

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 2 JUIN AU 1^{er} JUILLET 2025

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Coëtmieux

- *Prescription de la révision générale 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 (n°2025.29.D-06) du 20 mai 2025*

Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

(06/07/2025)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

(article R 123-8 du code de l'environnement)

Préambule :

A la demande de Monsieur le Maire de Coëtmieux, il a été procédé à une enquête publique préalable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coëtmieux.

Par courriers, enregistrés au greffe du tribunal administratif de Rennes les 6 et 13 août 2024, M. Dominique Tirel, Maire de la commune de Coëtmieux, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision générale du PLU de Coëtmieux. Par décision du 9 septembre 2024, M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Laurent Charbonnier, commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête publique.

L'arrêté de M. le Maire de Coëtmieux portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 20 mai 2025 (arrêté n°2025.29.D-06).

L'enquête s'est déroulée du lundi 2 juin 2025, à 9 h, au mardi 1^{er} juillet 2025, à 17 h, inclus, sur une durée de 30 jours consécutifs, dans les conditions définies par l'arrêté susvisé.

I. 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.

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

II. Déroulement de l'enquête publique

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 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.

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.

III. Bilan de l'enquête publique

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 :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux
E24000135/35

Procès-verbal de synthèse des observations

- 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,...).

IV. Observations du public sur le projet de révision générale du PLU

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 ».

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëtmieux
E24000135/35

Procès-verbal de synthèse des observations

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 GROUZAZEL 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

Les observations formulées à l'enquête 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'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'Epine Eurouan, 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.

V. Questions au maître d'ouvrage

Au regard :

- de la lecture du dossier d'enquête publique établi par le bureau d'études Ouest Am',
- du résultat de la consultation des PPA, figurant dans le dossier (Pièce 1),
- des visites de terrain sur la commune,
- des observations déposées par le public, lors de mes permanences en mairie, des observations reçues par mails (à l'intention du commissaire enquêteur) ou de celles versées au registre hors permanences,

mes questions, à ce stade, s'établissent comme suit :

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

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 œuvre tous les moyens pour assurer une concertation adaptée et suffisante, au-delà des obligations légales.

2. 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 ?

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.

3. 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 ?

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 règlementaire 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 règlementaires, 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 dû être opérés par la commune dans l'intérêt général du territoire.

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

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.

5. 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 ?

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...).

6. 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 ?

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%).

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

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.

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

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 re délimitation 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.

Réponses aux questions de commissaire enquêteur

le 17 juillet 2025

**Le Maire,
Dominique TIREL**

