Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
COMMUNE DE COETMIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE COETMIEUX

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le onze décembre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Mairie de Coëtmieux, sous la présidence de Monsieur TIREL Dominique.

Date de la convocation : 05/12/2025

Etaient présents : TIREL Dominique, BAUMONT Sébastien, HAQUIN Laurence, MENIER Michel, PECHEUR Virginie, GAUTHIER Jean-Paul, BARBO Jean-Luc, BERTRAND Daniel, LEPAGE Christelle, GERARD Géraldine, KERANGUYADER Erwan, ROHON David, LE MOUNIER Jean-Marie, PURON Muriel, FLAGEUL Nadine, HOUDMON Judith, LE GLATIN Lydie

Absents excusés : Madame MADEC Isabelle donne pouvoir à Monsieur BAUMONT Sébastien
Absent : Monsieur REVEL Paul

Secrétaire de séance : Madame HAQUIN Laurence

Objet : 2.1 Approbation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune **D2556**

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-21 à L153-23 et suivants ;
Vu la délibération du 18 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de concertation ;
Vu la délibération du 06 juillet 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération du 06 décembre 2023 actant du redébat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2024 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le Bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté ;
Vu l'avis de la MRAe au titre de l'Evaluation environnementale en date du 31 octobre 2024 ;
Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 05 septembre 2024 ;
Vu l'arrêté municipal de Coëtmieux en date du 14 mai 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête publique ;
Vu la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 04 juillet 2024 ;

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur justifient des adaptations du projet de PLU, en particulier sur les points suivants :

- **Rapport de présentation** : Il a été modifié principalement pour apporter des compléments d'informations notamment sur les risques naturels, le diagnostic agricole (données RPG 2020), les itinéraires de randonnées, les servitudes, la fritillaire pintade, les ZPPA, les besoins en eau potable...
  Aussi, plusieurs modifications ont été apporté afin de rendre le PLU compatible avec les objectifs définis dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, aujourd'hui approuvé. Ces modifications portent sur les gisements fonciers, le calcul de la consommation foncière, les coefficients de dureté foncière des gisements et des changements de destination...
  De plus, la justification des choix a été renforcé notamment sur les ambitions démographiques.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :
  Aucun ajustement n'a été apporté. Les orientations et objectifs du projet de PLU arrêté ne sont pas remis en cause.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : Les évolutions apportées visent des ajustements en matière de consommation foncière et de densité. En effet, les deux secteurs d'extension ont été réduits en termes de surface afin de réduite la consommation globale du projet de PLU. Aussi, la grande majorité des secteurs d'OAP ont vu leurs densités augmenter afin de répondre aux objectifs du SCOT en termes de densité et de part de renouvellement urbain. Le secteur d'extension de La Bouillère a été reclassé en 2AU afin d'assurer un meilleur équilibre entre densification et extension sur les 10 prochaines années.
  Les dispositions des OAP ont aussi été renforcée sur la thématique environnementale (obligation de gestion du pluvial à la parcelle, identification des corridors et continuité écologique, restauration du bocage, traitement des franges entres espace rural et espace urbain...) ainsi que sur la diversification des formes urbaines.

- **Règlement écrit :** Les évolutions apportées visent notamment à permettre exclusivement la création de nouveaux commerces au sein du périmètre de centralité, de ne pas autoriser l'implantation d'hôtels au sein de la zone d'activités, ni les nouveaux hébergements touristiques en zone AU à vocation habitat, permettre les travaux / maintenance / modification des ouvrages liées aux lignes électriques HTB...
  La règle de protection des éléments paysagers a été revu afin de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées de la part des PPA.
  Des compléments d'informations/dispositions techniques ont été ajoutées concernant les zones humides, les cours d'eau, le risque sismique...
  L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est généralisée à l'ensemble du territoire pour les nouvelles constructions à vocation habitat. Plusieurs définitions du lexique ont été reprises suites aux remarques des PPA.

- **Règlement graphique (zonage) :** Les évolutions apportées visent notamment à ajuster le plan de zonage au regard des modifications réalisées sur les différentes pièces règlementaires du PLU (OAP notamment). Ces évolutions concernent notamment le redécoupage de l'enveloppe urbaine, la réduction des zones à urbaniser en extension (Les Fossés et La Bouillère), l'intégration en zone N et protection au titre des éléments paysagers à protéger de la parcelle de la fritillaire pintade, intégration des ZPPA sur le plan de zonage, reprise de l'identification des liaisons douces à protéger.
  Plusieurs Espaces Boisés Classés ont aussi été ajoutés et certains déclassés à la demande de RTE (20m aux abords de la ligne HT Lamballe Pont Rolland et 30m pour la ligne de 225 000 volts Doberie – Trégueux).

- **Les annexes :** Les ajustements des annexes concernent l'ajout des plans des eaux pluviales et de l'eau potable au sein des annexes sanitaires ainsi que de la reprise des servitudes (notamment I4).

Considérant que les modifications, rappelées ci-dessus et précisées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme et à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cette publication sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

Conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication précédemment mentionnée, et dans la mesure où le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLU et la présente délibération seront exécutoires dès accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Coëtmieux aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

VOTE : 18
- **POUR : 18**
- **CONTRE : 0**
- **ABSTENTION : 0**

Fait et délibéré à COËTMIEUX, les jours, mois et an susdits.
Le Maire,
Dominique TIREL

Secrétaire de séance
Laurence HAQUIN

Note explicative de synthèse

Annexe à la délibération du 11 décembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coëtmieux

Descriptif des modifications apportées au projet arrêté

Les modifications proposées au projet de PLU arrêté ont pour but de prendre en compte les avis émis par la MRAe et les Personnes Publiques Associées, ainsi que les remarques issues de l'enquête publique retranscrites dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du projet de PLU arrêté le 04 juillet 2024 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur les pièces suivantes du PLU :

- Les pièces administratives
- Le Rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

NB : en plus du descriptif ci-après, des corrections de forme (erreurs de frappe, le grands) ont pu être apportées dans différents documents.

1. Pièces administratives

NB : les ajouts relatifs aux pièces administratives sont purement formels.

- Ajout des avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF.
- Ajout du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Rapport de présentation

NB : en complément des ajustements listés ci-après, d'autres ajustements du Rapport de présentation ont pu être réalisés dans une logique de cohérence avec les évolutions portant sur les autres pièces du dossier.

A l'appui de l'EPCI de Lamballe Terre et Mer

- Augmentation des coefficients de dureté foncière fixés sur les gisements (pour les gisements simples : passage de 75 à 80%, pour les gisements moyens : passage de 25 à 30% et pour les gisements complexes : reste à 15%).
- Intégration dans le calcul de la consommation foncière des parcelles ZB526, 527, 528, 529 au nord du bourg (surface construite ou en cours de construction (sur des parcelles identifiées en ENAF dans le MOS).
- Ajout d'un gisement n°189 (non exploitable) pour les parcelles ZB550 et ZB551 (en cours de construction) afin de les exclure du périmètre initial de l'OAP « Les Fossés ».
- Ajout d'un gisement n°190 (non exploitable) pour les parcelles ZB526, ZB527, ZB528 (construite ou en cours de construction), soit une surface totale de 0.17 hectare.
- Modification des gisements n°60 et n°76 : passage de non exploitable à gisements de faisabilité opérationnelle moyenne (grands jardins de propriétés éventuellement divisibles mais pas à classer en jardins protégés).
- Ajout d'un secteur d'EBC sur la parcelle ZD200 et reprise en conséquence du zonage (passage en zone N et suppression du gisement n°172 identifié sur le site boisé).
- Intégration d'une partie rédigée concernant la présence de la fritillaire pintade sur le territoire communal (caractéristique, localisation, inventaire, gestion…).
- Reprise du tableau des gisements fonciers pour les gisements n°5 et 6 dont un est construit et l'autre avec un permis accordé (reste non exploitable mais la justification change).
- Reprise du tableau des gisements fonciers pour le gisement n°185 en précisant que le gisement est non exploitable puisque l'avant de la parcelle est concerné par un permis de construire accordé et le fond du gisement est inconstructible puisqu'identifié en zone humide par le SAGE.

A l'appui de la DDTM

- Augmentation des coefficients de dureté foncière fixés sur les gisements (pour les gisements simples : passage de 75 à 80%, pour les gisements moyens : passage de 25 à 30% et pour les gisements complexes : reste à 15%).
- Renforcement des justifications quant au choix du scénario retenu en termes d'accueil de population, de production de logements… en lien avec les documents de cadrage tels que le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et le PLH de Lamballe Terre et Mer et mise en perspective des objectifs du PLH et du SCOT à l'échelle de l'ensemble des communes du secteur « urbain de Lamballe ».

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

- Augmentation du coefficient de dureté foncière appliqué au nombre théorique de bâtiments identifiés au titre du changement de destination (passage de 10% à 20%) afin de mieux prendre en compte les changements de destination dans la production globale de logements à 10 ans.

- Reprise des justifications par rapport à la part de logements sociaux définie dans le projet de PLU au regard des objectifs du PLH de Lamballe Terre et Mer 2026-2031.

- Renforcement des informations concernant le réseau d'eau pluvial avec l'intégration de la cartographie du réseau sur le territoire communal.

- Intégration dans la partie « 1.32 Les risques majeurs recensés par le DDRM » du paragraphe suivant : « *Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Coëtmieux est concernée. Ces risques sont consultables sur http://www.georisques.gouv.fr* ».

- Intégration dans la partie « 1.33 Les risques naturels » des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturel depuis 1982.

- Intégration dans la partie « 1.33 Les risques naturels » de la mention « *Conformément aux articles L111-1-1, L122-2-13 et L123-1-10 du Code de l'Urbanisme, les PLU(i) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondations définis dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2022-2027* ».

- Ajout dans la partie « patrimoine archéologique » de la carte géolocalisant les 4 ZPPA présents sur le territoire communal avec leurs informations.

A l'appui de la Chambre d'Agriculture

- Renforcement des justifications quant au choix du scénario retenu en termes d'accueil de population, de production de logements… en lien avec les documents de cadrage tels que le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et le PLH de Lamballe Terre et Mer et mise en perspective des objectifs du PLH et du SCOT à l'échelle de l'ensemble des communes du secteur.

- Mise à jour des données du RPG 2020 au sein de la partie 1.8 « L'activité agricole ».

A l'appui du département des Côtes d'Armor

- Ajout d'une carte des sentiers dans le Rapport de Présentation et des itinéraires à préserver dans le plan de zonage au regard de la carte transmise par le département.

- Intégration d'une partie rédigée concernant la présence de la fritillaire pintade sur le territoire communal (caractéristique, localisation, inventaire, gestion…).

A l'appui du SCOT du Pays de Saint-Brieuc :

- Intégration dans les justifications du rapport de présentation de l'estimation des besoins en eau potable générés sur les 10 prochaines années au regard de l'accueil de population envisagée.

- Rectification dans le rapport lors de la présentation du Pays de Saint-Brieuc, composé de 70 communes et non 72.

- Rectification de la mention du SCOT du Pays de Saint-Malo au lieu du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

A l'appui du Réseau de Transport d'Electricité :

- Reprise dans la liste des servitudes de l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Bretagne - ZA de

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aucune modification n'a été apportée au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l'appui de l'EPCI de Lamballe Terre et Mer

- Augmentation des coefficients de dureté foncière fixés sur les gisements (pour les gisements simples : passage de 75 à 80%, pour les gisements moyens : passage de 25 à 30% et pour les gisements complexes : reste à 15%).

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha. Aussi, en conséquence, le nombre de logements à réaliser sur le secteur est passé de 19 à 17 logements, soit une densité de 22.7 logts/ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de répondre aux objectifs du SCOT, la densité sur le secteur d'OAP est passée de 22.1 ha (34 logements sur 1.54ha) à 29.8 logts/ha (28 logements sur 0.94 ha). Afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

- Afin d'assurer un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine, le secteur de La Bouillère a été classé en 2AU et l'échéancier des OAP a été retravaillé et divise les OAP en deux catégories : celles qui seront réalisées sur la période 2025-2030 et celles sur la période 2031-2035.

- Augmentation des densités sur plusieurs secteurs de gisements fonciers identifiés et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation :

    - Gisement n°9 (0.18ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 11 logts/ha à 17 logts/ha,
    - Gisement n°12 (0.20ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 15 logts/ha à 20 logts/ha,
    - Gisement n°33 (0.17ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 12 logts/ha à 18 logts/ha,
    - Gisement n°151 (0.24ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 13 logts/ha à 17 logts/ha,
    - Gisement n°170 (0.51ha) : passage de 10 à 12 logements à réaliser soit d'une densité de 20 logts/ha à 24 logts/ha,

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU) et à la reprise de la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation (classement en 2AU du secteur La Bouillère), atteinte d'une part de densification sans consommation foncière de l'ordre de 54% sur la période 2025-2030 (objectif de 40% fixé par le SCOT approuvé) et de 65% sur la période 2031-2035 (objectif de 55% fixé par le SCOT approuvé).

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU), atteinte d'une densité moyenne sur les secteurs en extension et en densification (ENAF) de 21.5 logements/ha sur la production de la période 2025-2030 (objectif de 22logts/ha fixé par le SCOT approuvé) et de 30 logts/ha sur la période 2031-2035 (objectif de 30logts/ha fixé par le SCOT approuvé).

- Ajustement de la carte de localisation de l'ensemble des OAP suite à la re délimitation des périmètres

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

des OAP « La Bouillères » et « Les Fossés ».

- Modification de l'OAP « La Bouillère » en intégrant l'obligation de plantation d'une haie multistrate sur la frange ouest du secteur afin de préserver la lisière urbaine.

- Modification de l'OAP « La Bouillère » en précisant qu'il faudra inclure des appartement type T1, T2 et T3 au sein des 8 logements à réaliser en intermédiaires et/ou collectifs.

- Modification de l'OAP « Les Fossés » en précisant que sur les 6 logements à réaliser en intermédiaires/collectifs, il s'agira de privilégier des logements de petites tailles afin de répondre aux besoins engendrés par le desserrement des ménages.

- Modification de l'OAP « Les Fossés » en intégrant l'obligation de plantation d'une haie multistrate sur la frange est du secteur afin de créer une barrière naturelle entre futur espace urbain et espace rural.

- Intégration de la carte de la trame verte et bleue dans l'OAP thématique TVB et ajout sur la carte des continuités et réservoirs écologiques à préserver ainsi que la disposition « restauration du bocage à privilégier entre les têtes des bassins versants et en périphérie des principaux réservoirs de biodiversité ».

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement concernés par une OAP (indiqué dans le propos introductif des OAP).

<u>A l'appui du département des Côtes d'Armor</u>

- Intégration de la carte de la trame verte et bleue dans l'OAP thématique TVB et ajout sur la carte des continuités et réservoirs écologiques à préserver ainsi que la disposition « restauration du bocage à privilégier entre les têtes des bassins versants et en périphérie des principaux réservoirs de biodiversité ».

<u>A l'appui de la DDTM</u>

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha. Aussi, en conséquence, le nombre de logements à réaliser sur le secteur est passé de 19 à 17 logements, soit une densité de 22.7 logts/ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de répondre aux objectifs du SCOT, la densité sur le secteur d'OAP est passée de 22.1 ha (34 logements sur 1.54ha) à 29.8 logts/ha (28 logements sur 0.94 ha). Afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

- Afin d'assurer un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine, le secteur de La Bouillère a été classé en 2AU et l'échéancier des OAP a été retravaillé et divise les OAP en deux catégories : celles qui seront réalisées sur la période 2025-2030 et celles sur la période 2031-2035.

- Augmentation des densités sur plusieurs secteurs de gisements fonciers identifiés et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation :

    - Gisement n°9 (0.18ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 11 logts/ha à 17 logts/ha,

    - Gisement n°12 (0.20ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 15 logts/ha à 20 logts/ha,

    - Gisement n°33 (0.17ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 12 logts/ha à 18 logts/ha,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

- Gisement n°151 (0.24ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 13 logts/ha à 17 logts/ha,
- Gisement n°170 (0.51ha) : passage de 10 à 12 logements à réaliser soit d'une densité de 20 logts/ha à 24 logts/ha,

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU) et à la reprise de la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation (classement en 2AU du secteur La Bouillère), atteinte d'une part de densification sans consommation foncière de l'ordre de 54% sur la période 2025-2030 (objectif de 40% fixé par le SCOT approuvé) et de 65% sur la période 2031-2035 (objectif de 55% fixé par le SCOT approuvé).

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU), atteinte d'une densité moyenne sur les secteurs en extension et en densification (ENAF) de 21.5 logements/ha sur la production de la période 2025-2030 (objectif de 22logts/ha fixé par le SCOT approuvé) et de 30 logts/ha sur la période 2031-2035 (objectif de 30logts/ha fixé par le SCOT approuvé).

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement concernés par une OAP (indiqué dans le propos introductif des OAP).

A l'appui du Scot du Pays de Saint-Brieuc :

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha. Aussi, en conséquence, le nombre de logements à réaliser sur le secteur est passé de 19 à 17 logements, soit une densité de 22.7 logts/ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de répondre aux objectifs du SCOT, la densité sur le secteur d'OAP est passée de 22.1 ha (34 logements sur 1.54ha) à 29.8 logts/ha (28 logements sur 0.94 ha). Afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

- Afin d'assurer un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine, le secteur de La Bouillère a été classé en 2AU et l'échéancier des OAP a été retravaillé et divise les OAP en deux catégories : celles qui seront réalisées sur la période 2025-2030 et celles sur la période 2031-2035.

- Augmentation des densités sur plusieurs secteurs de gisements fonciers identifiés et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation :
  - Gisement n°9 (0.18ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 11 logts/ha à 17 logts/ha,
  - Gisement n°12 (0.20ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 15 logts/ha à 20 logts/ha,
  - Gisement n°33 (0.17ha) : passage de 2 à 3 logements à réaliser soit d'une densité de 12 logts/ha à 18 logts/ha,
  - Gisement n°151 (0.24ha) : passage de 3 à 4 logements à réaliser soit d'une densité de 13 logts/ha à 17 logts/ha,
  - Gisement n°170 (0.51ha) : passage de 10 à 12 logements à réaliser soit d'une densité de 20 logts/ha à 24 logts/ha,

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU) et à la reprise de la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation (classement en 2AU du secteur La Bouillère), atteinte d'une part de densification sans consommation foncière de l'ordre de 54% sur la période 2025-2030 (objectif de 40% fixé par le SCOT

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

approuvé) et de 65% sur la période 2031-2035 (objectif de 55% fixé par le SCOT approuvé).

- Suite à la reprise des densités des OAP (U et AU), atteinte d'une densité moyenne sur les secteurs en extension et en densification (ENAF) de 21.5 logements/ha sur la production de la période 2025-2030 (objectif de 22logts/ha fixé par le SCOT approuvé) et de 30 logts/ha sur la période 2031-2035 (objectif de 30logts/ha fixé par le SCOT approuvé).

- Ajustement de la carte de localisation de l'ensemble des OAP suite à la re délimitation des périmètres des OAP « La Bouillères » et « Les Fossés ».

- Intégration de la carte de la trame verte et bleue dans l'OAP thématique TVB et ajout sur la carte des continuités et réservoirs écologiques à préserver ainsi que la disposition « restauration du bocage à privilégier entre les têtes des bassins versants et en périphérie des principaux réservoirs de biodiversité ».

- Modification de l'OAP « La Bouillère » en intégrant l'obligation de plantation d'une haie multistrate sur la frange ouest du secteur afin de préserver la lisière urbaine.

- Modification de l'OAP « Les Fossés » en intégrant l'obligation de plantation d'une haie multistrate sur la frange est du secteur afin de créer une barrière naturelle entre futur espace urbain et espace rural.

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement concernés par une OAP (indiqué dans le propos introductif des OAP).

5. Le règlement écrit

A l'appui de l'EPCI de Lamballe Terre et Mer

- Interdiction de la destination « hôtel » en zone Uy.
- Ne permettre les destinations « restauration » et « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » en zone Uy que sous réserve qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante pour mise aux normes fixées par la législation.
- Précision quant au fait que les entrepôts ne sont autorisés en zone Ub que dans le cadre de l'extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLU pour une mise aux normes imposées par la règlementation et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

- Reprise de la disposition générale concernant la protection des éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en indiquant que : « *En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

  Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

- *Dans les proportions suivantes :*

  - *En zone U : mesure compensatoire à au moins 100% du linéaire ou de la surface supprimée ;*
  - *En zone A et N : mesure compensatoire à au moins 200% du linéaire ou de la surface supprimée ;*

- *Avec un intérêt environnemental équivalent ;*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

- *Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'suppression d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité*

- Ajout de la mention suivante dans les dispositions générales concernant les zones humides : *« La CLE entend par destruction de zones humides, leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement ».*

- Ajout de visuels, exemples d'aménagement de clôtures propices au passage de la petite faune dans le règlement écrit, partie « clôture » quand il s'agit de privilégier des clôtures non vulnérantes pour la petite faune.

- Interdire les installations photovoltaïques et les éoliennes terrestres en zone Naturelle (correspondant à la trame verte et bleue du territoire) – intégré via l'indicateur n°19 du tableau des destinations du règlement écrit.

- Intégration dans la partie 3 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » de la mention : "*Certaines constructions telles que la réalisation de parc de stationnement extérieurs (sous condition de surface) sont soumises à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale définies par le code de l'urbanisme (L111-19-1), le code de la construction et de l'habitat (L171-4) ainsi que la loi APER (article 40)*".

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire (indiqué dans la partie 3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*).

- Ajout de l'annexe sanitaire des déchets ménagers réalisée par Lamballe Terre et Mer dans le règlement écrit (annexe n°5).

- Distinction faite entre linéaire de préservation de la diversité commerciale et le périmètre de centralité (séparation en deux parties distinctes).

- Interdiction de la destination « hébergement touristique » en zone 1AU.

- Précision quant au fait que le commerce de détails ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve d'être en lien et constituer un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...).

- Rectification de l'erreur de retranscription de la règle d'emprise au sol des extensions en zone A et N : « l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 40m² à compter de la date d'approbation du PLU » dans la partie « emprise au sol » de la partie 1. Volumétrie et implantations des constructions.

- Ajout dans le règlement écrit que les changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en zone N.

- Ajout de la mention "sans construction nouvelle" en zone A (indicateur n°8) : « *Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme… (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge…) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle* ».

- Reprise de la partie 4. Stationnement des vélos dans le règlement écrit en intégrant les règles du code de la construction.

- Ajout de la notion de local clos et couvert pour la définition du terme « bâtiment » dans le lexique du règlement écrit.

- Ajout de la définition dans le lexique du règlement écrit du terme « claire voie » : tout dispositif de clôture formée de pièces non jointes.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

- Reprise de la définition du terme « construction » sur la base de la définition du lexique national dans le lexique du règlement écrit.

- Ajout de la notion de lien physique et fonctionnel dans la définition du terme « extension » dans le lexique du règlement écrit.

- Retrait du « *ou terrasse* » dans la définition du terme « faîtage » dans le lexique du règlement écrit.

- Reprise de la définition de « hauteur maximale » en supprimant la notion de « *égout de toit* ».

- Suppression de la notion de point de référence dans le lexique du règlement écrit.

- Retrait de la définition « PPRI » dans le lexique du règlement écrit puisque la commune n'est pas concernée.

- Ajout dans la définition du terme « *toiture terrasse* » dans le lexique du règlement écrit, qu'une toiture terrasse est composée d'une pente inférieure à 15%.

<u>A l'appui de la chambre d'Agriculture</u>

- Reprise de la disposition générale concernant la protection des éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en indiquant que : « *En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

  Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

  - *Dans les proportions suivantes :*

    - *En zone U : mesure compensatoire à au moins 100% du linéaire ou de la surface supprimée ;*

    - *En zone A et N : mesure compensatoire à au moins 200% du linéaire ou de la surface supprimée ;*

  - *Avec un intérêt environnemental équivalent ;*

  - *Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».*

- Remplacement dans l'indicateur n°5 (2. Destinations et sous-destinations des constructions) concernant les changements de destination de la mention "Que le bâtiment soit localisé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole" par "Que le bâtiment respecte la règle de réciprocité établie par l'article L111-3 du Code Rural" afin de garantir une meilleure conformité avec la législation en vigueur.

<u>A l'appui du SCOT du Pays de Saint-Brieuc :</u>

- Reprise (en zone Ub) du règlement écrit pour ne permettre « L'artisanat et le commerce de détail », « la restauration », « les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » en dehors du périmètre de centralité que sous réserve qu'il s'agisse de l'extension mesurée d'une activité déjà existante pour mise aux normes fixées par la législation.

- Reprise de la disposition générale concernant la protection des éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en indiquant que : « *En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification ou suppression peut être refusée ou*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des éléments liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

- *Dans les proportions suivantes :*
  - *En zone U : mesure compensatoire à au moins 100% du linéaire ou de la surface supprimée ;*
  - *En zone A et N : mesure compensatoire à au moins 200% du linéaire ou de la surface supprimée ;*
- *Avec un intérêt environnemental équivalent ;*

- *« Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».*

- Reprise de la disposition générale concernant les cours d'eau en précisant que la marge de recul des nouvelles constructions doit se faire en recul des limites des espaces de mobilités des cours d'eau.

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire (indiqué dans la partie 3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*).

<u>A l'appui de l'avis de la DIRO :</u>

- Autorisation de la destination "*locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*" sur l'ensemble de la zone A et notamment la zone Ass (STECAL) pour ne pas compromettre des potentielles installations futures au niveau de la station.

<u>A l'appui de l'avis de la DDTM :</u>

- Précision dans le règlement écrit que « L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégré dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

- Précision dans le règlement écrit que « L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégré dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire (indiqué dans la partie 3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*).

- Ajout dans le règlement écrit, TITRE I : Disposition générale applicables à toutes les zones, en introduction, du risque sismique : « *L'ensemble des communes du département est concerné par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. La commune de Coëtmieux est classée en aléa sismique faible (zone 2).*

  Code de l'environnement, article R.563-5 : des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R563-3 et R564.4. En outre, des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme ».

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

A l'appui du Réseau de Transport d'Electricité

- Ajout dans les indicateurs "10" et "19" du tableau des destinations, que la sous-destination "*locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*" inclut les ouvrages du réseau public d'électricité.

- *Intégration dans les dispositions générales (n°19) du fait que les ouvrage du réseau public du transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme).*

- *Précision dans les indicateurs "10" et "19" du tableau des destinations que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au lignes électriques HTB sont autorisés.*

6. Le règlement graphique (zonage)

A l'appui de l'EPCI de Lamballe Terre et Mer

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

- Reprise du contour des enveloppes urbaines sur La Lande Orhan (redécoupage sur la parcelle ZB188) afin d'assurer un découpage homogène à l'échelle du territoire en ne conservant que les secteurs inscrits dans la continuité urbanisée du territoire.

- Intégration de la parcelle ZD350 (Les Landes) dans l'enveloppe urbaine au regard de la réalisation de 3 nouvelles constructions. Cette parcelle étant identifiée en ENAF dans le MOS, intégration de cette surface dans la consommation foncière du projet de PLU.

- Reprise du contour de l'enveloppe urbaine sur le secteur Les Landes pour intégrer les constructions réalisées le long de la rue Sainte-Anne et la rue des Landes (ne représentant pas de nouvelle consommation foncière puisque identifié en non ENAF dans le MOS).

- Intégration dans le plan de zonage dans les « constructions non cadastrées » des constructions réalisées sur le secteur de Beausoleil, rue Sainte-Anne…

- Ajout d'un secteur d'EBC sur la parcelle ZD200 et reprise en conséquence du zonage (passage en zone N et suppression du gisement n°172 identifié sur le site boisé).

- Intégration de la parcelle abritant la fritillaire pintade dans la zone Naturelle.

- Classement des boisements localisés sur les parcelles ZH50, ZD200 et ZD240 en Espaces Boisés Classés.

- Rectification dans le plan de zonage que les liaisons douces sont protégées au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme et non du L151-19.

A l'appui du département des Côtes d'Armor

- Intégration de la parcelle abritant la fritillaire pintade dans la zone Naturelle.

- Ajout de la parcelle abritant la fritillaire pintade en classement au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (élément paysager à protéger).

A l'appui de la DDTM

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

- Ajout des zones de présomption de prescription archéologique dans le plan de zonage du PLU.

A l'appui du Scot du Pays de Saint-Brieuc :

- Réduction de la surface du secteur d'extension « Les Fossés » en supprimant les parcelles ZB550 et ZB551 en cours de construction (2 maisons individuelles). Le secteur d'extension de l'urbanisation « les Fossés » (1AU) passe alors d'une superficie de 0.87 ha à 0.75 ha.

- Réduction de la superficie du secteur de « La Bouillère » passant de 1.54 ha à 0.94ha afin de réduire la consommation foncière sur les 10 prochaines années. Aussi, afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le secteur « La Bouillère » est reclassé en 2AU.

A l'appui du réseau de transport d'électricité

- Déclassement des Espaces Boisés Classés identifiés aux abords des lignes électriques (20m pour la ligne de 63 000 volts Lamballe Pont Rolland et 30m pour la ligne de 225 000 volts Doberie - Trégueux).

A l'appui de l'enquête publique

- Classement de la haie bocagère identifiée sur la frange sud de la parcelle ZB71, sur le secteur de La Lande Orhan, au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Redécoupage de l'enveloppe urbaine sur la partie ouest du secteur Les Landes au regard des permis de construire et certificat d'urbanisme délivrés depuis l'arrêt du PLU.

- Agrandissement de la zone Ub sur le secteur des Landes afin d'intégrer la parcelle ZD350 au regard de la construction de 3 maisons réalisées.

7. Les annexes

A l'appui de l'ARS

- Intégration du plan de réseau d'alimentation en eau potable au sein des annexes sanitaires du PLU.

A l'appui de l'a DDTM

- Intégration du plan de réseau d'eaux pluviales au sein des annexes sanitaires du PLU.

A l'appui du réseau de transport d'électricité

- Reprise dans la liste des servitudes de l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Bretagne - ZA de Kerourvois Sud - 29556 QUIMPER

Économie générale du projet

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté ne peut être modifié que pour tenir compte des avis de la MRAe et des PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire-enquêteur.

Ces modifications peuvent être effectuées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

1. Les pièces administratives

En vue de l'Approbation du PLU, les pièces administratives ont été complét[illegible] Publiques Associées, par l'avis CDPENAF, par l'avis de la MRAe et par le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Le Rapport de présentation

Il a été modifié principalement pour apporter des compléments d'informations notamment sur les risques naturels, le diagnostic agricole (données RPG 2020), les itinéraires de randonnées, les servitudes, la fritillaire pintade, les ZPPA, les besoins en eau potable…

Aussi, plusieurs modifications ont été apporté afin de rendre le PLU compatible avec les objectifs définis dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, aujourd'hui approuvé. Ces modifications portent sur les gisements fonciers, le calcul de la consommation foncière, les coefficients de dureté foncière des gisements et des changements de destination…

De plus, la justification des choix a été renforcé notamment sur les ambitions démographiques.

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aucun ajustement n'a été apporté. Les orientations et objectifs du projet de PLU arrêté ne sont pas remis en cause.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les évolutions apportées visent des ajustements en matière de consommation foncière et de densité. En effet, les deux secteurs d'extension ont été réduits en termes de surface afin de réduite la consommation globale du projet de PLU. Aussi, la grande majorité des secteurs d'OAP ont vu leurs densités augmenter afin de répondre aux objectifs du SCOT en termes de densité et de part de renouvellement urbain. Le secteur d'extension de La Bouillère a été reclassé en 2AU afin d'assurer un meilleur équilibre entre densification et extension sur les 10 prochaines années.

Les dispositions des OAP ont aussi été renforcée sur la thématique environnementale (obligation de gestion du pluvial à la parcelle, identification des corridors et continuité écologique, restauration du bocage, traitement des franges entres espace rural et espace urbain…) ainsi que sur la diversification des formes urbaines.

5. Le règlement écrit

Les évolutions apportées visent notamment à permettre exclusivement la création de nouveaux commerces au sein du périmètre de centralité, de ne pas autoriser l'implantation d'hôtels au sein de la zone d'activités, ni les nouveaux hébergements touristiques en zone AU à vocation habitat, permettre les travaux / maintenance / modification des ouvrages liées aux lignes électriques HTB...

La règle de protection des éléments paysagers a été revu afin de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées de la part des PPA.

Des compléments d'informations/dispositions techniques ont été ajoutées concernant les zones humides, les cours d'eau, le risque sismique…

L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est généralisée à l'ensemble du territoire pour les nouvelles constructions à vocation habitat.

Plusieurs définitions du lexique ont été reprises suites aux remarques des PPA.

6. Le règlement graphique

Les évolutions apportées visent notamment à ajuster le plan de zonage au regard des modifications réalisées sur

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 022-212200448-20251211-D2556-DE

les différentes pièces règlementaires du PLU (OAP notamment). Ces évolutions concernent notamment le redécoupage de l'enveloppe urbaine, la réduction des zones à urbaniser en extension (Les Fossés et La Bouillère), l'intégration en zone N et protection au titre des éléments paysagers à protéger de la pointe de la Pierre Noire pintade, intégration des ZPPA sur le plan de zonage, reprise de l'identification des liaisons douces à protéger.

Plusieurs Espaces Boisés Classés ont aussi été ajoutés et certains déclassés à la demande de RTE (20m aux abords de la ligne HT Lamballe Pont Rolland et 30m pour la ligne de 225 000 volts Doberie – Trégueux).

7. Les annexes

Les ajustements des annexes concernent l'ajout des plans des eaux pluviales et de l'eau potable au sein des annexes sanitaires ainsi que de la reprise des servitudes (notamment I4).

En conclusion

Les adaptations apportées au PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.