de révision du PLU de Coëtmieux, a été arrêté par Lamballe Terre et Mer le 08/07/2025, publié le 16/07/2025.
- **Préparation de la révision générale du PLU de Coëtmieux :**
 - Le 18 mars 2021, le conseil municipal prescrit la révision générale du PLU, il définit les objectifs poursuivis et en fixe les modalités de la concertation.
 - Le 17 avril 2023 se tient une réunion d'information des habitants.
 - Le 6 juillet 2023, le conseil municipal acte ses débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
 - Le 6 décembre 2023, le conseil municipal acte ses débats sur les orientations du PADD, pour mise en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc alors en cours d'élaboration.
 - Le 4 juillet 2024, le conseil municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet de révision générale du PLU de la commune de Coëtmieux.
 - Le 11 septembre 2024, le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Laurent Charbonnier comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.
 - Le 24 avril 2025, le Maire de Coëtmieux donne le feu vert au commissaire enquêteur pour engager la préparation de l'enquête publique.
 - Le 25 avril 2025, le bureau d'études Ouest Am' transmet le dossier complet au commissaire enquêteur.
 - Le 6 mai 2025, le commissaire enquêteur rencontre M. Dominique TIREL, Maire de Coëtmieux, M. Michel MENIER, adjoint à l'urbanisme, à la voirie et aux réseaux, et Mme Sylvie BOSCHER, secrétaire générale de la Mairie. Cette réunion préparatoire est suivie d'une visite de terrain commentée par le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme.
- **le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc :**

L'analyse de la compatibilité du PLU de Coëtmieux avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été réalisée sur la base du SCoT approuvé le 7 février 2025, actuellement en vigueur. Mais le projet de révision du PLU de Coëtmieux a intégré les principales préconisations du SCoT en préparation.

▪ **Arrêté du Maire le 20 mai 2025 :**

- Un premier arrêté municipal (n°2025.28.D-05) relatif à l'ouverture d'enquête publique portant sur la révision générale de Coëtmieux avait été pris le 14 mai 2025. Il a été abrogé le 20/05/2025 à la demande de M. le Préfet des Côtes-d'Armor, en raison de l'absence de mention relative à la consultation possible du dossier d'enquête publique sur le site Internet de la commune.
- L'Arrêté (n°2025.29.D-06), exécutoire, portant ouverture de l'enquête publique, a été pris par le Maire le 20 mai 2025. Cet arrêté a fait l'objet d'un avis d'enquête publique porté à la connaissance du public par différents moyens (Cf. paragraphe 4.1.5. relatif à la publicité de l'enquête publique).

▪ **Déroulement de l'enquête publique :**

- Du 2 juin 2025, à 9 h, au 1er juillet 2025, à 17 h inclus, soit sur 30 jours consécutifs, déroulement de l'enquête publique sur la révision générale du PLU de Coëtmieux.
- Le lundi 2 juin 2025, de 14 h à 17 h, 1^{ère} permanence du commissaire enquêteur en mairie.
- Le mercredi 11 juin 2025, de 9 h à 12 h, 2^{ème} permanence en mairie.
- Le samedi 21 juin 2025, de 9 h à 12 h, 3^{ème} permanence en mairie.
- Le mardi 1^{er} juillet 2025, de 9 h à 12 h, 4^{ème} et dernière permanence en mairie.

▪ **Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse :**

- Le 7 juillet, à 10 h 30, le commissaire enquêteur remet en main propre sont procès verbal de synthèse au Maire de Coëtmieux.
- Le 17 juillet, à 10 h 14, le Maire de Coëtmieux transmet son mémoire en réponse par courriel au commissaire enquêteur.

1.4. Consultation des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe

Les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du code de l'urbanisme, la CDPENAF et la MRAe, ont été consultées par M. le Maire de Coëtmieux.

Ont répondu :

- La Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer,
- La Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor,
- Le Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc,
- La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM),
- L'Agence Régionale de Santé de Bretagne,
- La Direction Régionales des Affaires Culturelles (DRAC), Service régional de l'archéologie,
- Réseau de Transport d'Électricité (RTE)
- Direction Interdépartementale des Routes Ouest (DIRO)
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Le Département des Côtes-d'Armor,
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.

Leurs avis ont été analysés et résumés au chapitre 4 du présent rapport. La version intégrale figure en annexe 1 du présent rapport.

1.5. Participation citoyenne, en amont du projet

La procédure d'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme a été précédée d'une large concertation avec les habitants, avec un bilan avant Arrêt du projet.

Les modalités de la concertation furent les suivantes :

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

Affichage de la délibération de prescription de la révision :

La délibération a été affichée pendant un mois en Mairie de Coëtmeux.

Communication dans la presse :

Publications dans Ouest-France :

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

Publications dans Le Télégramme :

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

Autres publications dans la presse :

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

Communication sur le site Internet de la commune :

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

Information dans les bulletins municipaux

Communications sur l'avancement du Plan Local d'Urbanisme dans les bulletins municipaux en 2022 et 2023 :

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

Exposition de panneaux en mairie :

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

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

Tenue de 2 réunions publiques :

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

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

Mise à disposition d'un dossier contenant différents documents relatifs à la révision du PLU : Un dossier a été constitué et alimenté au fur et à mesure de la démarche. Au jour du Bilan de la concertation, il comprend les délibérations, comptes-rendus des réunions, supports de présentations et comptes-rendus des réunions publiques, Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Mise à disposition d'un registre :

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

Courriers au Maire :

Certains citoyens se sont saisis de la possibilité d'écrire au Maire. Au total, 21 courriers ont été reçus en mairie : l'ensemble de ces courriers portait sur des demandes de passage en zone constructible de terrains de particuliers, à l'exception d'un courrier sollicitant de plus amples informations sur le choix des zones d'extension.

2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier

Le dossier concernant cette enquête publique, sous chemise cartonnée jaune, comprend :

- **En pièce N°1 :**
 - 1- **Les délibérations de la commune** (X pages), rédigée en X.
 - 2- **Le bilan de la concertation** (X pages), rédigé en X par l'agence rennais du bureau d'études Ouest Am', spécialisé en aménagement du territoire.

- **En pièce N°2, le rapport de présentation, comprenant :**
 - Chapitre 1 - **Une introduction.**
 - Chapitre 2 - **L'état initial de l'environnement.**
 - Chapitre 3 - **L'explication des choix retenus.**
 - Chapitre 4 - **L'évaluation environnementale.**
 - Chapitre 5 - **L'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes.**
 - Chapitre 6 - **Les indicateurs de suivi.**
 - Chapitre 7 - **Le résumé non technique.**
 - Chapitre 8 - **Les éléments méthodologiques.**

- **En pièce N°3, le projet d'aménagement et de développement durable, comprenant :**
 - Axe 1 – **Organiser le développement du territoire en cohérence avec le contexte sociétal actuel.**
 - Axe 2 – **Assurer une vie locale dynamique.**
 - Axe 3 – **Trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et consolidation de la vie rurale.**

- **En pièce N°4, le rapport de présentation, comprenant :**
 - 11 secteurs à vocation d'habitat,
 - 1 secteur à vocation économique.

- **En pièce N°5, le règlement écrit, comprenant :**
 - Titre 1 – **Les dispositions générales applicables à toutes les zones.**
 - Titre 2 – **Les dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions.**
 - Titre 3 – **Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**
 - Titre 4 – **Les dispositions relatives aux équipements et réseaux.**

Titre 5 – **Les annexes.**

Titre 6 – **Lexique.**

- **En pièce N°6, les plans de zonage**, comprenant :
 - Pièce 6.1 – **Un plan de zonage de la commune**, au 1/5 000 e.
 - Pièce 6.2 – **Un plan de zonage du bourg**, au 1/2 500 e.

- **En pièce N°7, les annexes**, comprenant :
 - Pièce 7.1 – **Les servitudes.**
 - Pièce 7.2 – **Les annexes sanitaires.**
 - Pièce n°7.2.1 : Le réseau d'assainissement.
 - Pièce n°7.2.2 : Le zonage d'assainissement.
 - Pièce n°7.2.3 : L'eau potable.
 - Pièce n°7.2.4 : Les déchets.
 - Pièce n°7.2.5 : Les eaux pluviales (absence de document)
 - Pièce 7.3 – **Le classement sonore des infrastructures.**
 - Pièce 7.4 – **La taxe d'aménagement.**

2.2. Observations sur le 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).

Il comporte parfois :

- des redondances (ainsi les avis de la DDTM et du Conseil départemental des Côtes-d'Armor figurent deux fois dans le dossier),
- quelques erreurs (dont celles signalées par le Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc : le Pays de Saint-Brieuc compte 70 communes et non 72 (p. 12) ;
- parfois des manques, tels celui relatif aux eaux pluviales ou celui signalés par le Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (le PLUi qui était en cours sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aujourd'hui approuvé (le 26 juin 2025) ne figure pas dans la carte p.13 ; ...)

Le dossier, tel que constitué, permet néanmoins de bien comprendre le projet, ses attendus, ses enjeux, ses impacts et les modalités de mise en œuvre.

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

3.1. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est prévu par le Code de l'Urbanisme, (article L151-5) pour définir :

- « *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

La stratégie retenue par la commune de Coëtmieux dans son PADD s'articule autour de 3 objectifs à l'horizon 2034 :

- **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.

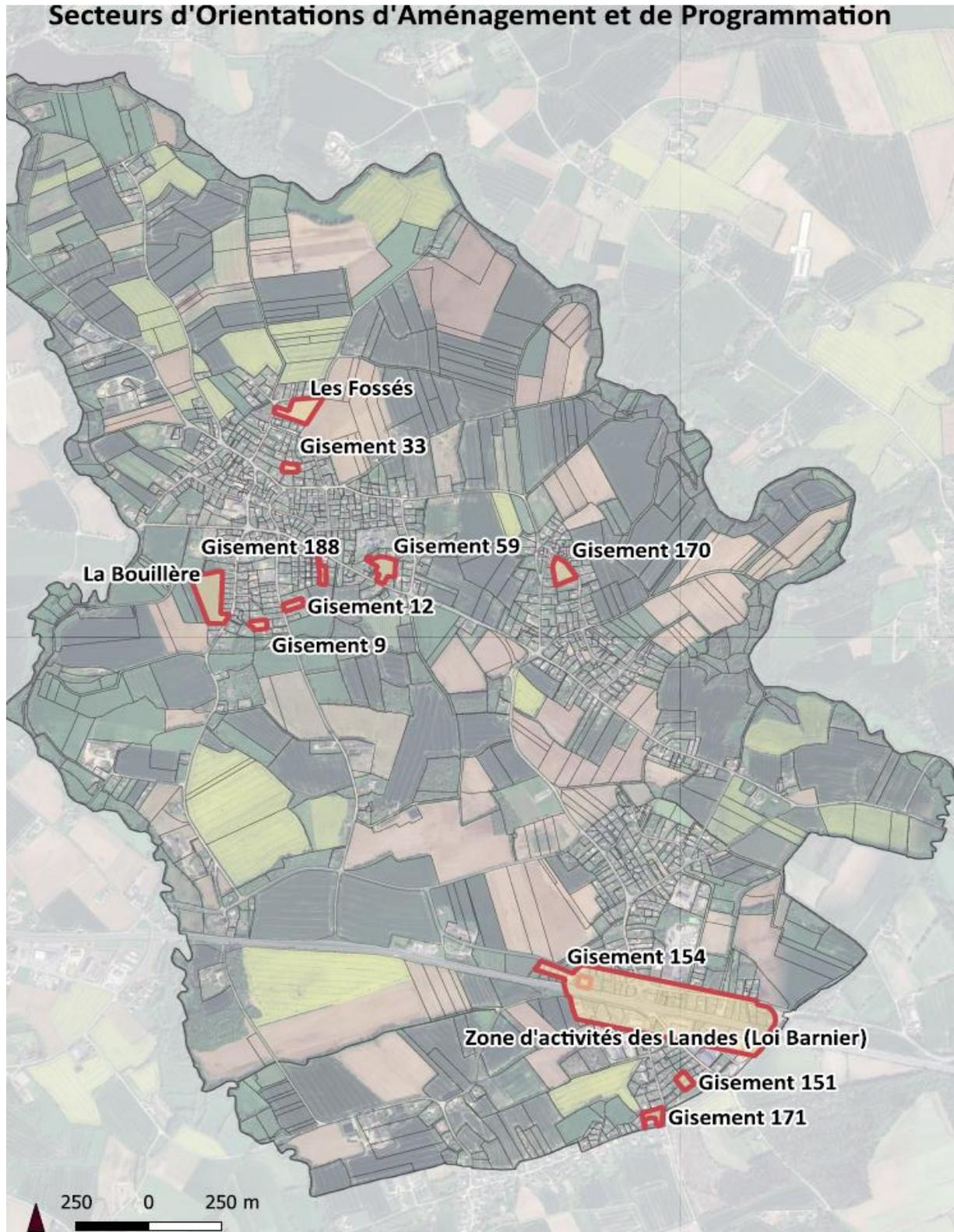
3.2. Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP), sont l'une des pièces constitutives réglementaire du projet de révision générale du PLU mis à l'enquête. Ces OAP définissent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au PADD et, notamment, permettre la création de 64 logements, dont 11 en densification et 53 en extension, avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare conformément aux prescriptions du SCoT de Lannion Trégor Communauté.

Les OAP sectorielles

Le projet de révision de PLU prévoit les 12 OAP suivantes :

- 1 Secteur « **La Bouillère** » (vocation habitat),
- 2 Secteur « **Les Fossés** » (vocation habitat),
- 3 Secteur « **Gisement 9** » (vocation habitat),
- 4 Secteur « **Gisement 12** » (vocation habitat),
- 5 Secteur « **Gisement 33** » (vocation habitat),
- 6 Secteur « **Gisement 59** » (vocation habitat),
- 7 Secteur « **Gisement 151** » (vocation habitat),
- 8 Secteur « **Gisement 154** » (vocation habitat),
- 9 Secteur « **Gisement 170** » (vocation habitat),
- 10 Secteur « **Gisement 171** » (vocation habitat),
- 11 Secteur « **Gisement 188** » (vocation habitat),
- 12 Secteur « **Zone d'activité des Landes** » (vocation économique)



Localisation des OAP (Extrait du dossier Ouest Am')

	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)	

Les OAP thématiques

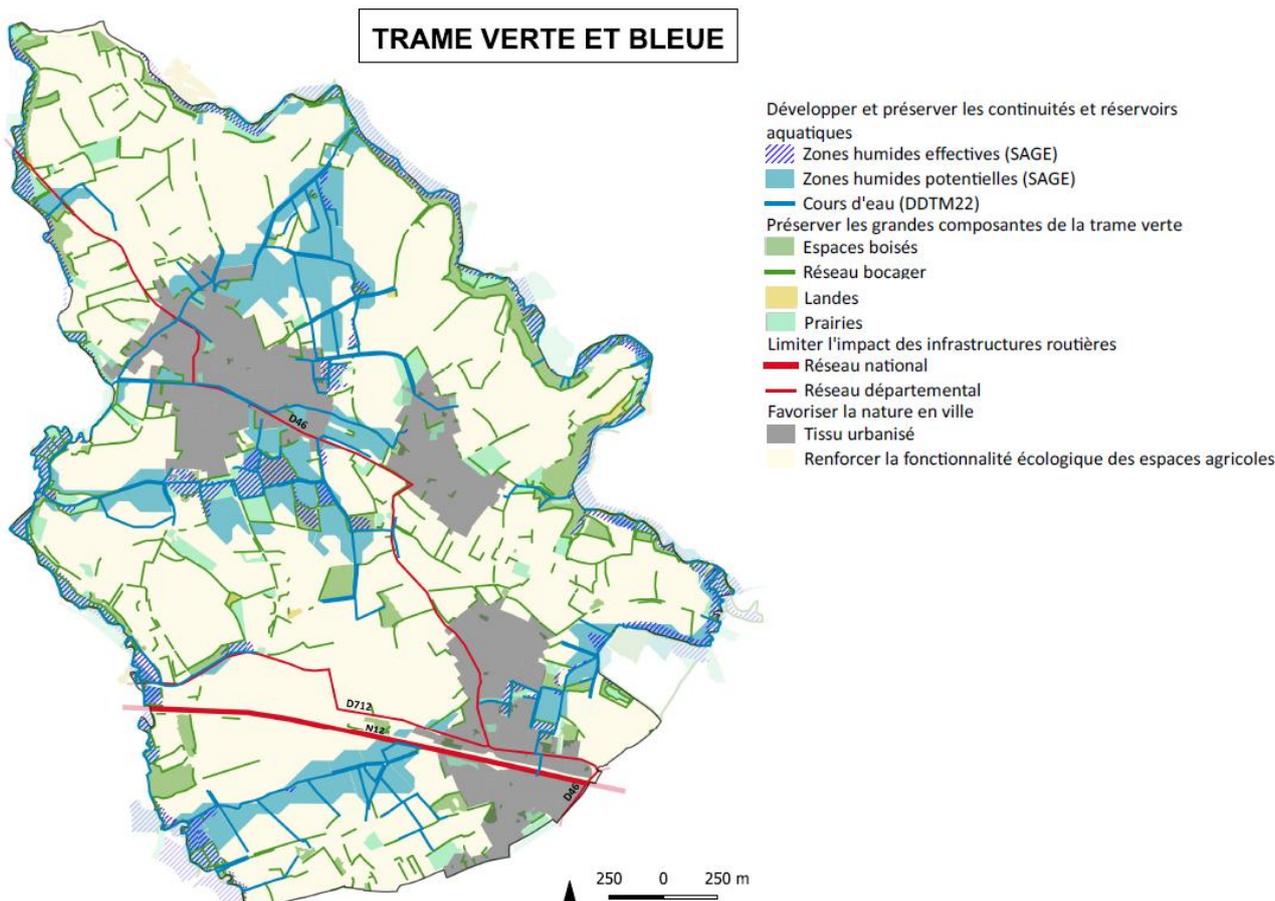
Les OAP thématiques comprennent la « Trame Verte et Bleue » (TVB) et la trame noire.

- 1 OAP continuités écologiques : trame verte et bleue
- 2 OAP trame noire

L'OAP thématique « Continuités écologiques, trame verte et bleue » pose des recommandations visant au renforcement et à la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Le règlement graphique et écrit intègre des dispositions prescriptives pour la « préservation de la fonctionnalité du bocage ». Avec 2 recommandations : celles précisant les modalités de replantations du bocage et celles relatives à l'entretien du bocage (à titre informatif),

Le volet « trame bleue » est intégralement porté par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.

L'OAP thématique « Trame noire » traite de la pollution lumineuse, très faible, essentiellement dans le bourg, et plus marginalement dans les villages de La Lande et Les Landes. Les préconisations s'appliquent à la conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes et à la gestion de l'éclairage artificiel.



3.3. Le règlement écrit et graphique

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement écrit.

Les zones du territoire de la commune de Coëtmieux comprennent :

- **Les Zones Urbaines (U).** Différentes zones sont créées, délimitées en fonction de leur vocation et de leur forme urbaine :
 - **LE SECTEUR Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
 - **LE SECTEUR Ub** correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg.
 - **LE SECTEUR Ue** correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs.
 - **LE SECTEUR Uy** est un secteur à vocation d'activités économiques.
- **Les Zones à Urbaniser (AU).** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue :
 - **les zones 1AU** qui correspondent à des secteurs destinés à l'urbanisation, à vocation principale résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

- **les zones 2AU** qui correspondent à des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- **Les Zones Agricoles (A).** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue :
 - **LE SECTEUR A** qui correspond à des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux bâtis dispersés, écarts et hameaux intégrés à la zone agricole.
 - **LE SECTEUR Ass** caractérise le site de la station-service de Coëtmiex, localisée le long de la RN12. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (**STECAL**).
- **Les Zones Naturelles (N) qui** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et 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 SECTEUR Ne** qui correspond au secteur à vocation d'équipements, localisé au sein de l'espace rural, le long de la RD46, non raccordé à l'assainissement collectif.

Les dispositions générales qui s'appliquent sur tout le territoire, quel que soit la zone du PLU. Elles concernent :

- les espaces boisés classés (art.L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- les éléments paysagers identifiés (art.L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- les éléments identifiés (art.L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- les zones humides, 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 ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires ;
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art.L.151-11 2° du code de l'urbanisme), identifiés dans le plan de zonage, 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 périmètres soumis à OAP (art.L.151-16 du code de l'urbanisme) ;
- les entités archéologiques, reportées sur le plan de zonage qui correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine ;
- les liaisons douces existantes à conserver (art.L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme) ;
- les cours d'eau et fossés : les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale de 10 m en zones U et AU, de 20 m en zones A et N.
- l'application du règlement dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé ;
- les affouillements et exhaussements ;
- le classement des infrastructures sonores (loi n°92.1444 du 31/12/92) ;
- la constructibilité interdite le long des grands axes routiers (Loi Barnier) ;
- le réseau départemental et marge de recul ;
- l'édification des clôtures, soumises sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable ;
- la prise en compte de la biodiversité protégée dans le bâti.

Les dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions.

Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES *(Synthèse - Avis complets en annexe 1)*

4.1. 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 Énergie 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 ».

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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 réerves.

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 Coëtmieux 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 ».

4.5. Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne

L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne demande que les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine soient annexés au PLU.

4.6. Avis de La Direction Régionales des Affaires Culturelles (DRAC), Service régional de l'archéologie

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

4.7. Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

RTE établit la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés sur le territoire de la commune de Coëtmieux et rappelle la nécessité d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés (servitudes I4).

Il précise que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Il rappelle que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en Espaces Boisés Classés (EBC) et qu'un tel classement serait illégal.

RTE demande par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- . 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- . 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts,

sous les lignes :

- . 225kV NO 1 DOBERIE - TREGUEUX
- . 63kV NO 1 CROIX GIBAT (LA)-LAMBALLE-PONT-ROLLAND

4.8. Avis de la Direction Interdépartementale des Routes Ouest (DIRO)

La DIRO indique « qu'à la lecture du règlement écrit, l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateurs notamment, repérés '10' dans le tableau page 24 du règlement) ne serait pas autorisé dans la zone « Ass » alors qu'il est prévu sur les zones agricoles. Ce

complément pourrait être indiqué également dans la zone « Ass » pour ne pas compromettre des potentielles installations futures au niveau de la station ».

4.9. 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 CDEPENAF 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.

4.10. 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 Coëtmieux, 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 Coëtmieux. 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.

4.11. 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 Coëtmieux. « En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. Phase préalable à l'ouverture d'enquête

5.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courriers en dates des 6 et 13 août 2024, adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, Monsieur le Maire de Coëtmieux avait sollicité la désignation d'un(e) Commissaire enquêteur(trice) en vue de procéder à une enquête publique *sur son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme*.

Le 9 septembre 2024, le Tribunal administratif de Rennes a désigné M. Laurent Charbonnier en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique. Celui-ci avait préalablement certifié ne pas avoir d'intérêt personnel au projet de révision du PLU de la commune de Coëtmieux.

5.1.2. Arrêté de l'enquête publique

En accord entre Monsieur le Maire de Coëtmieux et le commissaire enquêteur il fut convenu d'ouvrir cette enquête publique pendant 30 jours consécutifs, du lundi 2 juin 2025, à 9 h, au mardi 1^{er} juillet 2025, à 17 h, à la mairie de Coëtmieux, avec 4 permanences réparties.

L'ouverture de l'enquête publique "*préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux*" a été prescrite par un 1^{er} Arrêté du Maire signé le 14 mai 2025 (n° 2025.28.D-05). Cet arrêté ayant omis de mentionner dans les projets de publicité prévus la publication du dossier d'enquête publique sur le site Internet de la commune, M. le Préfet des Côtes-d'Armor a demandé (courrier du 16 mai 2025) son abrogation et son remplacement par un nouvel Arrêté.

M. le Maire de Coëtmieux a ainsi pris un nouvel Arrêté, le 20 mai 2025 (n° 2025.29.D-06), abrogeant le précédent, en ajoutant la mention de la publication du dossier intégral du dossier d'enquête publique sur toute la durée de l'enquête publique.

5.1.3. Prise de connaissance du projet

- **Prise de connaissance du dossier** – Lecture du dossier d'enquête publique numérique qui m'a été transmis par l'agence rennais du bureau d'études Ouest Am' le 25 avril 2025, complétée par une lecture du dossier-papier reçu par courrier.
- **Rencontre de la Mairie** - J'ai rencontré le 6 mai 2025, en mairie de Coëtmieux, M. Dominique TIREL, Maire de la commune, M. Michel MENIER, Adjoint à l'urbanisme à la voirie et aux réseaux, Mme Sylvie BOSCHER, Secrétaire générale et Mme Stéphanie LE GALL, Secrétaire adjoint, pour une première prise de contact et organisation de l'enquête publique. Je leur ai ensuite transmis un compte-rendu écrit de cette réunion préparatoire de façon à caler, de façon partagée, les différents termes et modalités de cette enquête publique.
- **Cote et paraphe du registre d'observations et du dossier d'enquête** – Le registre d'observations préparé par la Mairie et le dossier d'enquête a été coté et paraphé par mes soins en mairie le 19 mai 2025. Cette seconde visite m'a en même temps permis de vérifier l'affichage.
- **Visites de terrain** – Mes deux premiers passages en mairie, ont été à chaque fois l'occasion d'une visite de terrain, commentée par M. le Maire et son adjoint à l'urbanisme.

5.1.4. Publicité de l'enquête publique

- **Edition dans la PQR** - L'enquête publique a fait l'objet, par les soins de la Mairie de Coëtmieux, 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 Coëtmieux (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 Coëtmieux le 4 juin 2025.

5.2. Phase de l'enquête publique

5.2.1. 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.

5.2.2. 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.

5.2.3. 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 tenues à la mairie de Coëtmieux	
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 1er juillet 2025	de 9 h 00 à 12 h 00

Les 4 permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions.

5.2.4. Clôture de l'enquête

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.

5.2.5. Climat de l'enquête

L'enquête publique a pu être menée dans de bonnes conditions, tant par l'accueil que par les conditions matérielles mises à disposition, dans un climat propice à l'échange.

5.3. Phase postérieure à l'enquête publique

5.3.1. Remise du procès-verbal de synthèse des observations

J'ai remis, en mains propres, le procès-verbal de synthèse des observations de l'EP à M. Dominique TIREL, Maire de Coëtmieux, le lundi 7 juillet 2025, en mairie de Coëtmieux, en présence de M. Michel MENIER, Adjoint à l'urbanisme, et Mme Sylvie BOSCHER, Secrétaire générale. Je l'ai préalablement commenté avec eux. J'ai évoqué avec eux le déroulé de l'enquête, la nature des dépositions et mes questions posées dans le procès-verbal de synthèse. Il m'a été rendu signé du de M. le Maire, le même jour, à l'issue de notre entretien. On trouvera le contenu intégral du procès-verbal du commissaire enquêteur en Annexe 2, à la fin de ce rapport.

5.3.2. Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

J'ai reçu par courriel du 17 juillet 2025, à 10 h 14, le mémoire en réponse signé de M. Dominique TIREL, Maire de la commune de Coëtmieux. Dans ce mémoire en réponse, le Maire a apporté ses réponses et précisions, au vu du procès-verbal et des questions posées.

On trouvera le contenu intégral du mémoire en réponse du pétitionnaire en Annexe 3, à la fin de ce rapport.

6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1. Les dépositions du public

Sur 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, tous moyens confondus, dont :

- Lors des 4 permanences en mairie :

Répartition des déposants en permanences, des dépositions au registre et des personnes exprimées					
	Permanence 1 du 02/06/25	Permanence 2 du 11/06/25	Permanence 3 du 21/06/25	Permanence 4 du 01/07/25	Total
Nombre de déposants présents	9	9	12	5	35
Nombre de dépositions (portées dans le registre)	5	6	9	5	25
Nombre d'exprimés (déposants + représentés)	9	9	18	6	42

- Par courriels, à l'intention du commissaire enquêteur :

Répartition des déposants par courriels, des dépositions en registre et des personnes exprimées			
	Courriel du 11/06/25	Courriel du 27/06/25	Total
Nombre de déposants par courriels	1	1	2
Nombre de courriels (portées dans le registre)	1	1	2
Nombre d'exprimés (déposants + représentés)	1	1	2

- Par dépôt au registre, hors permanences :

Répartition des déposants par courriels, des dépositions en registre et des personnes exprimées				
	Dépôt du 26/06/25	Dépôt du 28/06/25	Dépôt du 30/06/25	Total
Nombre de déposants présents	1	1	2	4
Nombre de dépositions (portées dans le registre)	1	1	1	3
Nombre d'exprimés (déposants + représentés)	1	10	2	21

- Soit un total de :
 - 41 déposants,
 - 30 dépositions au registre d'observations,
 - 65 personnes exprimées, directement ou indirectement (personnes représentées, pétition,...).

6.2. Les observations du public

5.2.1. 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 registre	Informe 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 » : 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
-------	----	--------------------------	---	---------------------------------------

5.2.2. Les observations, propositions et demandes par thématiques

▪ 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'inclues 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).

▪ **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 inférieur à l'obligation légale si l'on considère l'offre de construction dans sa globalité ».

▪ **Offre commerciale**

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

▪ **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.

▪ **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.

- **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 ».

- **Demande 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 infiltrent les sols en aval.

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

- **Demande d'information**

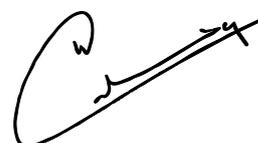
Les 4 permanences ont été également l'occasion de demandes d'informations diverses, notamment de M. Alain LE GUILLOUX, MM. Michel et Jean-Luc MEHEUST, MM. Georges et Christian ROUXEL, M. B. PERCEVAULT, Mme Blandine THEURE, Mme Christiane ROUAULT, M. Daniel BOSCHER, M. Georges ROUXEL, et de quelques autres.

- Clôture de la partie 1 -

La présente partie du rapport relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune Coëtmieux, arrêtée par Monsieur le Maire de Coëtmieux le 20 mai 2025 (Arrêté n° 2025.29.D-06)

Après avoir rapporté, dans cette première partie, le contenu des observations du public et des PPA, la seconde partie, qui fait l'objet d'un volume séparé, est consacrée aux conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux.

A Coëtmieux, le 26/07/2025



Laurent Charbonnier
Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 – Attestations d'affichage de la Mairie de Coëtmieux

Annexe 2 – Avis des personnes publiques associées

Annexe 3 – Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 4 – Mémoire en réponse du pétitionnaire