Département Des Côtes d'Armor

Commune de La Malhoure

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	30.09.2021	26.09.2024	26.06.2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2

Code affaire : 22-0102
Resp. étude : ALN

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

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

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

INTRODUCTION 7

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
1.1 Principes généraux 8
1.2 Les objectifs de l'élaboration du PLU 9
1.3 La démarche d'evaluation environnementale 11
ELEMENTS CONTEXTUELS 11
1.4 Le contexte géographique 11
1.5 Le contexte territorial 12
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 13
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS 13
COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS 47
1.6 Un parc de logements vacants modéré 47
1.7 Un rythme de construction variable 50
1.8 Un prix de l'immobilier abordable 52
1.5 Des besoins spécifiques 54
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 55
COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT 79
1.6 Offre commerciale et artisanale 79
1.7 Couverture en équipements 79
L'activite agricole 84
Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale 90
1.8 les reseaux 91
1.8.1 la gestion des eaux usées 91
1.8.2 la gestion des eaux pluviale 92
1.8.3 L'eau potable 92
1.8.4 La desserte numérique 95
LES SERVITUDES 95
MOBILITES ET ACCESSIBILITE 100
1.9 Les infrastructures routières 100
1.9.1 Un réseau routier convenable 100
1.9.2 L'inventaire des capacités de stationnement 101
1.10 Les transports collectifs 102
1.10.1 Les transports en commun : une offre réduite sur le territoire communal 102
1.10.2 Le covoiturage : une offre absente 103
1.11 Des liaisons douces limitées 103

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 110

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 111
1.12 Le milieu physique 111
DEVELOPPEMENT URBAIN 113
1.13 Les caractéristiques des tissus urbanises 113
1.14 Consommation d'espace 117
1.14.1 Le portail de l'artificialisation des sols 125
1.14.2 Le Mode d'Occupation des Sols 126
1.14.3 Consommation foncière des 10 dernières années 128
1.15 Analyse de la densité 129
1.16 Analyse de la capacite de densification 130
1.17 Les grands ensembles naturels du territoire 136
1.18 Le patrimoine naturel reconnu 141
1.19 La trame verte et bleue 142
1.24 Grands éléments paysagers 173
Le patrimoine bâti 177
Patrimoine archéologique 180
1.25 Evaluation de la qualité de l'air 182
L'ENERGIE 184
1.25.1 Le PCAET de Lamballe Terre & Mer 184
1.25.2 Emissions de gaz à effet de serre 185
1.25.3 La séquestration carbone sur le territoire 186
1.25.4 Bilan énergétique du territoire de ltm 186
1.25.5 Analyse communale 189

1.25.6 La production d'énergie renouvelable 192
LES DÉCHETS 194
1.26 Les documents cadres 194
1.27 La redevance incitative 194
1.28 Modalités de collecte & traitement 195
RISQUES ET NUISANCES 197
1.29 Les risques majeurs recensés par le DDRM 197
1.30 Les risques naturels 198
1.31 Les risques technologiques 205

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 215

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 216
1.1 Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scenario communal . 216
1.1.1 Les principes du scénario « au fil de l'eau » 216
1.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » 216
1.1.3 Conclusions du scénario au fil de l'eau 218
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD 219
1.3 Le scénario communal : population & logement 219
1.3.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 219
1.3.2 La spatialisation des besoins en logement 222
1.3.3 La programmation de logements à vocation sociale 234
1.3.4 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 235
1.4 Le scénario communal : équipements 237
1.4.1 Approche au plan foncier 238
1.5 Le scénario communal : activités économiques 238
1.5.1 Commerces et services de proximité 238
1.5.2 Artisanat et industrie 238
1.5.3 Approche au plan foncier 239
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 239
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 241
2.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 241
2.1.2 Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps 242
2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS . 244
2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 244
2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX 245
2.5 Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé 245
2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 246
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 246
3.1 Bilan des superficies 247
3.2 Exposé des motifs de délimitation des zones 248
3.2.1 Les zones U 248
3.2.2 Les zones AU 249
3.2.3 Les zones A 249
3.2.4 Les zones N 250
3.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 251
3.3.1 Esprit du règlement écrit 251
3.4 Les autres outils réglementaires mobilisés 261
3.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 261
3.4.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 266
3.4.3 Eléments relatifs à la programmation 268
3.4.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 268

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 270

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 270

1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs 270
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » 271
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 276
1.3.1 Sur le plan de la localisation de l'habitat 276
1.3.2 Sur le plan de la consommation d'espace 276
1.3.3 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 276
1.3.4 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 276
1.3.5 Du point de vue temporel 277
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 279
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 279
1.6 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN » 280
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 280
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 280
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 280
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 280
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 281
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 284
2.3.1 STECAL 284
2.3.2 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 284
2.4 Conclusion 285
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 285
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux 285
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 285
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 289
3.1.3 Concernant spécifiquement la trame noire 290
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 291
3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 291
3.2.1 Un unique secteur à vocation d'habitat en extension 292
3.2.2 Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement 298
3.3 Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences 298
3.4 Incidences sur Natura 2000 298
3.4.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 299
3.4.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 299
3.4.3 indicences sur Natura 2000 : synthèse 300
3.5 Trame verte, bleue et noire : conclusion 300
4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 300
4.1 L'assainissement des eaux usées 300
4.2 La qualité des eaux 302
4.3 Le volet pluvial 302
4.4 L'eau potable 302
4.5 Zones humides et cours d'eau 305
5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE 305
5.1 Préserver l'identité communale 305
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 305
5.3 Paysages & patrimoine : conclusion 306
6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 306
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 307
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 307
8.1 Le risque inondation 307
8.2 LeS risqueS Liés à la nature du sol et du sous-sol 308
8.2.1 Exposition au risque radon (risque naturel) 308

8.2.2 Exposition au risque sismique (risque naturel) 308
8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel) 308
8.3 Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités 308
8.4 Les risques et nuisances liés aux déplacements 310
8.4.1 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 310
8.4.2 Les nuisances sonores 310
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 310
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine 310
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 311
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées 311
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 312

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 314

1 LE SRADDET 314
2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS 319
3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 319
4 LE PGRI 321
1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER 322
2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC 325

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 455

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 458

1 INTRODUCTION 458
2 CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC 459
2.1 Population 459
2.2 Evolution et composition du parc de logements 460
2.3 La dynamique économique 461
2.4 La capacité des équipements 461
2.5 Mobilités et accessibilité 462
3 CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 462
3.1 Consommation foncière 462
3.2 Capacité de densification 463
3.3 Milieux naturels et biodiversité 464
3.4 Cycle de l'eau 465
3.5 Paysages et patrimoine 465
3.6 Qualité de l'air, gaz à effet de serre, énergie, déchets 466
3.7 Risques et nuisances 466
4 CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 467
4.1 Synthèse du projet communal 467
4.2 Le scénario communal : population & logement 468
4.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 468
4.2.2 La spatialisation des besoins en logement 470
4.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 476
4.3 Le scénario communal : équipements 479
4.4 Le scénario communal : activités économiques 479
4.4.1 Commerces et services de proximité 479
4.4.2 Artisanat et industrie 480
4.5 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 480
4.6 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) 482
4.6.1 Bilan des superficies 482
4.7 Exposé des motifs de délimitation des zones 482
4.7.1 Exposé des motifs de délimitation des zones 482
4.8 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 485
4.8.1 Esprit du règlement écrit 485
4.9 Les autres outils réglementaires mobilisés 486

4.9.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 486
4.9.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 487
4.9.3 Les éléments relatifs à la programmation 488
4.9.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 488
4.9.5 Prise en compte des risques 488
5 CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 489
5.1 Evaluation au regard du « ZAN » 489
5.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 493
5.2.1 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 493
5.2.2 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 493
5.2.3 Du point de vue temporel 494
5.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 495
5.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 496
5.5 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 496
5.5.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 496
5.5.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 497
5.6 Une constructibilité encadrée en campagne 500
5.6.1 STECAL 500
5.7 La préservation de la trame verte, bleue et noire 500
5.7.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 500
5.7.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 504
5.7.3 Concernant spécifiquement la trame noire 505
5.8 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 506
5.9 Incidences sur Natura 2000 506
5.9.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 506
5.9.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 507
5.10 Cycle de l'eau 507
5.11 Paysages et patrimoine 512
5.12 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets 513
5.13 Une intégration des risques et des nuisances 513
5.13.1 Exposition au risque de submersion marine 513
5.13.2 Exposition au risque radon 514
5.13.3 Exposition au risque sismique 514
5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 514
5.13.5 Le risque nuisance et pollutions liés aux activités 514
5.13.6 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 515
5.13.7 Les nuisances sonores 515
6 CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 516
7 CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 517

ELEMENTS METHODOLOGIQUES 519

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 519
1.1 aUTEURS DE L'Evaluation environnementale 519
1.2 DEMARCHE GENERALE 519
1.3 DEMARCHE DETAILLEE 519
1.3.1 Identification & hiérarchisation des enjeux 519
1.3.2 Scénario « au fil de l'eau » 519
1.3.3 Analyse à l'échelle territoriale 520
1.3.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 520
1.3.5 Indicateurs de suivi 520
2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT 521
2.1 Principes généraux 521
2.2 MéthodoLogie des investigations 522
2.2.1 Diagnostic zones humides 522
2.2.2 Diagnostic habitats-flore 523

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

1.2 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

La commune de La Malhoure ne dispose d'aucun document d'urbanisme et est soumise au règlement national d'urbanisme. Elle a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 30 septembre 2021.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles l'élaboration du PLU a été prescrite :

Objectifs généraux :

- La prise en compte des grands enjeux sociétaux et environnementaux contemporains et la participation de la commune aux efforts nationaux et internationaux destinés à atteindre les objectifs qui en découlent ;
- La prise en compte, dans le nouveau plan local d'urbanisme de la commune, des dispositions législatives rappelées dans les attendus de la présente délibération et intervenues depuis la date d'arrêt et d'approbation du PLU, dispositions qui impliquent, notamment pour la commune d'adopter une approche de sobriété foncière, de poursuivre les objectifs de densification dans les opérations engagées en matière de renouvellement urbain et de reconquête du logement vacant, de mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espaces agricoles et naturels dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation du foncier, de réduction des consommations énergétiques, de protection de l'environnement et de la biodiversité ;
- L'intégration, dans le document d'urbanisme communal, des orientations des politiques et des documents supra-communaux approuvés depuis 2011, notamment le Schéma de cohérence territorial du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne adopté par le comité de Bassin Loire Bretagne le 4 novembre 2015, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc mis en application par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 et le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- La déclinaison des ambitions et des intentions de la commune en objectifs et leur traduction effective sur le territoire communal en poursuivant les efforts de maîtrise de l'urbanisme déjà engagés tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Objectifs particuliers

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

VOLET HABITAT

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

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

VOLET URBANISME

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

VOLET ECONOMIQUE

- Assurer la pérennité et le développement de l'ensemble des activités économiques, afin de maintenir un niveau de service et d'emploi ainsi que la présence d'une population active résidante ;
- Pérenniser l'offre commerce de proximité : commerces, artisans…
- Préserver l'activité et les bâtiments agricoles et permettre l'évolution du bâti agricole pour tenir compte de l'évolution de cette activité sur le territoire ;
- Assurer la protection des espaces agricoles : modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, protection des sites d'exploitations agricoles…

VOLET SERVICES ET VIE SOCIALE

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

VOLET ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

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

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de La Malhoure ne présente aucun site Natura 2000.

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

De ce fait, l'élaboration du PLU de La Malhoure est directement soumise à Evaluation environnementale.

ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de La Malhoure présente une superficie totale de 502 hectares. Les 616 habitants (2021) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et l'espace rural et ses quelques écarts. La commune de La Malhoure, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à 10 km de Lamballe-Armor et à 30 km de Saint-Brieuc. Le territoire est traversé selon un axe nord-sud par la RD14 reliant Lamballe à Penguily.

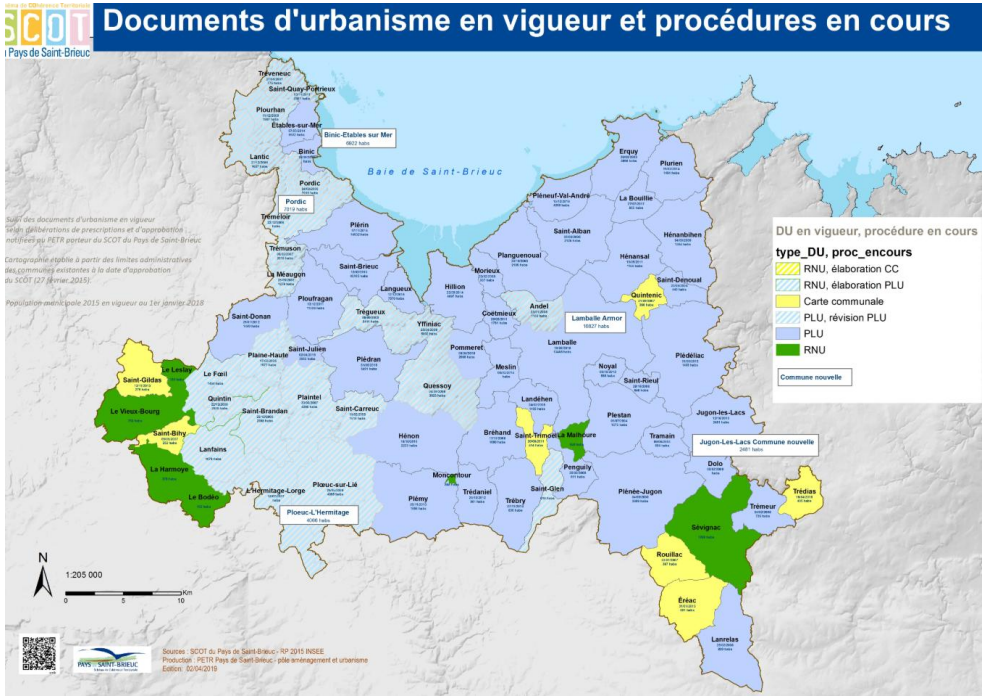
1.5 LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de La Malhoure est membre de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants. La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020.

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

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

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 07 février 2025.



SCOT du Pays de Saint-Brieuc



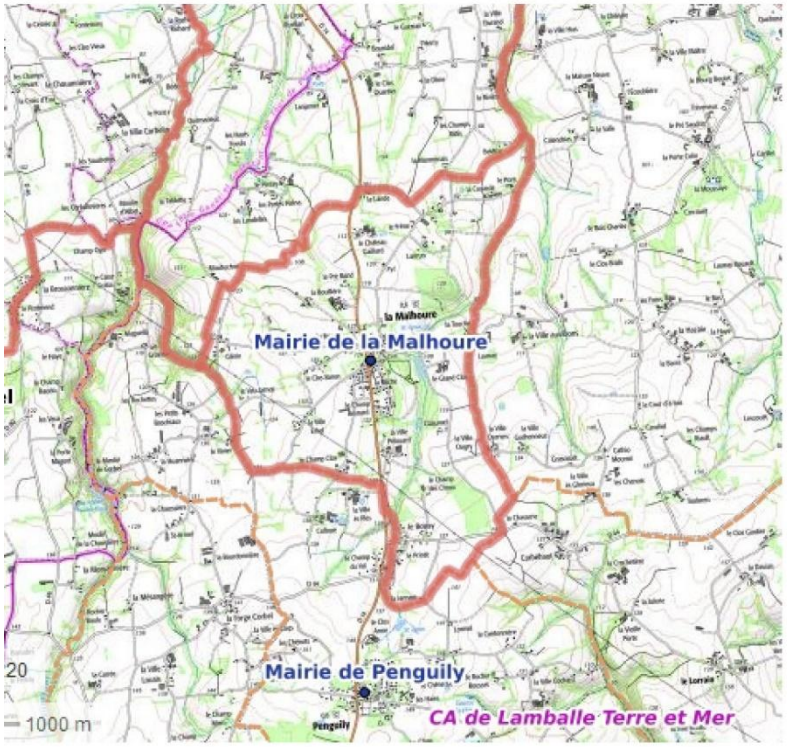
Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

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

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS

La Commune de La Malhoure en quelques chiffres



550 ha (5,50 km²) dont 276 ha de surface agricole utile en 2020 (55%)

2ème commune la plus petite de Lamballe Terre et Mer (sur 38) après Moncontour

Située à 9 km de Lamballe-Armor et 29 km de Saint-Brieuc

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

Nouvelle zone d'emplois de Lamballe-Armor

Traversée par la RD14. Proche RN 12.

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

598 habitants (population municipale 2019)

7ème commune la moins peuplée de l'EPCI

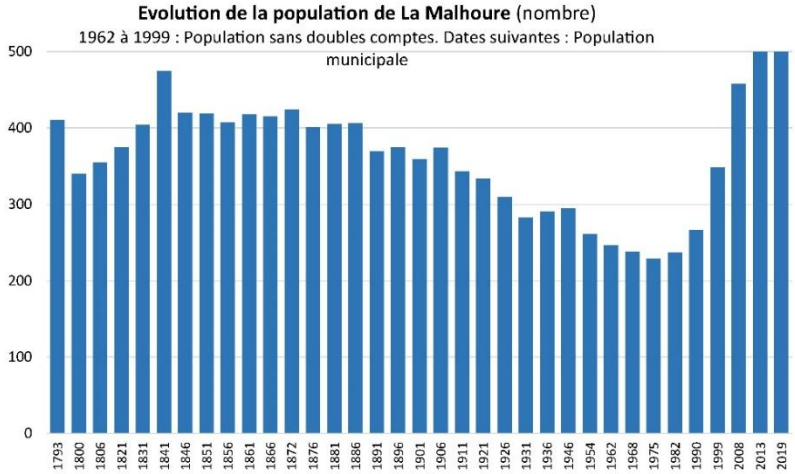
+ 14,56 % entre 2013 et 2019 (+ 76 hab.)

Commune la plus favorisée de l'EPCI

119,1 hab. / km²

10ème commune la plus densément peuplée de l'EPCI (sur 38 communes)

Démographie : évolution de la population



Population qui n'a cessé de croître depuis 1975 après une forte diminution depuis le début du 20ème siècle

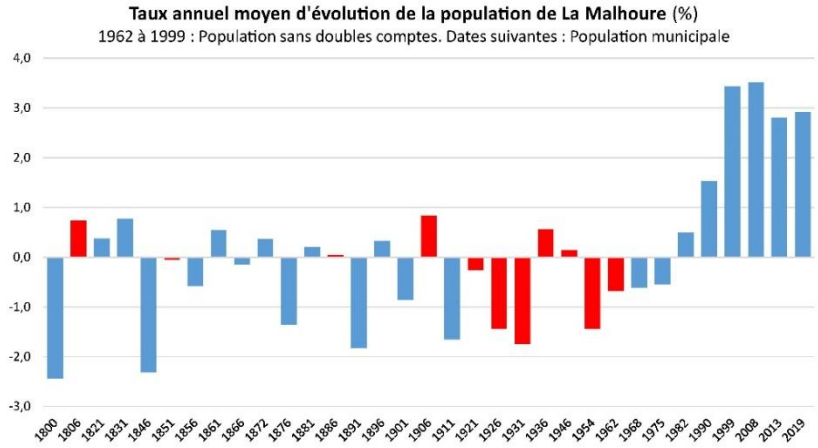
→ seulement 1 période de faible croissance : 1975-1982

→ autres périodes : 12 % < taux < 38 %

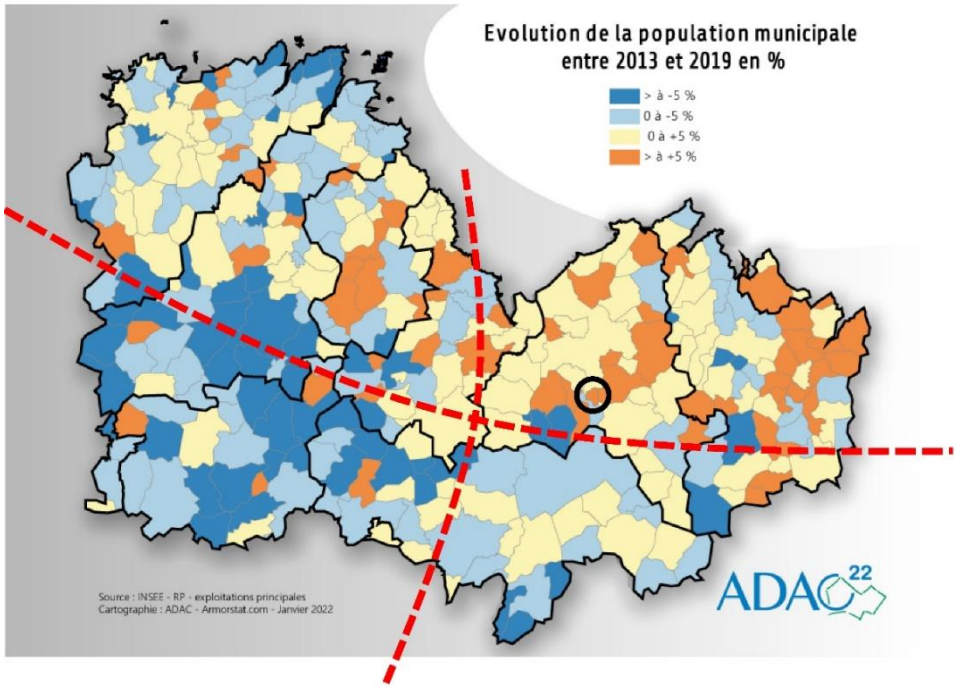
→ + 71,8 % entre 1999 et 2019

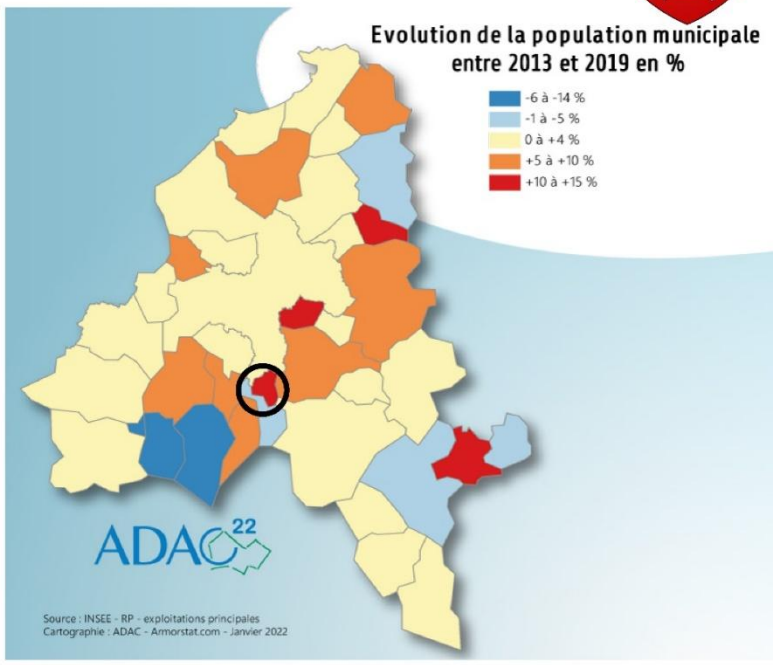
→ **2013-2019 : +14,56 %** soit nettement supérieur aux moyennes EPCI (2,2%) et Département (+0,6%) ou même Bretagne (+2,95%)

Commune la plus dynamique de Lamballe Terre et Mer (sur 38)

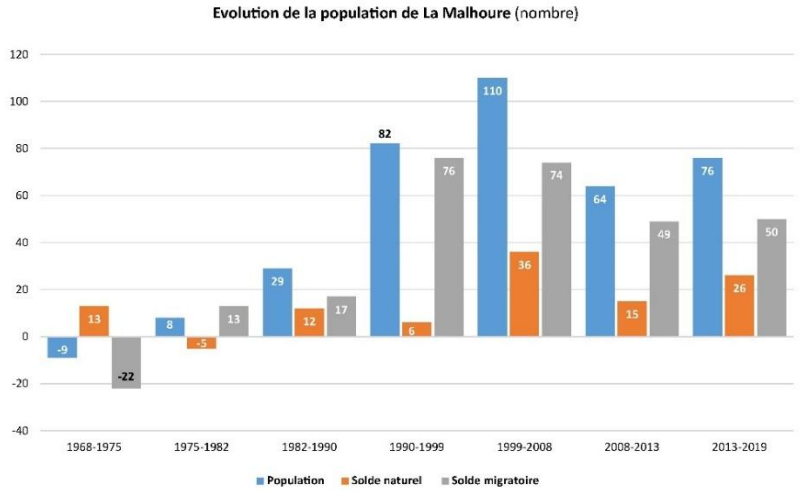


Démographie : évolution de la population





Démographie : soldes naturel et migratoire

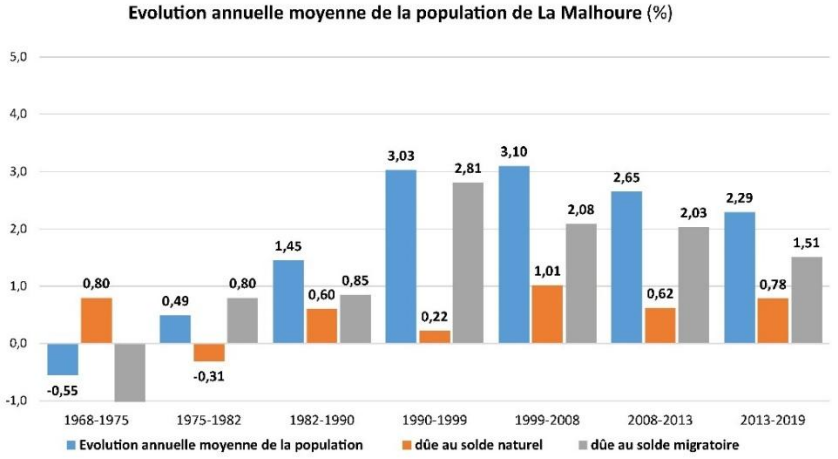


Des soldes naturel et migratoire positifs

La croissance de la population augmente depuis 1975 avec des soldes migratoires et naturels qui restent positifs.

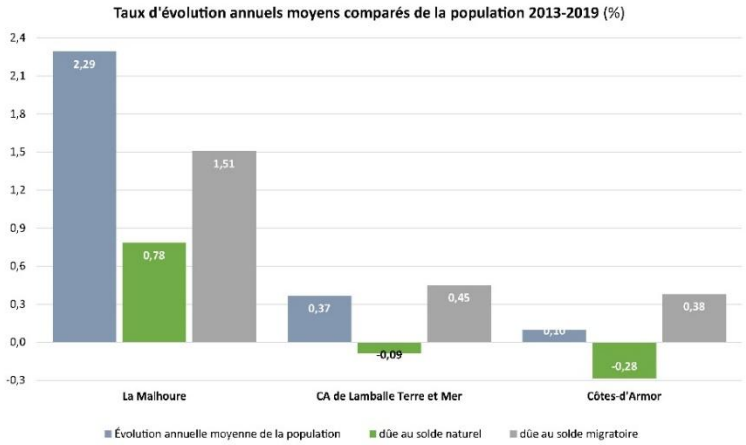
La croissance démographique fluctue au rythme du solde migratoire, toujours plus élevé que le solde naturel

Le solde naturel est très variable selon les périodes mais reste à un taux relativement bas.



Démographie : soldes naturel et migratoire

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



598 habitants en 2019 (population municipale)
7ème commune la moins peuplée des 38 que compte Lamballe Terre et Mer

- **Rythme de progression de la population 2013-2019 :**

Commune + 2,29% **EPCI** + 0,37 % **Département** + 0,10 %

Commune la plus favorisée de l'EPCI (sur 38)

- **Soldes naturel et migratoire favorables → Croissance soutenue**

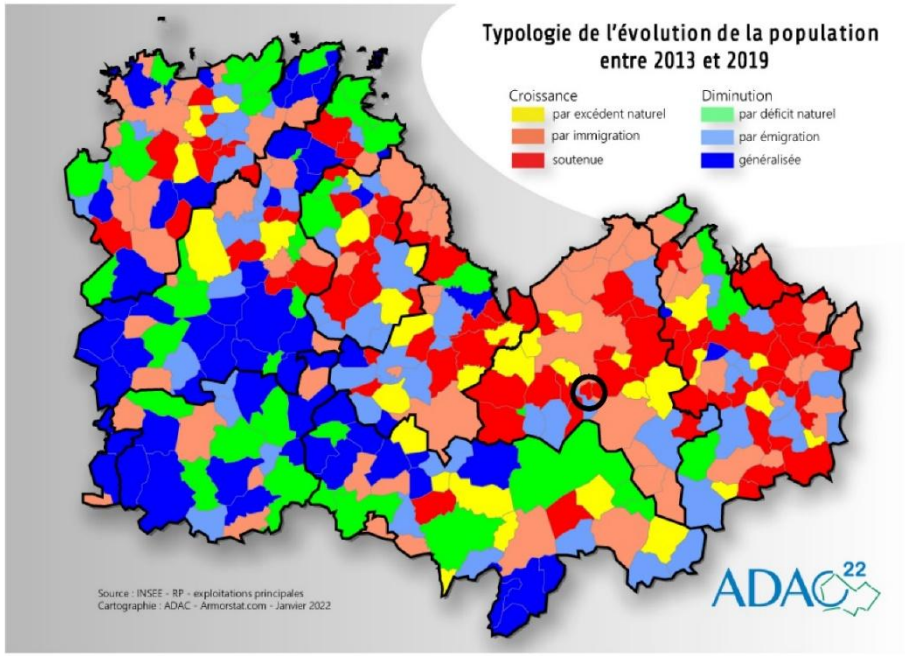
13ème solde naturel le plus important
13ème solde migratoire le plus significatif de l'EPCI

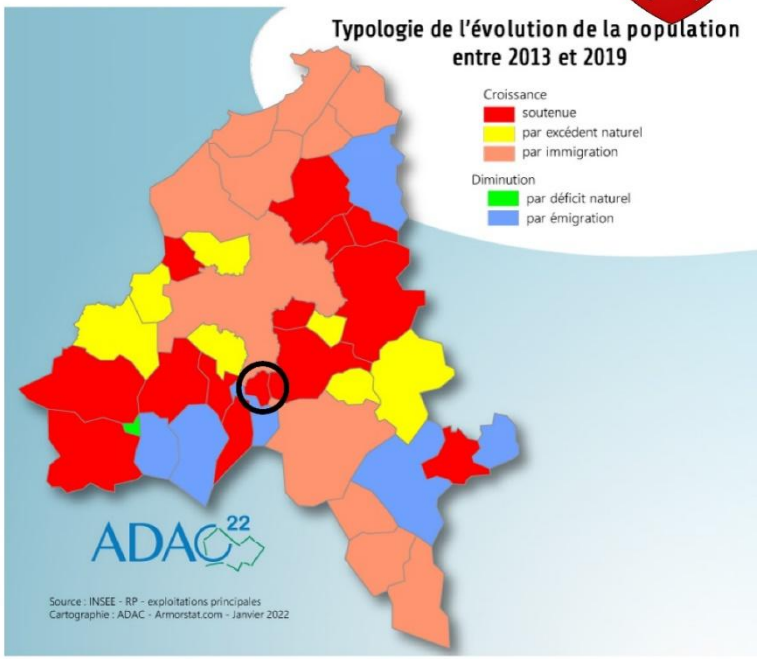
- **Densité moyenne de population** (hab. / km²) :

Commune 119,1 **EPCI** 74,4 **Département** 87,3

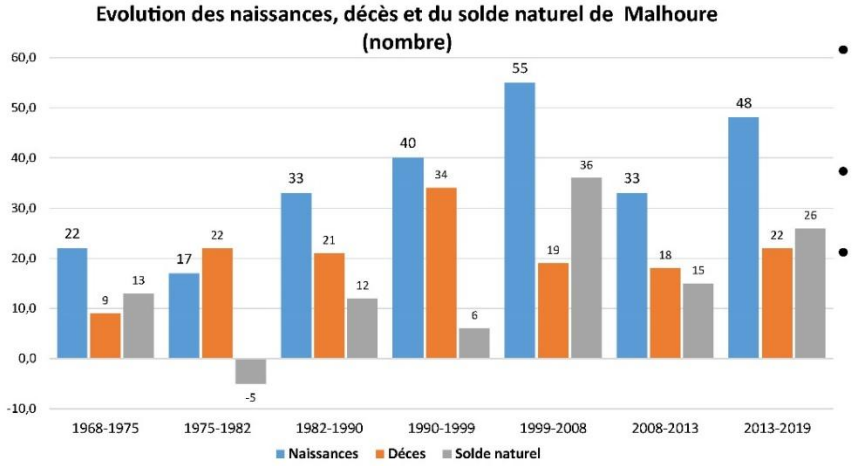
10ème commune la plus densément peuplée de l'EPCI

Démographie : soldes naturel et migratoire





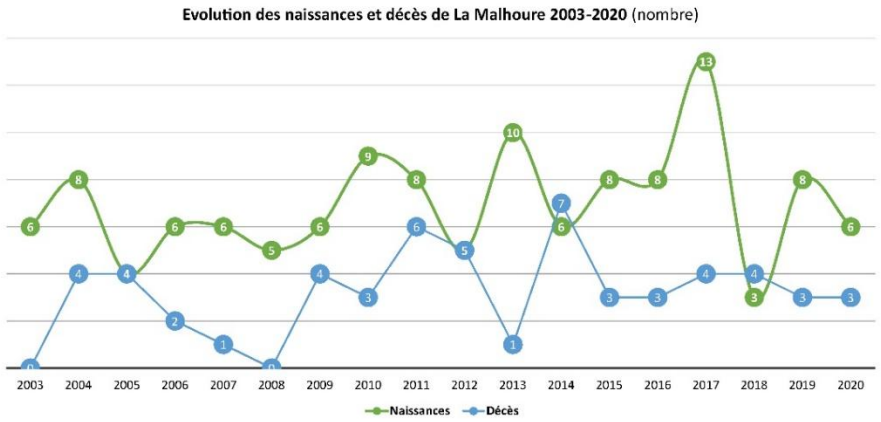
Démographie : naissances et décès



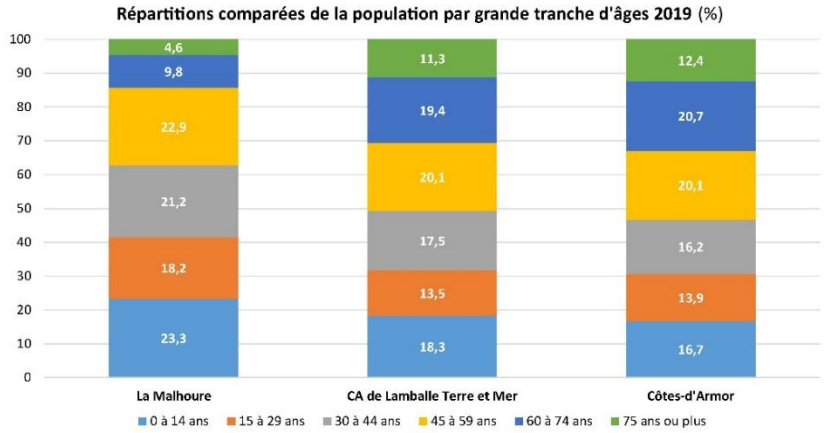
- **Croissance de nature à interroger la commune sur son évolution démographique future**
- Pic de naissances sur la période 1999-2008 (+55)
- Tenir compte des cycles démographiques plus ou moins favorables qui rythment naturellement, et à des moments différents, les fluctuations de population des communes...

Des évolutions démographiques récentes à prendre en compte

- Nombre de naissances relativement stable malgré quelques fluctuations et grandes fluctuations du nombre de décès
- Les courbes d'évolution des naissances et décès montrent les nombreuses fluctuations d'année en année tant pour les naissances que pour les décès.



Démographie : structure par âge de la population



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

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

Une structure par âge des habitants de La Malhoure très favorable

- **Âge moyen de la population 2019 de 35,3 ans :**

La Malhoure 35,3 **EPCI** 43,5 **Département** 44,8

Commune la plus jeune de l'EPCI (sur 38)

- **Proportions d'habitants de 0-14 ans** (les enfants…), **15-29 ans et de 30-44 ans** (…et leurs parents) **importantes**

6ème rang pour la part des habitants de - de 20 ans par ordre décroissant du % (28,7%)

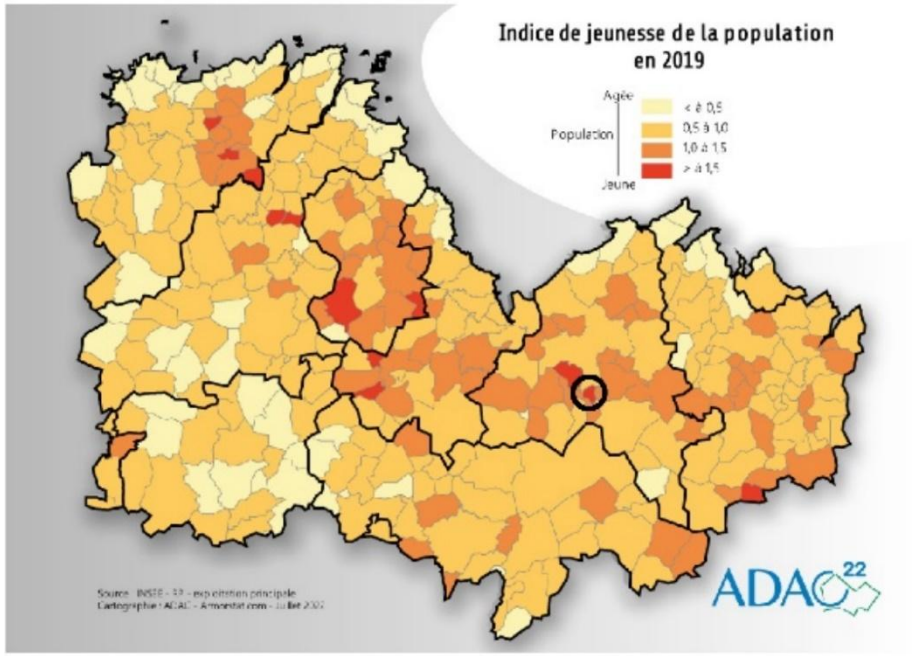
Commune dont la part des + de 60 ans est la plus faible (14,4%)

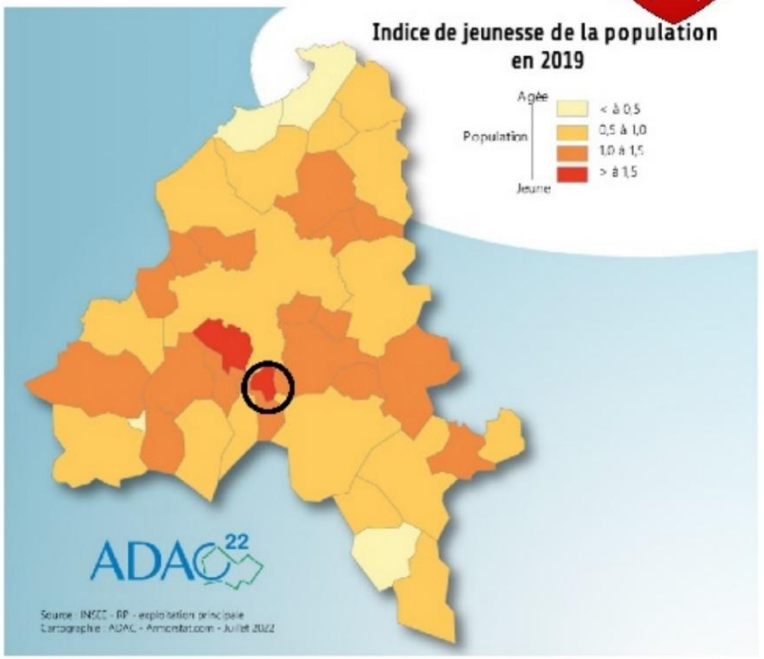
- **Indice de jeunesse de la population 2019 :**

La Malhoure 2,00 **EPCI** 0,77 **Département** 0,68

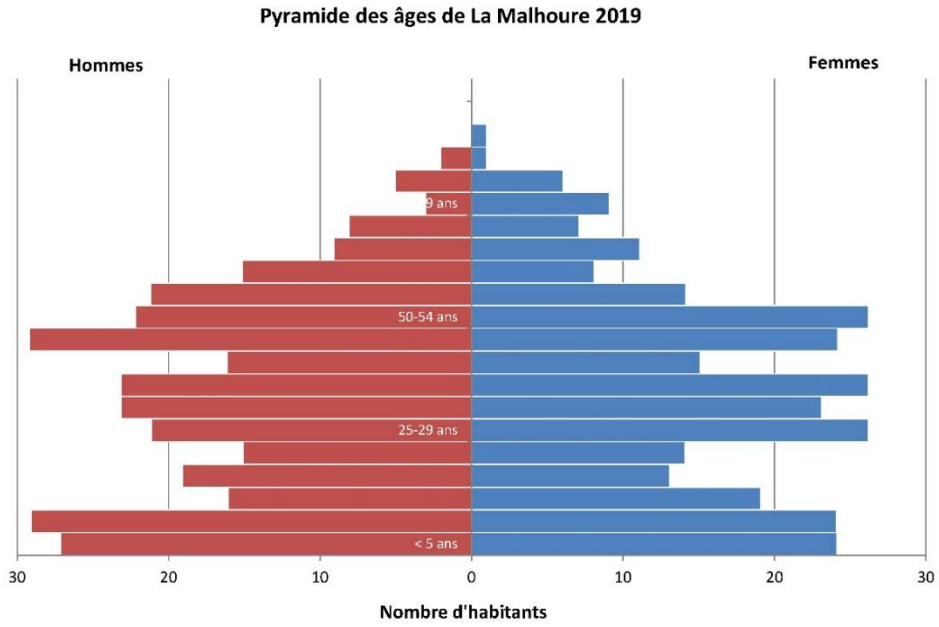
1ère commune de l'EPCI par ordre décroissant de l'indice

Démographie : structure par âge de la population





Démographie : structure par âge de la population



Pyramide des âges de La Malhoure

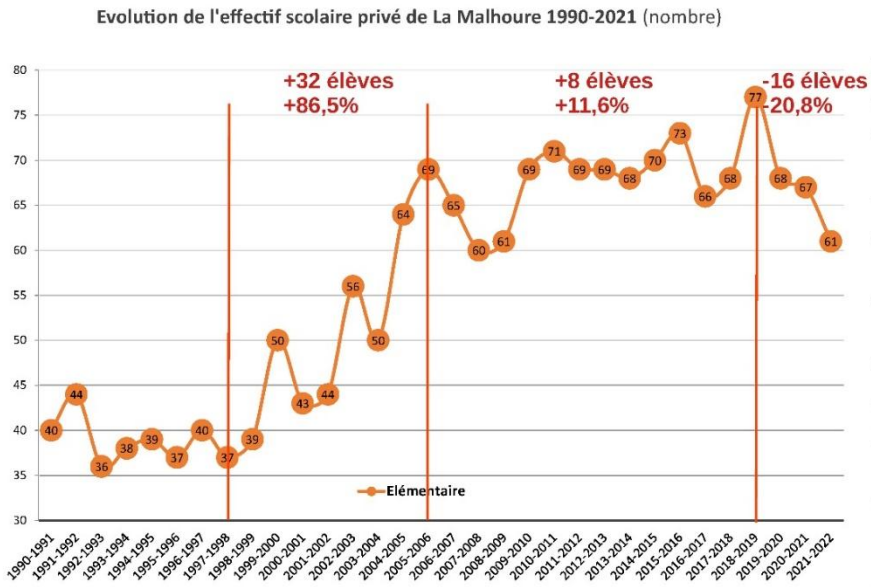
- **Déficit important dans les tranches d'âge de 10 à 19 ans**

Ce creux correspond à une reprise de la natalité et donc un rajeunissement récent de la population notamment dû à un solde migratoire élevé.

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

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

Démographie : évolution des effectifs scolaires



- **1997-2005: forte croissance du nombre d'élèves** (+32, +86,5%)

Stagnation (1990-1997) puis croissance soutenue jusque 2005 des effectifs scolaires.
Cette période correspond à celles de croissance de la population communale (+30,83 % entre 1990 et 1999 et +31,61 % entre 1999 et 2008) dues à des soldes migratoires élevés.

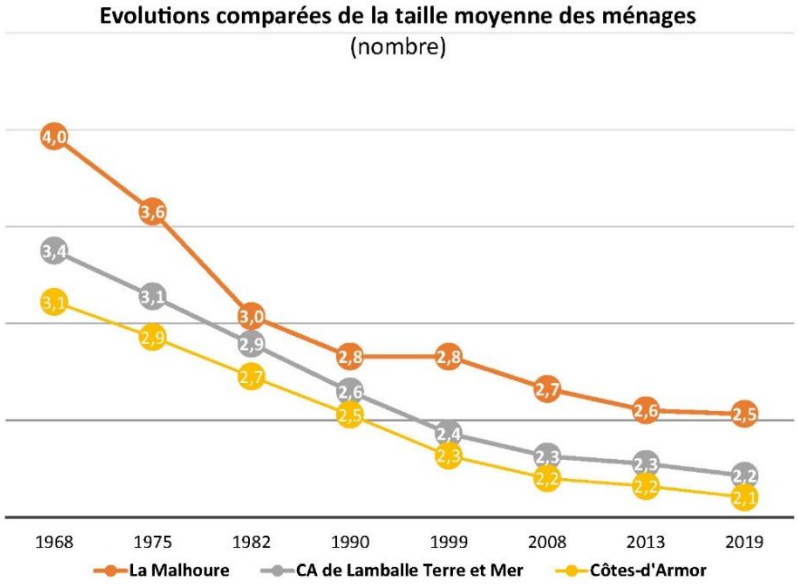
- **2005-2018 : Nombre d'élèves relativement stable** (+8, +11,6 %)

Conséquence logique du « ralentissement » de la croissance démographique sur la période 2008-2013 (+13,97 %) et 2013-2018 (14,18%).

- **2018-2022: diminution progressive du nombre d'élèves** (-16, -20,8%)

Il serait intéressant pour la commune de voir s'il existe une diminution des effectifs dans les classes préélémentaires (baisse tendancielle) qui viendront alimenter les classes élémentaires à l'occasion des prochaines rentrées scolaires.

Démographie : taille des ménages



Une diminution de la taille des ménages

- Tendance nationale relativement ancienne et constante à laquelle n'échappe pas La Malhoure

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

- **Taille moyenne des ménages en 2019 :**

La Malhoure 2,53 **EPCI** 2,21 **Département** 2,10

4ème rang des 38 communes de l'EPCI (par ordre décroissant) après Coëtmieux, Penguily et Landéhen.

La taille moyenne des ménages de La Malhoure est bien supérieure à l'EPCI et au département, ce qui montre la dynamique de la commune.

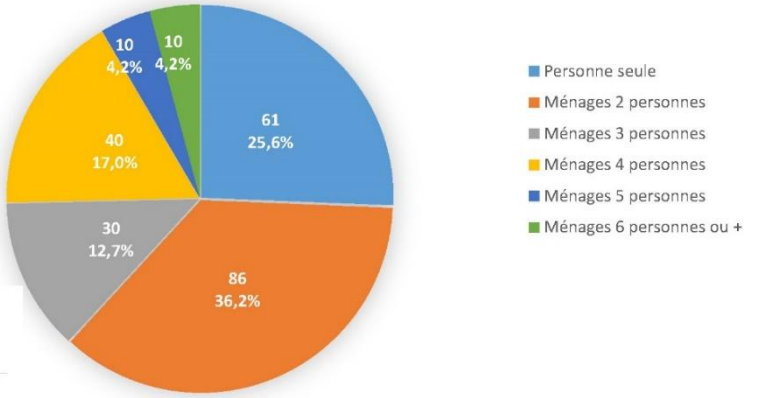
Démographie : taille des ménages

Des ménages de plus en plus petits

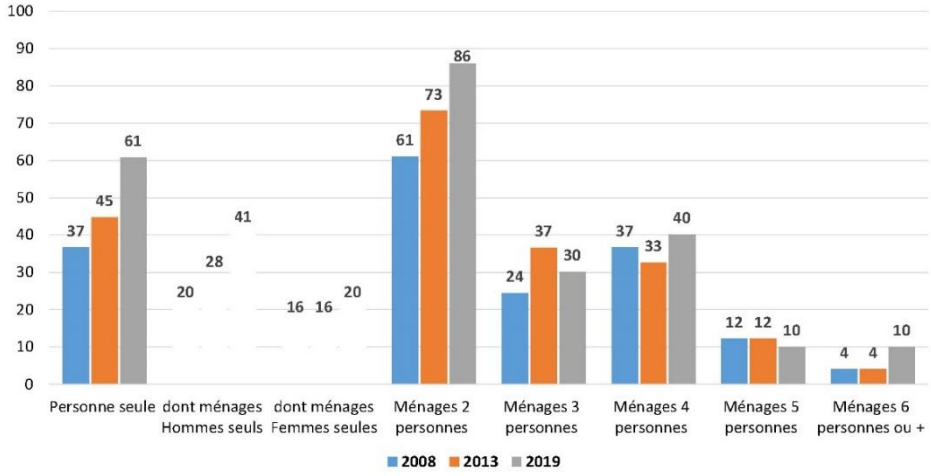
2 catégories de ménages représentent près des ⅔ des ménages de La Malhoure (61,8 %) :

- Ménages constitués de 2 personnes (36,2% du total)
- Ménages d'une personne seule (25,6%)

Répartition des ménages de La Malhoure selon leur taille 2019 (nombre et %)



Evolution de la répartition des ménages de La Malhoure selon leur taille 2008-2013-2019 (nombre)

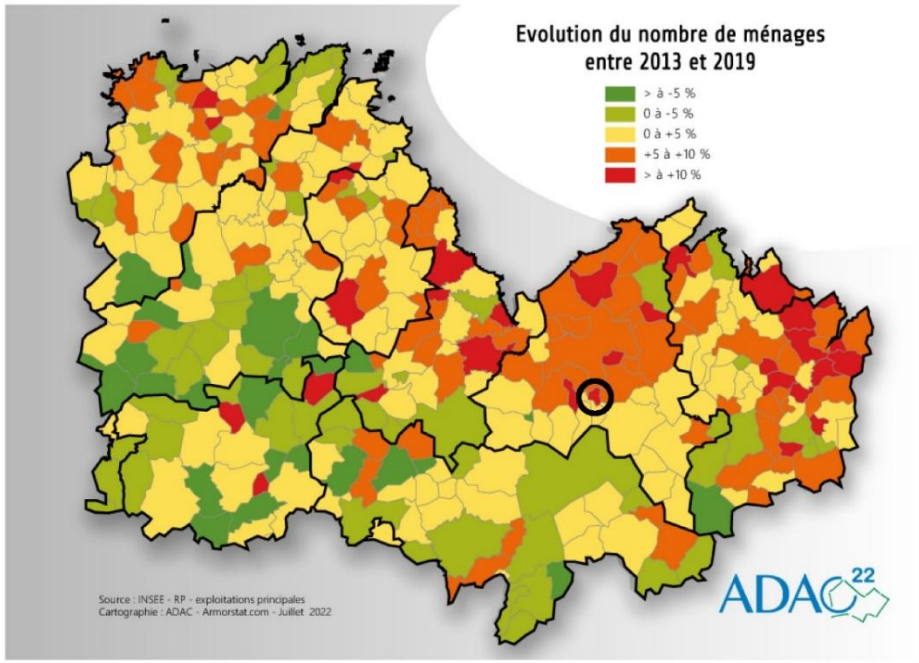


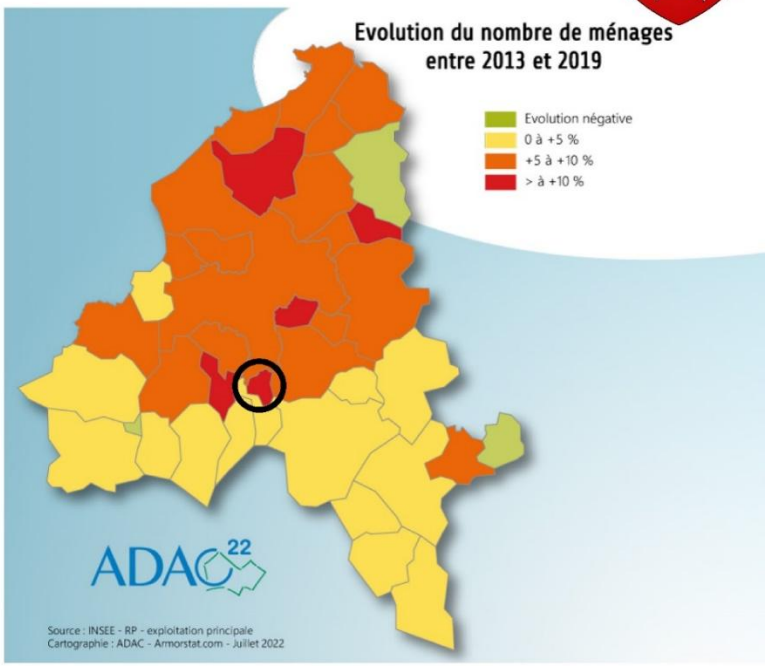
- **Ces deux catégories ont progressé depuis 2013**

...de même pour les ménages de 4 personnes (+23,1%) et de 6 personnes (+145,5%).
à l'inverse les ménages de 3 et 5 personnes ont diminué respectivement de -17,8 % et -18 %.

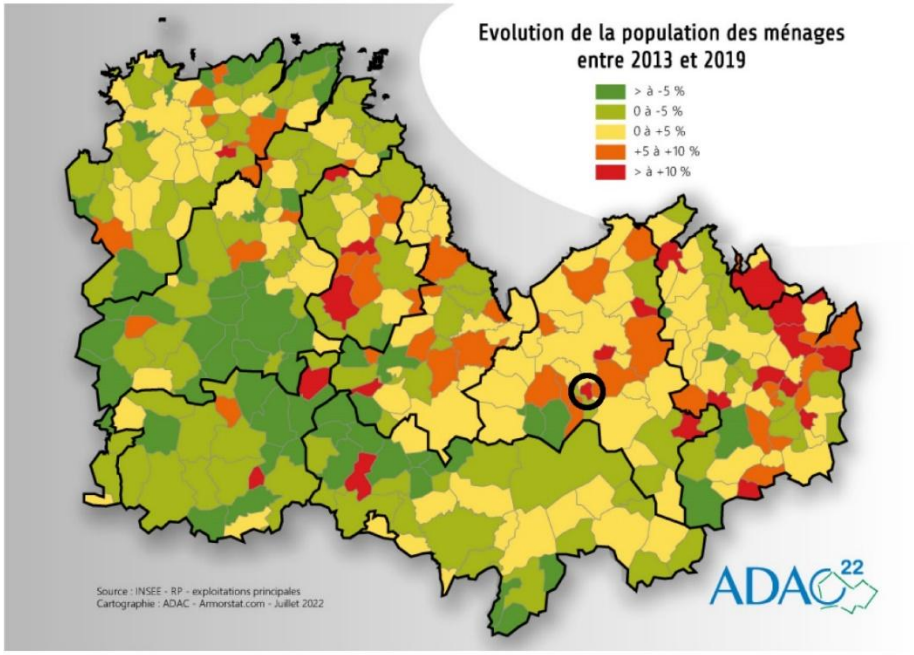
Ces évolutions sont cependant à nuancer en fonction du volume des ménages concernés.
La commune est seulement la 29ème comportant le plus de ménages de 1 ou 2 personnes de l'EPCI (38 communes).

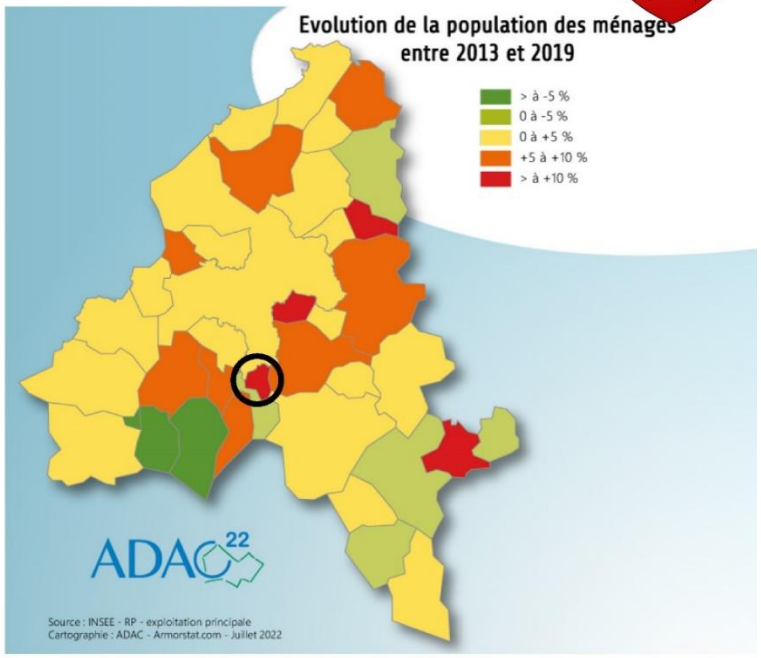
Démographie : nombre de ménages





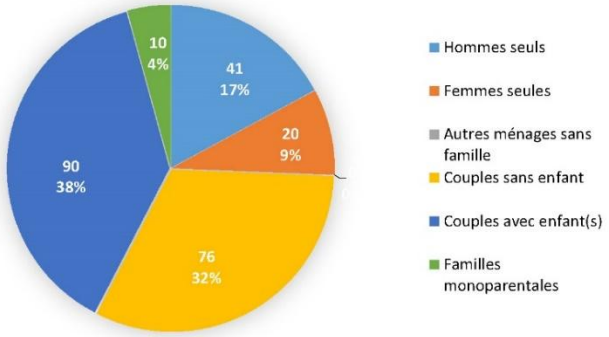
Démographie : population des ménages



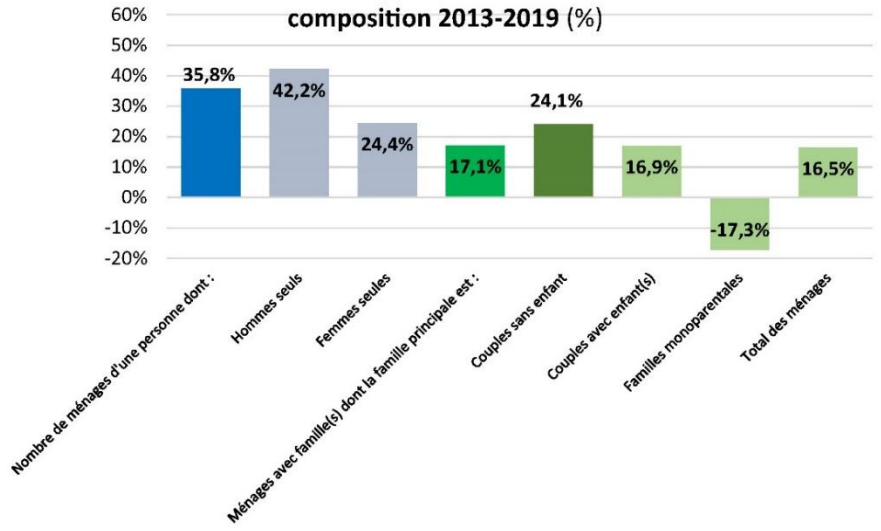


Démographie : composition des ménages

Répartition des ménages de La Malhoure selon leur composition 2019
(nombre et %)



Evolution des ménages de La Malhoure selon leur composition 2013-2019 (%)



Une progression des ménages constitués d'hommes seuls et de couples sans enfant

- 70,1% des ménages sont constitués de couples avec ou sans enfant(s) et représentent 86,5% de la population
- 2013-2019: Progression des ménages constitués d'une seule personne (+35,8%), notamment d'hommes seuls (+42,2%), ainsi que des couples avec enfants (+21,6%). Tendances à rapporter aux volumes de ménages concernés.

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

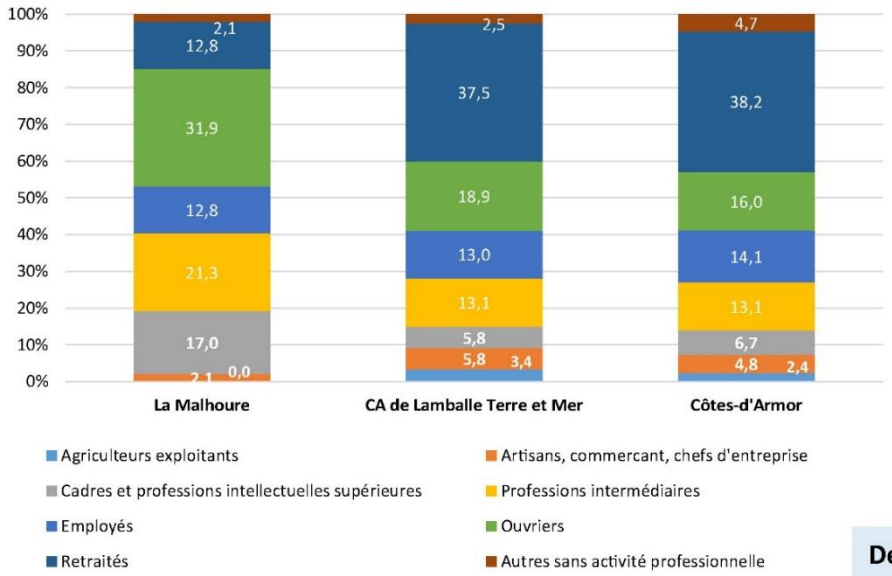
La Malhoure	38,1%
EPCI	26,8%
Département	22,7%

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

La Malhoure	25,6%
EPCI	33,3%
Département	37,6%

Démographie : sociologie des ménages (PCS)

Répartitions comparées des ménages selon la PCSde la personne de référence 2019 (en %)



Une proportion de ménages actifs nettement plus importante

Répartition qui diffère très nettement de celle du département ou de l'EPCI

- **Catégorie la plus nombreuse :** ménages dont la personne de référence fait partie des Ouvriers. Proportion également plus importante de Cadres et professions intellectuelles supérieures et de Professions intermédiaires.
- Très faible part de retraités (12,8%) → jeunesse de la population à La Malhoure.

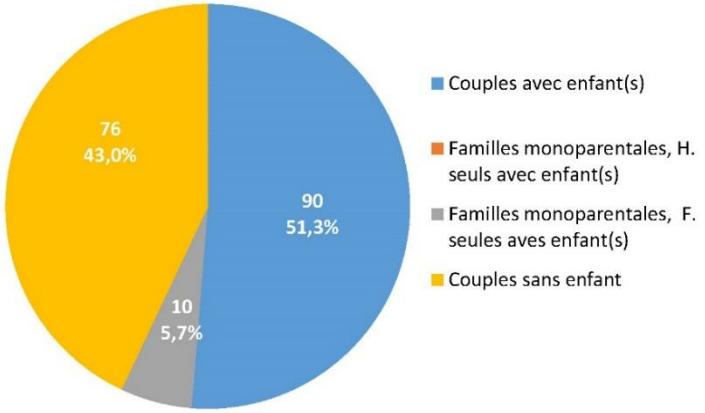
Proportions à relier également avec l'indicateur de concentration d'emploi de la commune s'élevant à 14,4 % soit une commune très résidentielle.

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

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

Démographie : composition des familles

Composition des familles de La Malhoure 2019 (nombre et %)



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

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

Une forte progression des familles avec 4 enfants ou plus et 2 enfants

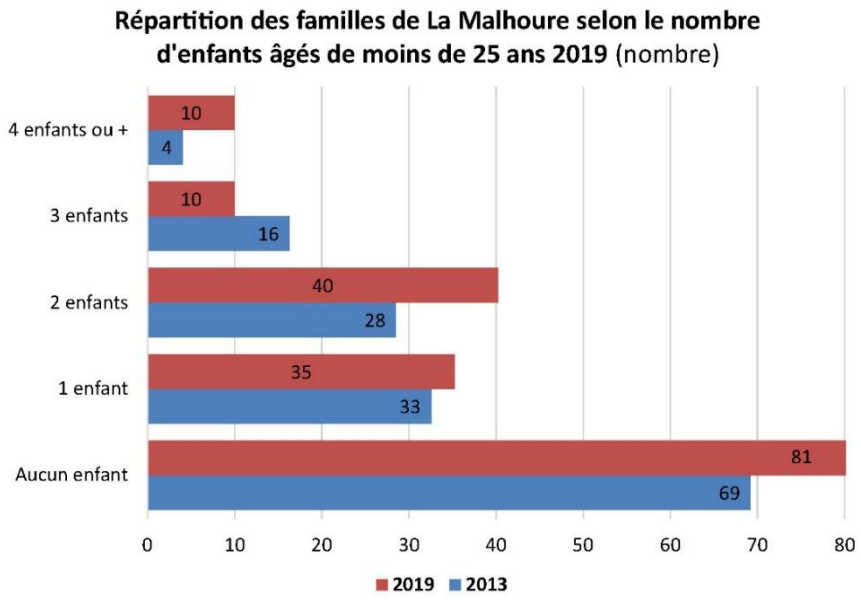
L'évolution des familles détermine la nature et l'importance des équipements et moyens que la commune doit déployer, notamment sur le plan scolaire, périscolaire, sportif, culturel...
L'évolution est très révélatrice des cycles qui animent la démographie communale, au-delà des seuls et simples critères de hausse ou de baisse de population.

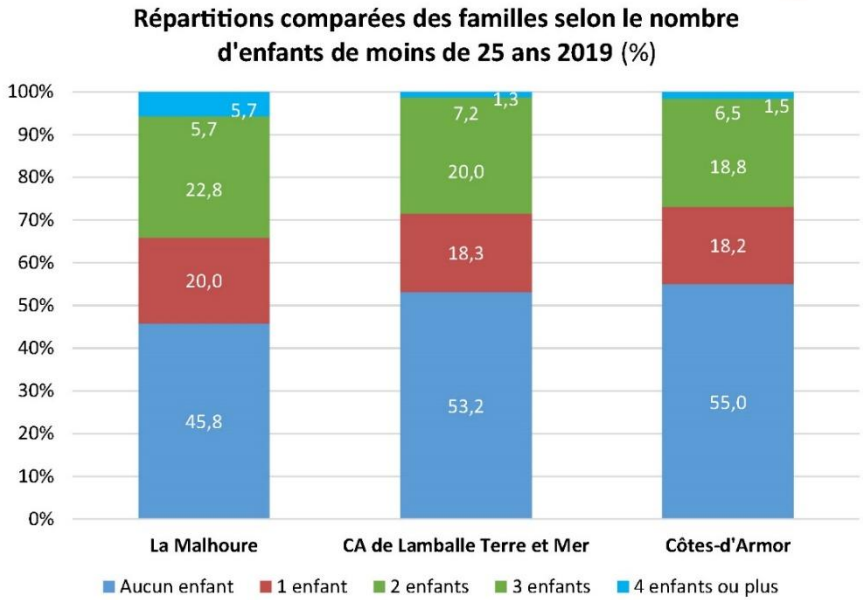
- **Deux grandes catégories de familles :** couples avec enfant(s) (51,3% des familles) et couples sans enfant (43%)
- **Faible part de familles monoparentales :**

La Malhoure 5,7 % **EPCI** 10,2 % **Département** 12,9 %

- **2013-2019 :** Forte progression des familles avec 4 enfants ou plus (+145,2%) mais également des familles de 2 enfants (+41,1%) et dans une moindre mesure sans enfants (+16,8%) ou avec un seul enfant (+8,3%). Forte diminution des familles de 3 enfants (-38,5%).

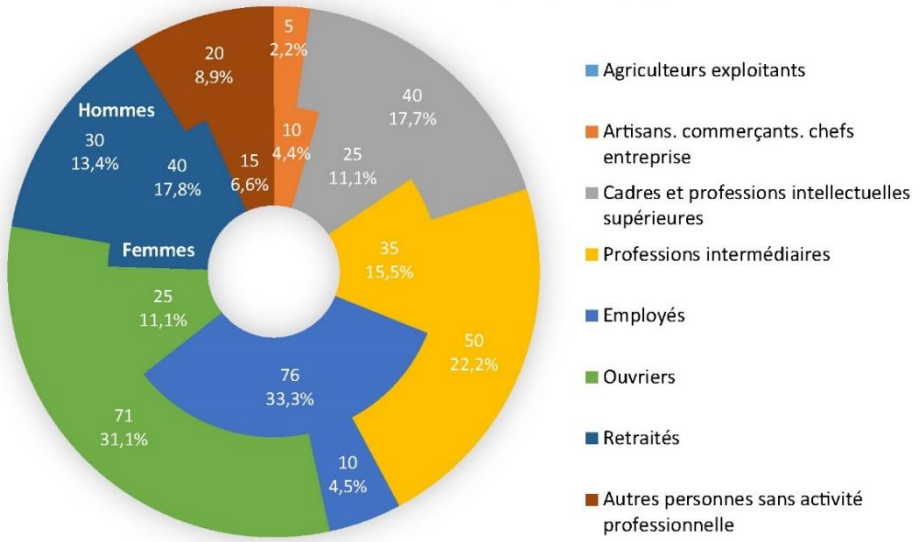
Démographie : composition des familles





Démographie : population 15 ans ou + par sexe et PCS

Répartition de la population de 15 ans ou plus de La Malhoure par sexe et PCS 2019 (nombre et %)



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

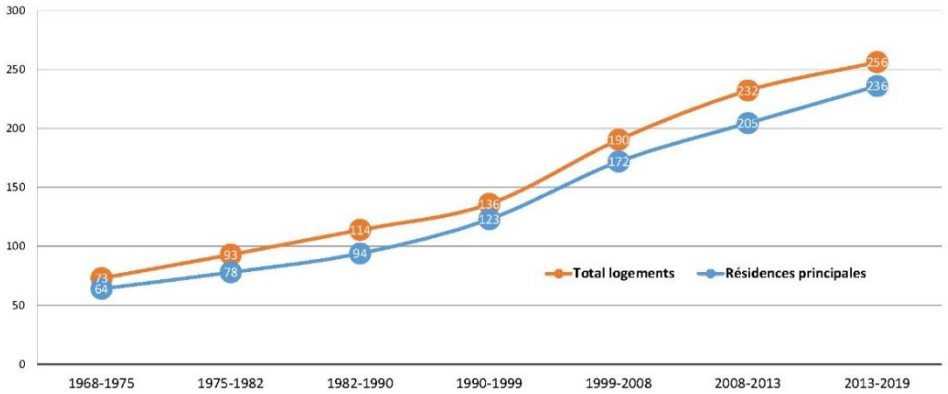
Les résultats obtenus diffèrent de l'analyse précédente dans la mesure où ils résultent de l'examen de la situation de chaque individu et non pas seulement de la *personne de référence* des ménages

Fortes différences entre hommes et femmes de 15 ans ou plus dans leur répartition entre PCS :

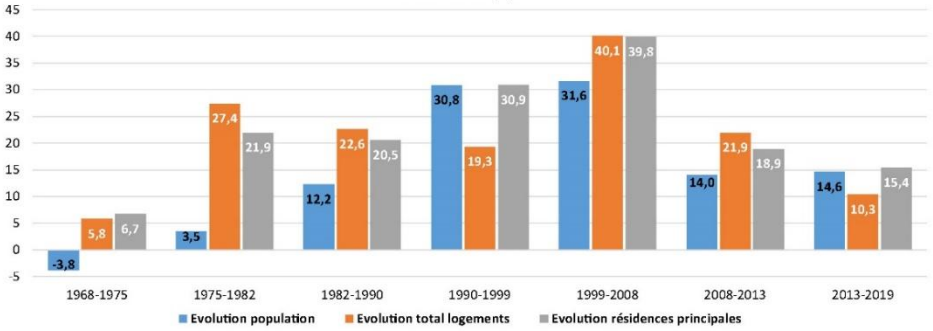
- **3 fois + d'hommes Ouvriers** (31,1% de la population de 15 ans ou + contre 11,1% pour les femmes)
- **8 fois + de femmes Employées** (33,3 % de la population de 15 ans ou + contre 4,5% chez les hommes)
- Proportion de **Professions intermédiaires plus importante parmi les hommes** (22,2% contre 15,5% chez les femmes) et de **Cadres et professions intellectuelles supérieures** (17,7 % contre 11,1%).
- Inversement, 2 fois + de femmes Artisans, commerçants, chefs d'entreprise (4,4 % contre 2,2%)

Démographie : évolution des logements

Evolution des logements et résidences principales de La Malhoure
1975-2019 (nombre)



Evolutions comparées de la population municipale et des logements de La Malhoure
1968-2019 (%)



Un alignement progressif des croissances de population et de logements

- **256 logements** en 2019, soit +250% par rapport à 1975

Dans le même temps, la population de La Malhoure n'a augmenté que de 161,1%

- **Écart plus important si l'on ne prend en compte que les *Résidences principales* au nombre de 236** (+268,8%/ 1975)

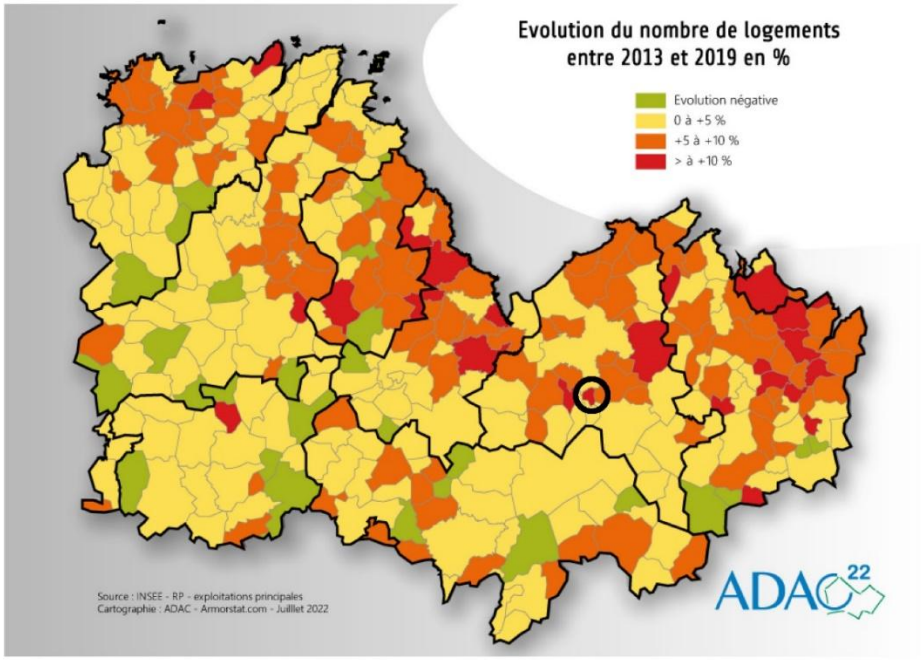
Nombre de personnes par RP : 2,5 en 2019 (3,6 en 1975)

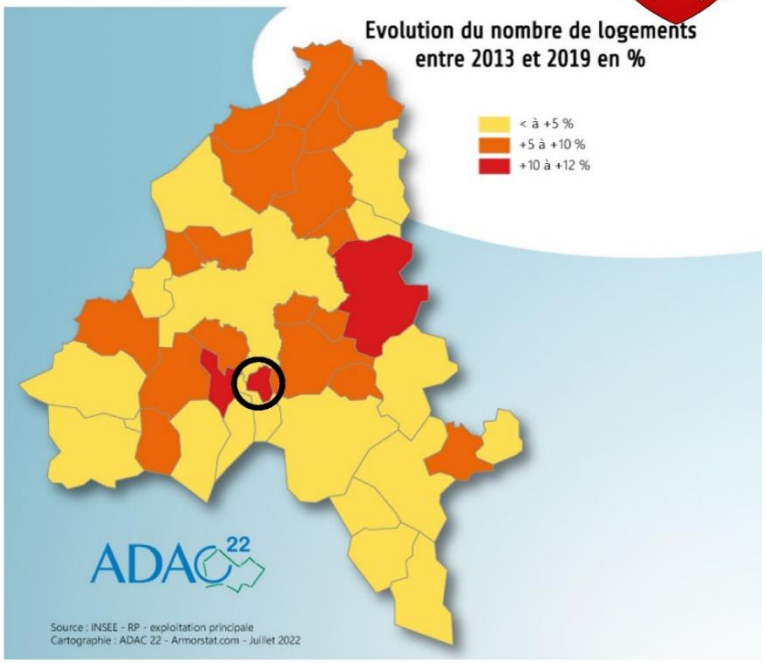
- **Écart entre croissance démographique et du parc de logements qui tend très progressivement à se réduire**, notamment depuis 2013

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

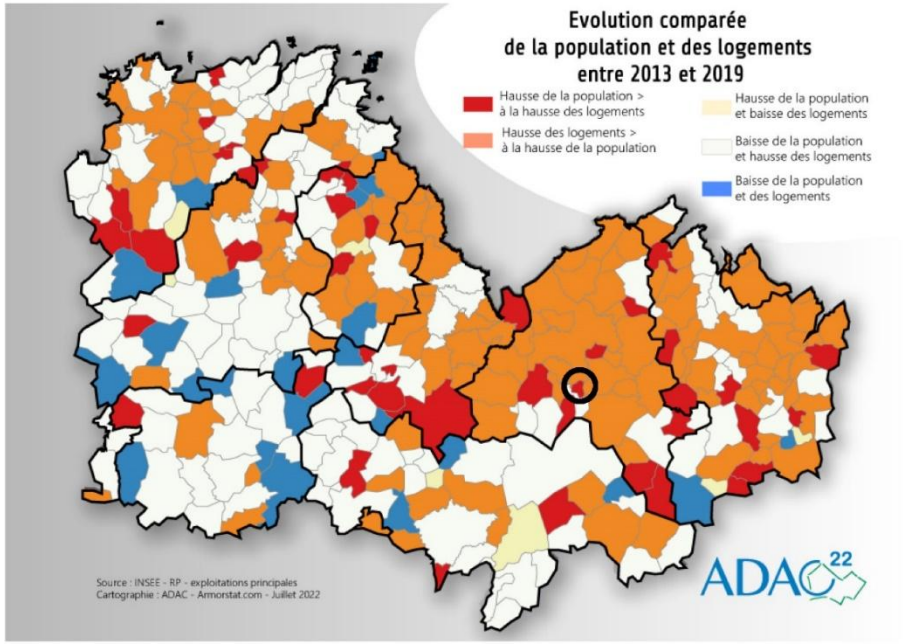
Pratiques plus vertueuses en matière de construction de logements (davantage axée sur le renouvellement urbain et sur de nouveaux modèles d'aménagements) **et évolution de la demande des ménages**

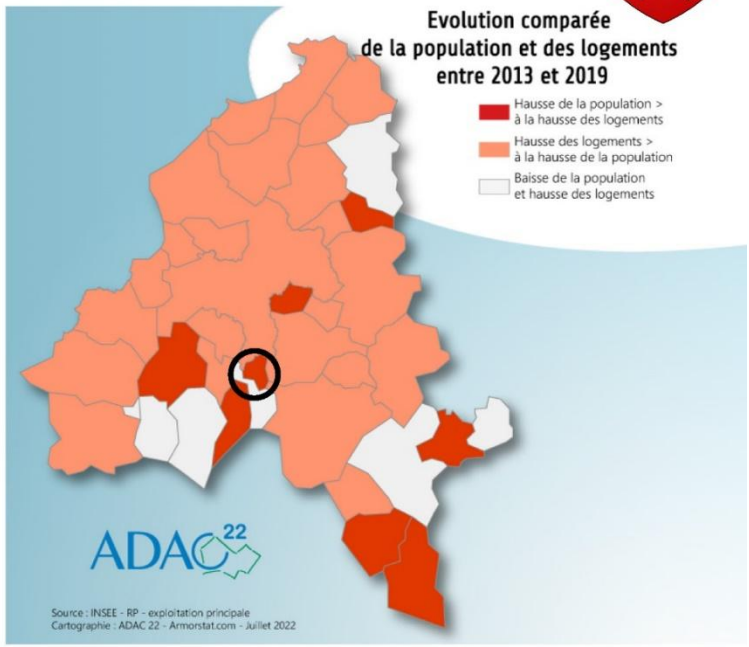
Démographie : évolution des logements





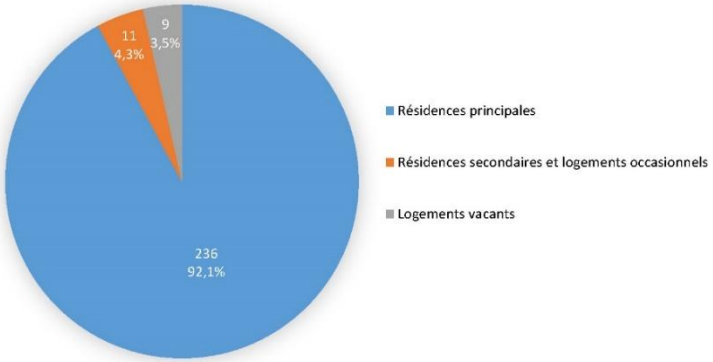
Démographie : évolutions de la population et des logements





Démographie : composition du parc de logements

Répartition des logements de La Malhoure par catégorie 2019 (nombre et %)



Un parc de logements constitué à 92,1% de résidences principales

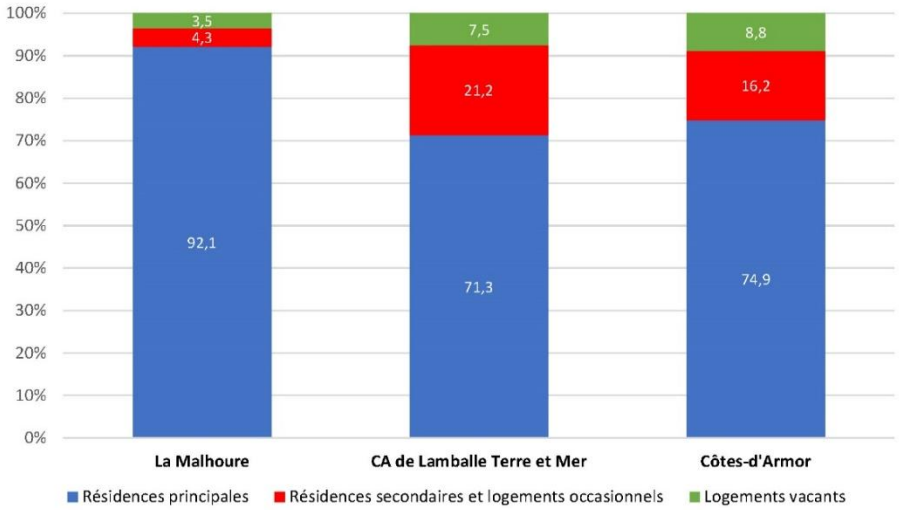
Résidences secondaires :

La Malhoure	4,3 %
EPCI	21,2 %
Département	16,2 %

Logements vacants :

La Malhoure	3,5 %*
EPCI	7,5 %
Département	8,8 %

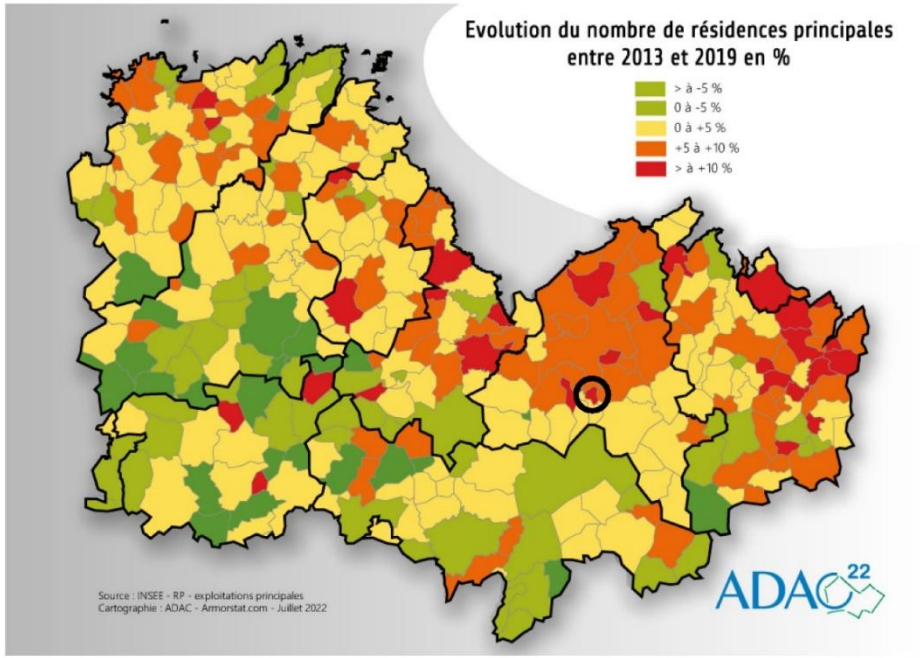
Répartitions comparées des logements par catégorie 2019 (%)

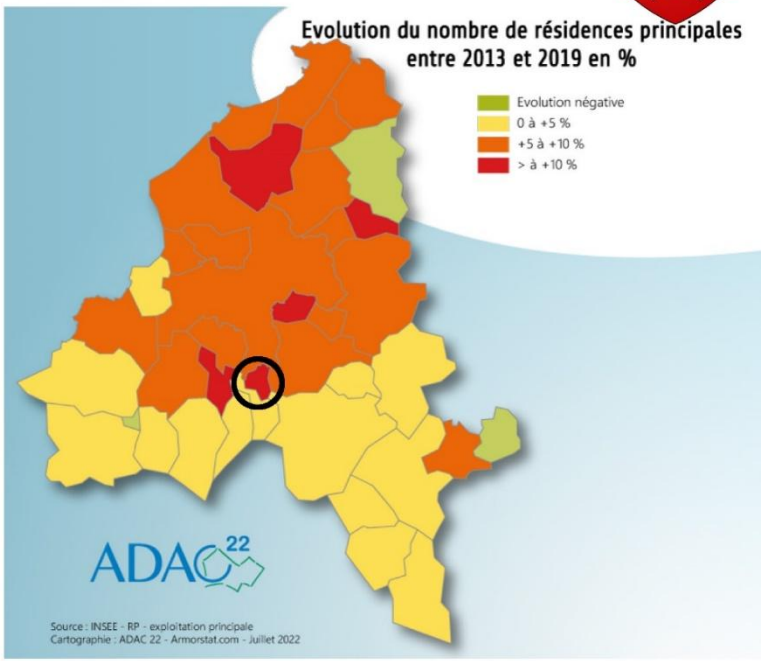


* **Taux *normal*** permettant d'assurer une rotation du parc qui se situe autour de 6%

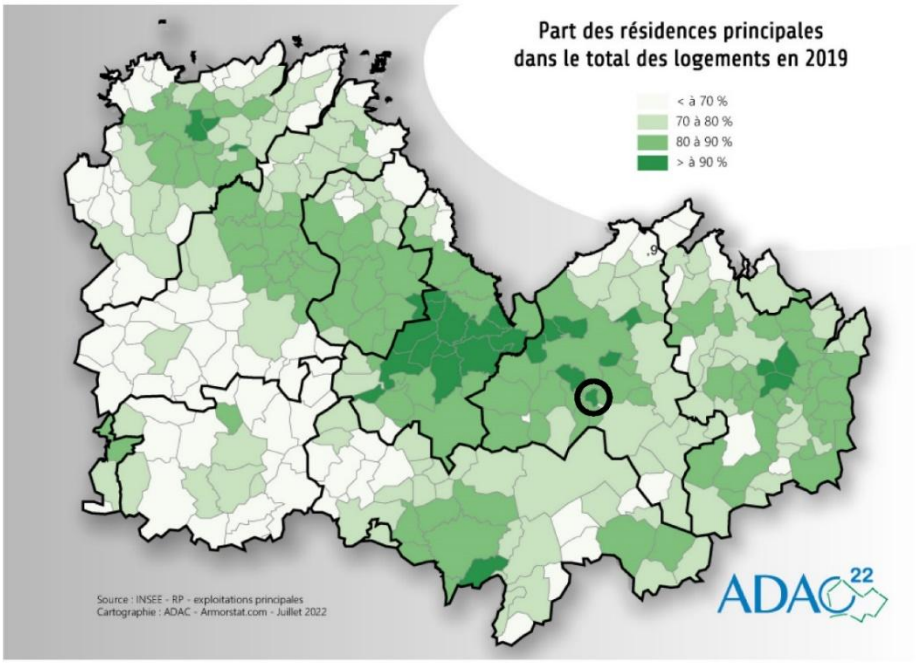
→ **L'augmentation de la population** (au rythme actuel ou plus élevé) **traduit la nécessité de construire de nouveaux logements**.

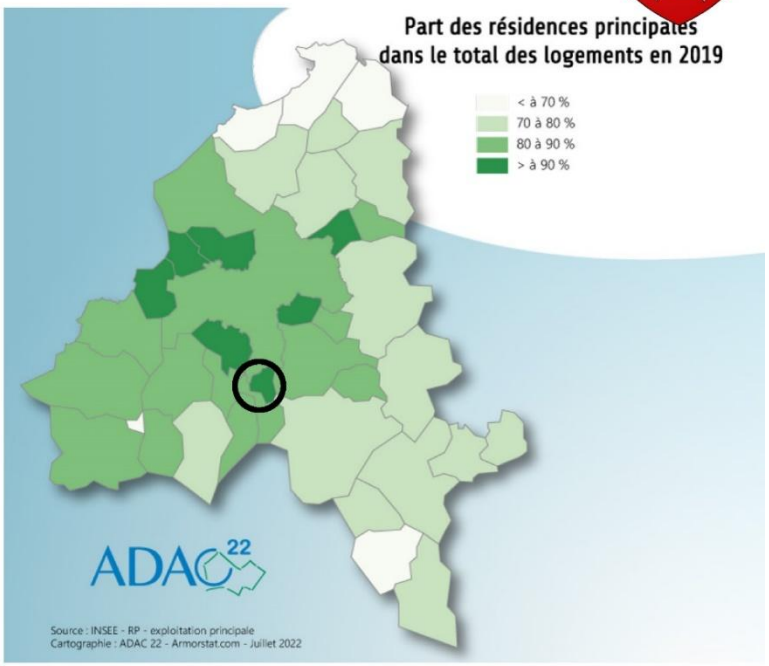
Démographie : évolution des résidences principales





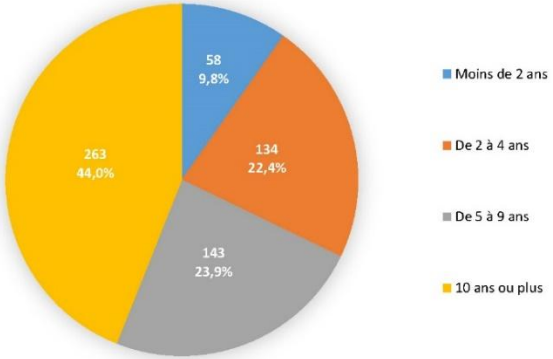
Démographie : part des résidences principales



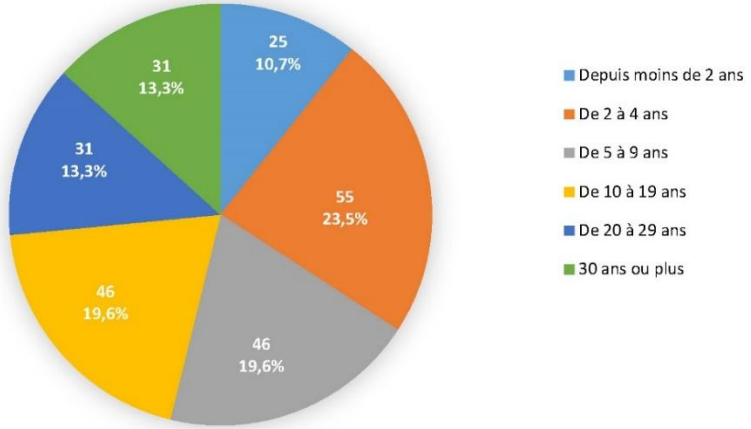


Démographie : ancienneté d'emménagement des habitants

Répartition de la population des ménages de La Malhoure selon l'ancienneté d'emménagement en résidences principales 2019 (%)



Répartition des ménages de La Malhoure selon l'ancienneté d'emménagement 2019 (%)



Seulement 1/8 de la population réside dans le même logement depuis plus de 30 ans

La Malhoure 13,3 % **EPCI** 23 % **Département** 22,1%

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

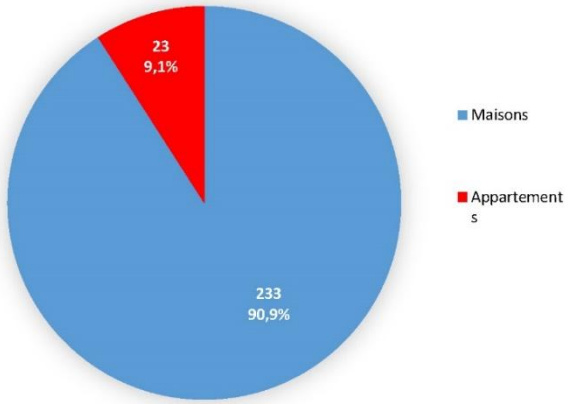
La Malhoure 53,8 % **EPCI** 44,3 % **Département** 45,2 %

2019 : 90,9% des habitants d'1 an et + de La Malhoure occupent le même logement qu'en 2018

Lieu de résidence 1 an auparavant	Nb	%	EPCI	Dpt
Même logement	**534**	**90,9 %**	90,7 %	89,6 %
Autre logement sur même territoire	**9**	**1,5 %**	2,4 %	2,8 %
Logement sur autre territoire	**44**	**7,5 %**	6,9 %	7,5 %

Démographie : répartition des logements par type

Répartition des logements de La Malhoure selon leurs types 2019 (nombre et %)



Un parc de logements constitué pour l'essentiel de maisons

La Malhoure 90,9 % **EPCI** 85,5 % **Département** 82,2 %

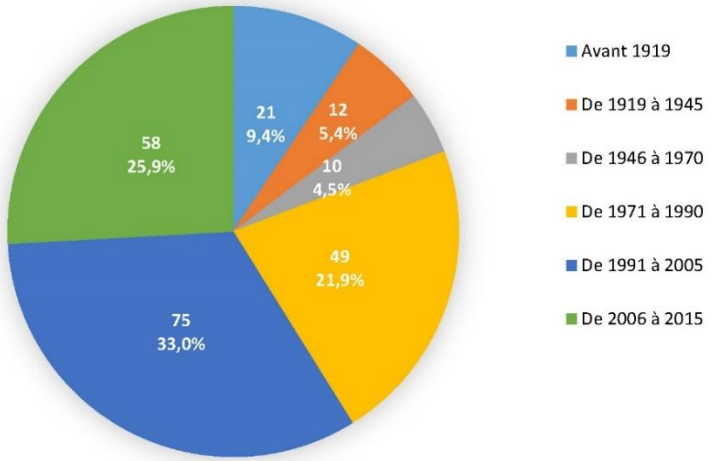
La commune ne compte actuellement que 23 logements de type appartement qui ne représentent que 9,1 % du parc global (Lamballe Terre et Mer: 13,3%, Côtes d'Armor: 17,1%)

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

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

Démographie : périodes de construction des logements

Résidences principales de La Malhoure construites avant 2016 selon la période d'achèvement 2019 (nombre et %)



Un parc de résidences principales très récent

Plus des ¾ des résidences principales construites après 1971 (un parc très récent)

La Malhoure 80,8 % **EPCI** 66,4 % **Département** 60,2 %

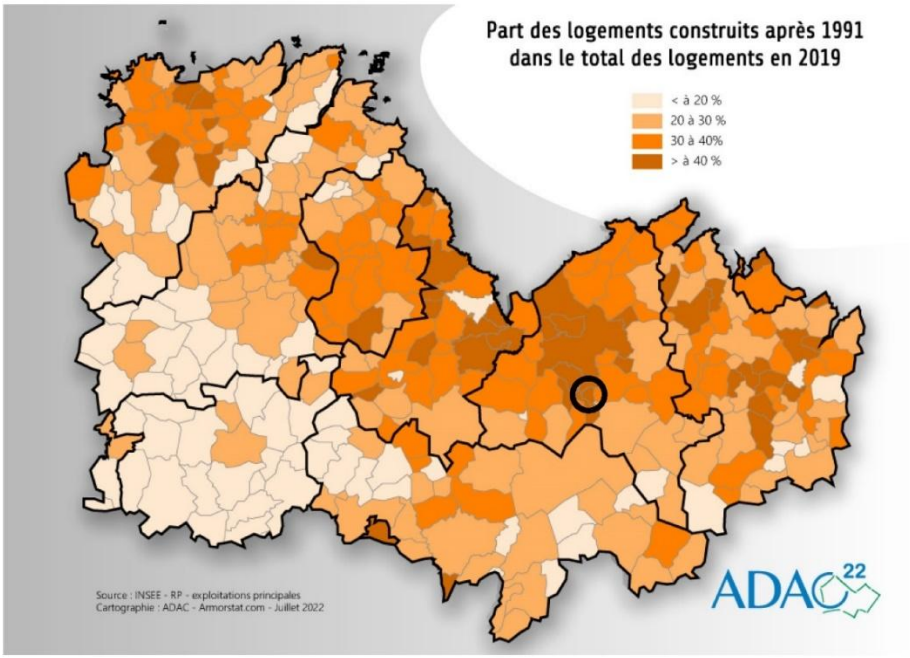
Plus d'¼ des RP (25,9%) **sont sorties de terre entre 2006 et 2015**

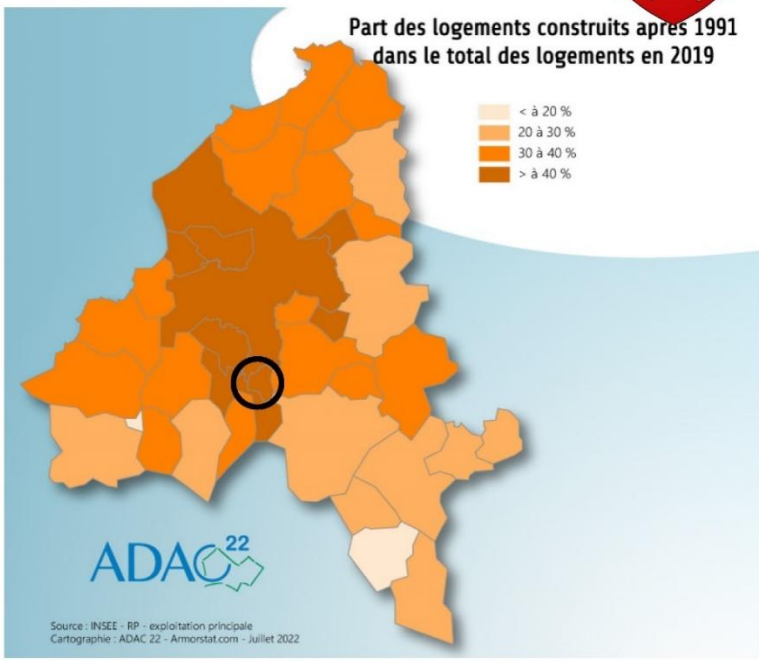
- Cette période et les deux précédentes correspondent notamment à la reprise de la croissance démographique dès 1975, due à un solde migratoire élevé.

Proportion de RP construites après 1991 :

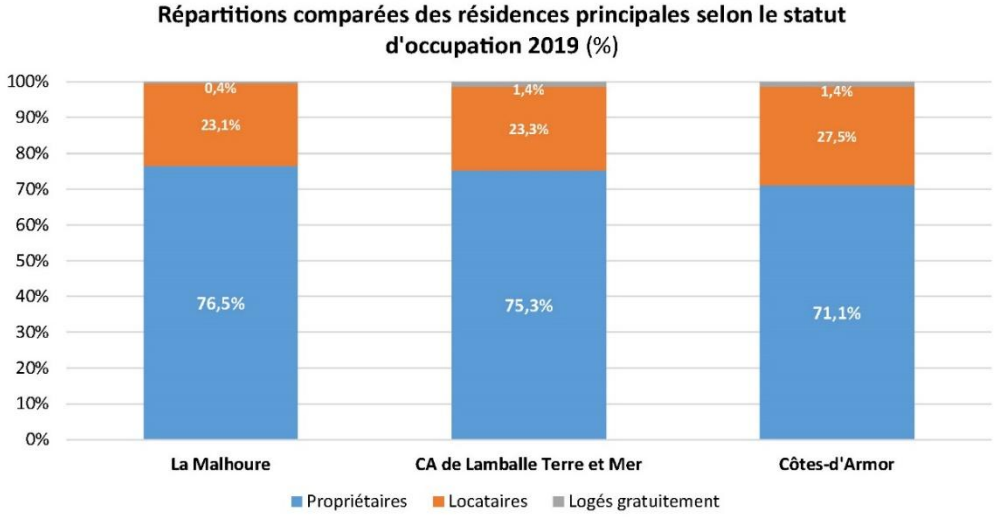
La Malhoure 58,9 % **EPCI** 38,7 % **Département** 31,2 %

Démographie : périodes de construction des logements





Démographie : statuts d'occupation des logements



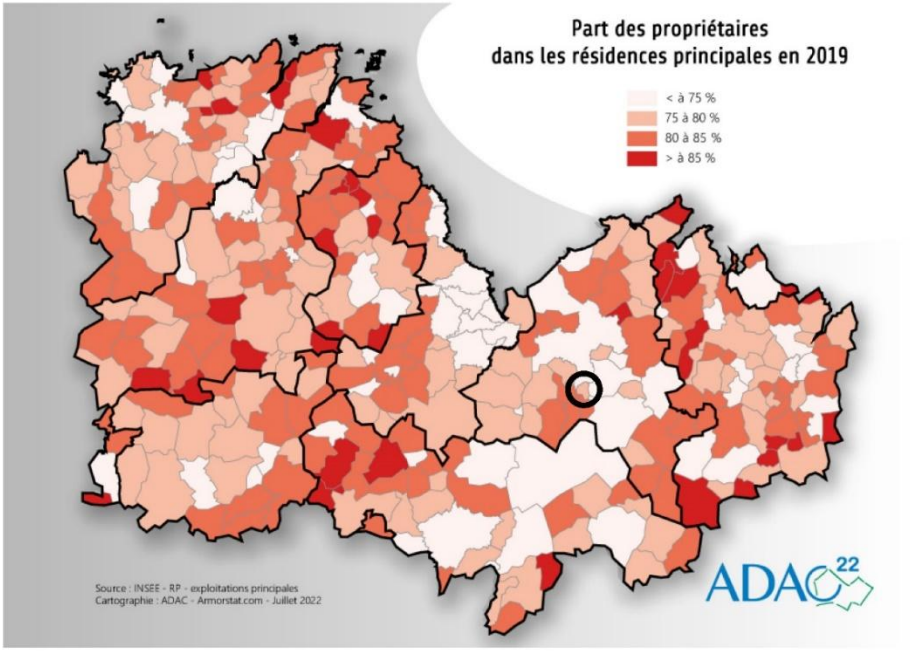
Une proportion équivalente de propriétaires de leur résidence principale

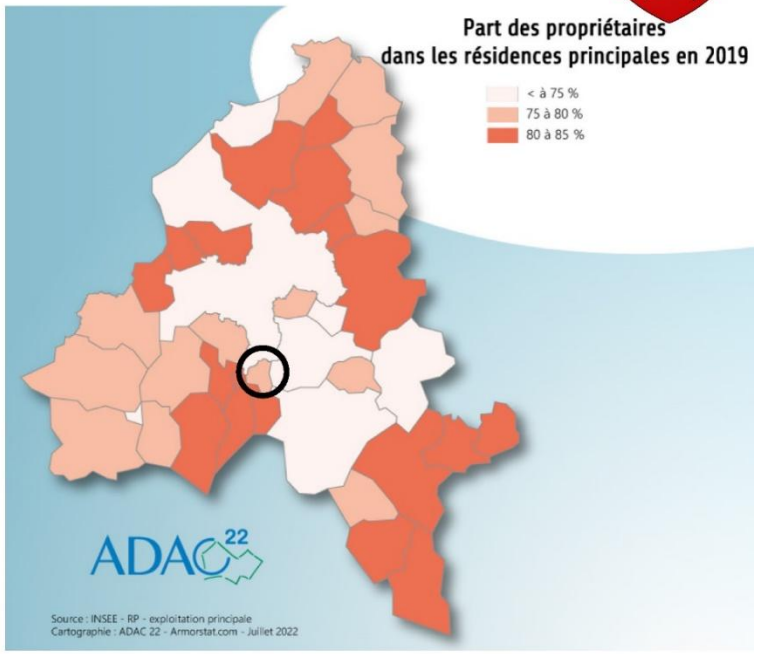
La Malhoure 76,5 % **EPCI** 75,3 % **Département** 71,1 %

Conséquence logique, **la proportion de locataires** (HLM et hors HLM) est similaire à l'EPCI et au département :

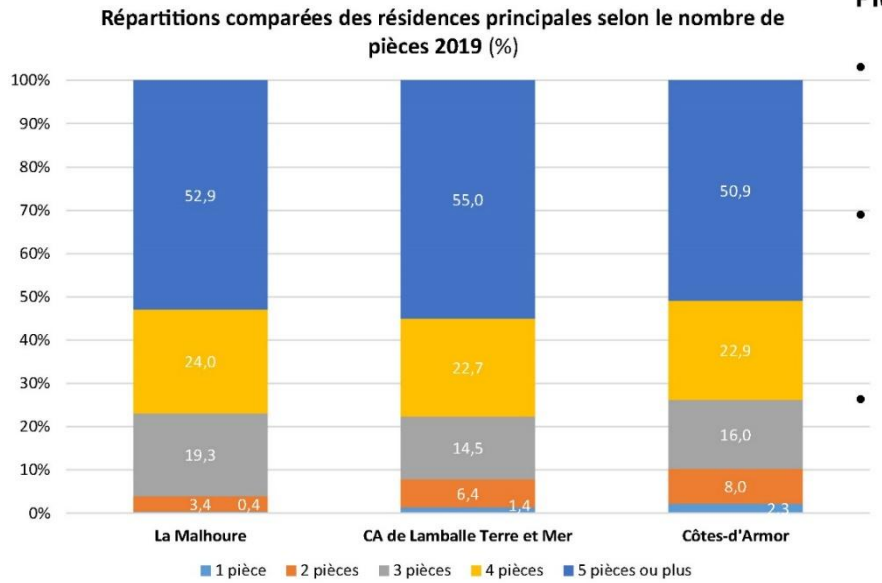
La Malhoure 23,1 % **EPCI** 23,3 % **Département** 27,5 %

Démographie : statuts d'occupation des logements





Démographie : taille des logements



Plus de grands logements et moins de petits logements

- Pas de grande différence entre La Malhoure et les territoires de comparaison en ce qui concerne la taille des résidences principales
- **La commune de La Malhoure compte une moindre proportion de petits logements** (1-2 pièces) :

La Malhoure 3,9 % **EPCI** 7,8 % **Département** 10,3 %

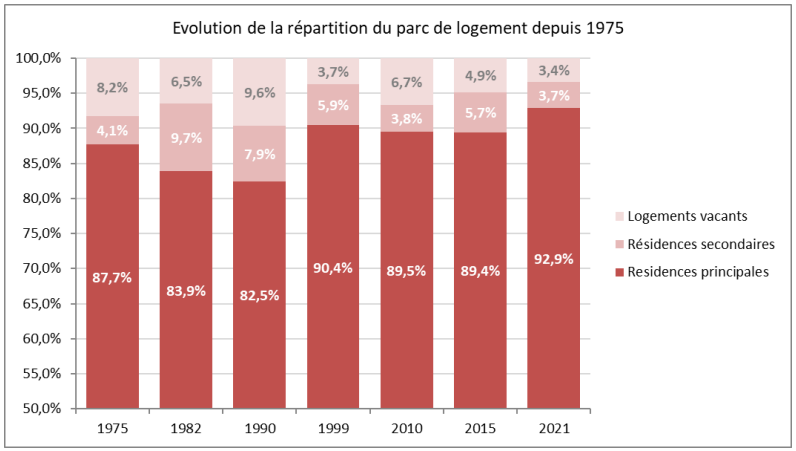
- En toute logique, **la part des grands logements** (5 pièces et +) **est plus importante :**

La Malhoure 52,9 % **EPCI** 55 % **Département** 50,9 %

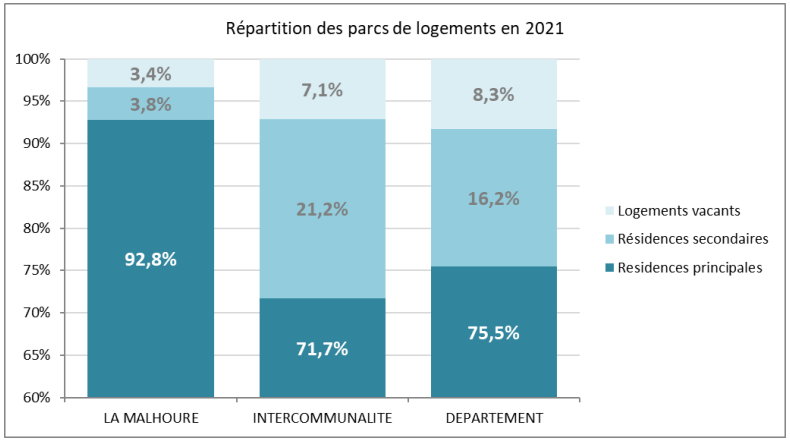
COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS

1.6 UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS MODERE

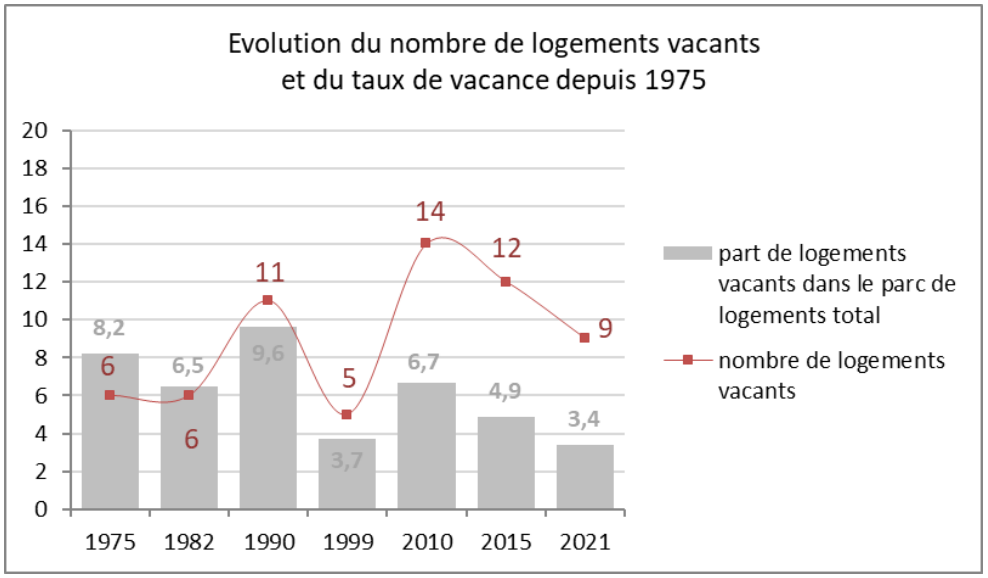
Sur la commune, en 2021, le parc de logement est composé de 3 catégories : les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.
Les logements vacants représentent 3,4% sur l'ensemble du parc de logements. Le nombre de logements a toujours été relativement faible et le taux de vacance au regard du nombre de logements global est particulièrement bas sur le territoire et en baisse. En effet, entre 2010 et 2021, la part de logements vacants a diminué de près de 3.5 points passant de 6.7% à 3,4%. La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 14 en 2010 à 9 en 2021.
Ce taux autour de 3% est particulièrement faible et doit donc être surveiller et pourrait éventuellement pointer une relative tension du marché immobilier sur la commune.



Source : INSEE – RP 2021



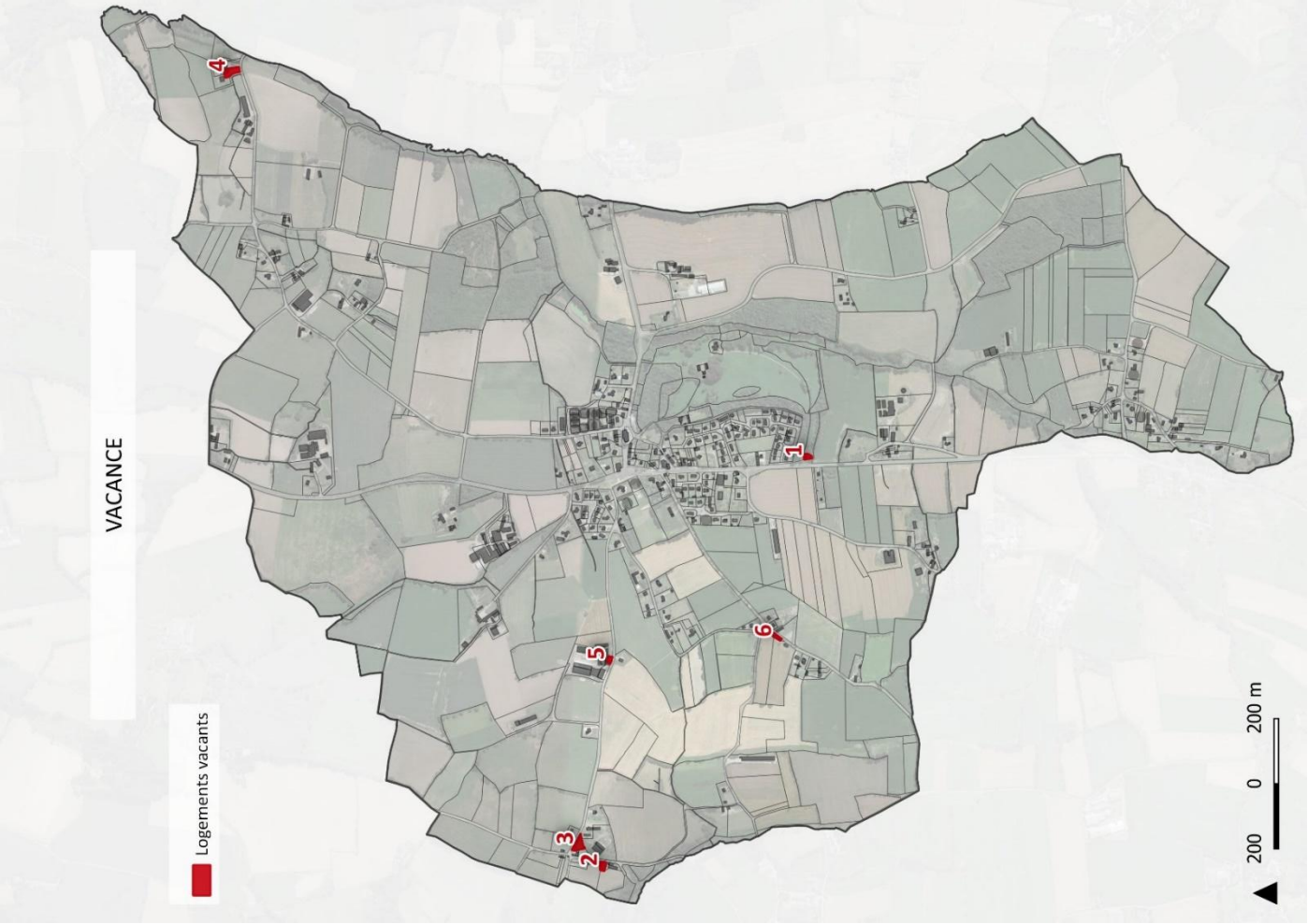
Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) sont issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Elles ont permis de confirmer les données INSEE et d'identifier 9 logements vacants sur le territoire de La Malhoure. A partir de ces données géolocalisées, les membres du comité de pilotage ont pu reprendre ces données afin de les actualiser. Suite au travail des élus, la présence de 6 bâtiments actuellement vacants est validée. La carte suivante précise leur localisation sur le territoire de La Malhoure. Le tableau ci-après précise les raisons de la vacance de chaque bâtiment. De manière générale, la vacance sur la commune est souvent liée à des problématiques d'insalubrité ou de mauvais état des bâtiments.

NUMERO	ANNEE CONSTRUCTION PARCELLE (données MAJIC)	USAGE CONSTRUCTION	REMARQUES / JUSTIFICATIONS
1	1900	HABITATION	Logement insalubre, laissé à l'abandon - maison de gardien (château)
2	-	HABITATION	Pas habitable, en mauvais état
3	1970	HABITATION	Volonté de ne pas louer la maison, souhait de garder dans la famille
4	-	HABITATION	habitable, prochainement en locatif
5	-	HABITATION	habitable, anciennement en locatif
6	2018	HABITATION	Pas habitable, en mauvais état

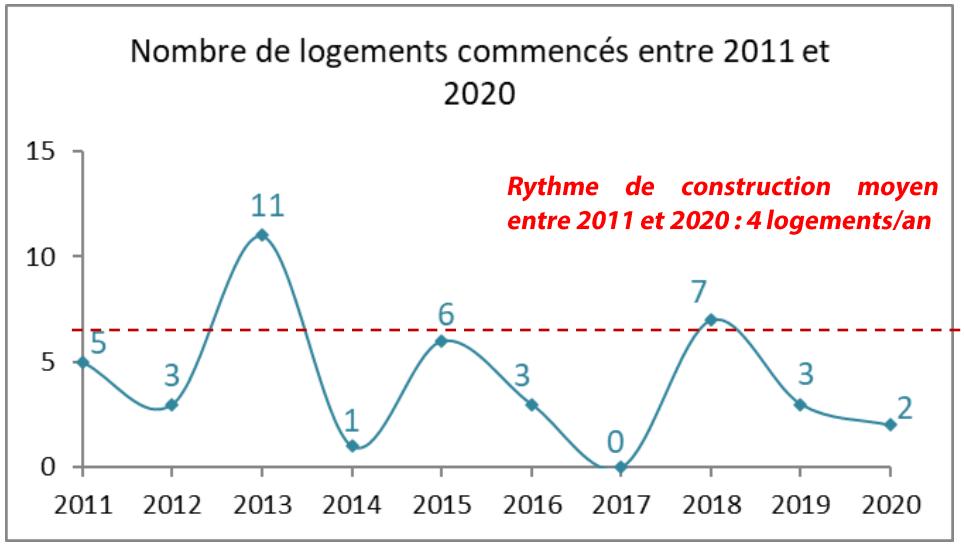

VACANCE
Logements vacants
1
2
3
4
5
6
200
0
200 m

1.7 UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc désigne la commune de La Malhoure comme une commune rurale non inclue dans les pôles ruraux identifiés. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, l'objectif fixé en termes de construction de logements est de 382 logements par an entre 2014 et 2030. Plus en détails, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer prévoit une production de logements sur La Malhoure d'environ 24 logements sur les 6 ans du PLH soit environ 4 logements par an.

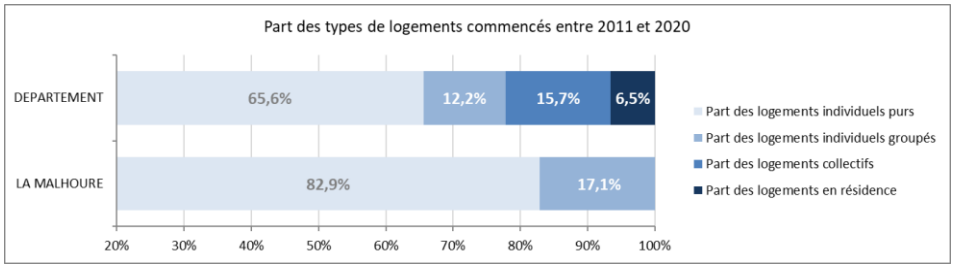
En observant les données Sitadel[1] sur le nombre de logements commencés par an entre 2011 et 2020, on constate que le rythme de production est assez fluctuant. En effet, après une année forte en production de logements en 2013 (11 logements), le rythme de construction a baissé jusqu'en 2017 (aucun logement). Cependant en 2018, il est relevé 7 logements commencés sur la commune. Entre 2011 et 2020, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 41 unités, soit une moyenne, sur la période 2011-2020, de 4 logements par an.

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2011 et 2020, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent pour la totalité à du logement de type individuel (dont environ 17% à de l'individuel groupé). En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 15.7% des constructions en logements collectifs et 6,5% de logements en résidence.



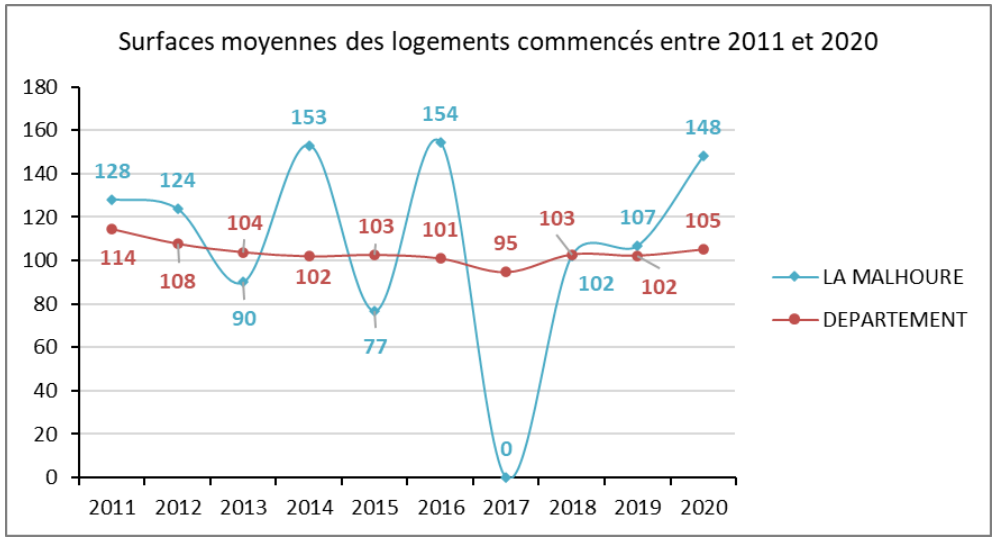
Source : SITADEL

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



Source : SITADEL

En lien avec le type de logements commencés sur La Malhoure, la surface moyenne des logements entre 2011 et 2020 sur le territoire est globalement supérieure aux résultats sur le département. Ces résultats sont liés à la construction de logements individuels purs en large majorité. Il est tout de même à noter que les surfaces moyennes fluctuent énormément sur La Malhoure (en lien avec le nombre faible de logements comparés) alors qu'il reste relativement stable sur le territoire départemental.



Source : SITADEL



Logements en habitat individuel pur – Route des écoles



Logement en habitat individuel groupé – Le Champ de la Roux

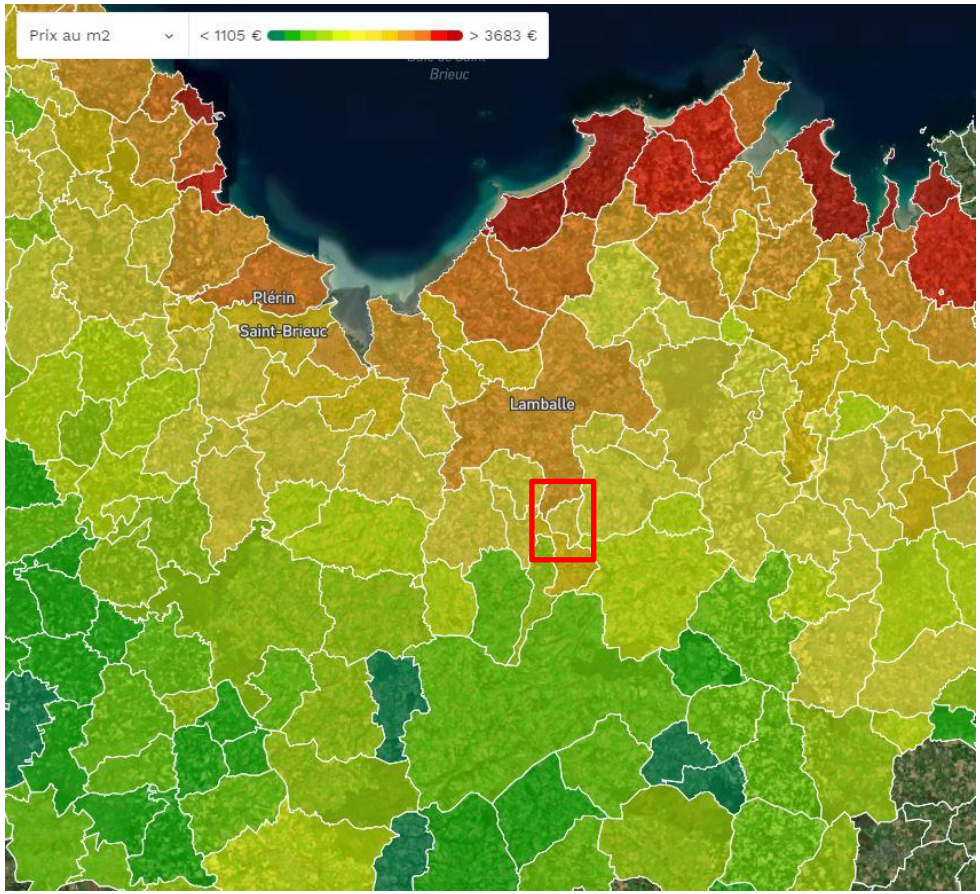
1.8 UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE[2]

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 1 880 € sur la commune de La Malhoure pour l'achat d'une maison et de 2540€ pour l'achat d'un appartement. Il peut néanmoins valoir entre 1 065 € à 2 921 € (appartement et maison confondus) en fonction des quartiers et des spécificités du bien. Un prix moyen au m² restant abordable malgré la proximité avec le littoral (environ 20 minutes en voiture).

[2] *meilleursagents.com*

Sur la carte ci-contre, on remarque que La Malhoure se situe au sud de la commune nouvelle de Lamballe-Armor dans laquelle le prix de l'immobilier est plus élevé. De manière générale, on constate que le prix de l'immobilier est beaucoup plus élevé sur les communes littoral et le prix du marché diminue plus on s'éloigne le du littoral.

On peut noter que le prix de l'immobilier (maison) a augmenté de plus de 37% sur les 10 dernières années sur le département des Côtes d'Armor. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période récente puisque depuis 5 ans, le prix de l'immobilier départemental a augmenté de plus de 29.5.



Source : meilleurs agents

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

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

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

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

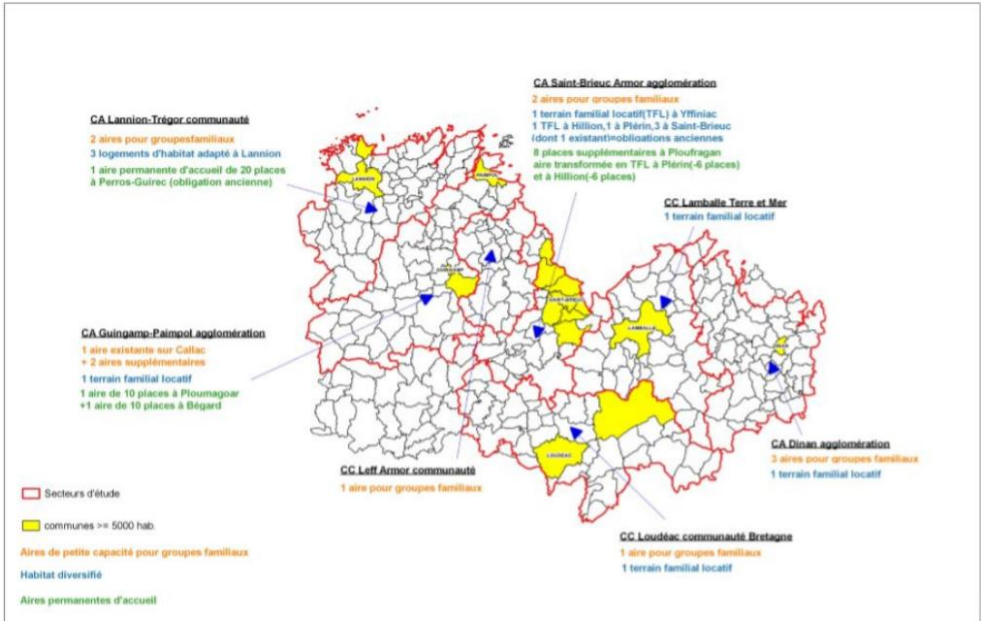
Au sein de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Lamballe Armor.

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

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

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

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



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

Rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) est le cadre institutionnel

de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des personnes en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le préfet du département et le président du Conseil départemental, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale.
Ce plan établit, au niveau départemental, les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable et du droit à l'hébergement opposable et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif, en prenant en compte les conditions d'accès au logement d'habitation à loyer modéré.
Le dernier PDALHPD a été signé le 12 janvier 2017 par le préfet et le président du Conseil départemental.[3]

LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

[3] PAC 2022

Démographie : revenus et fiscalité des ménages

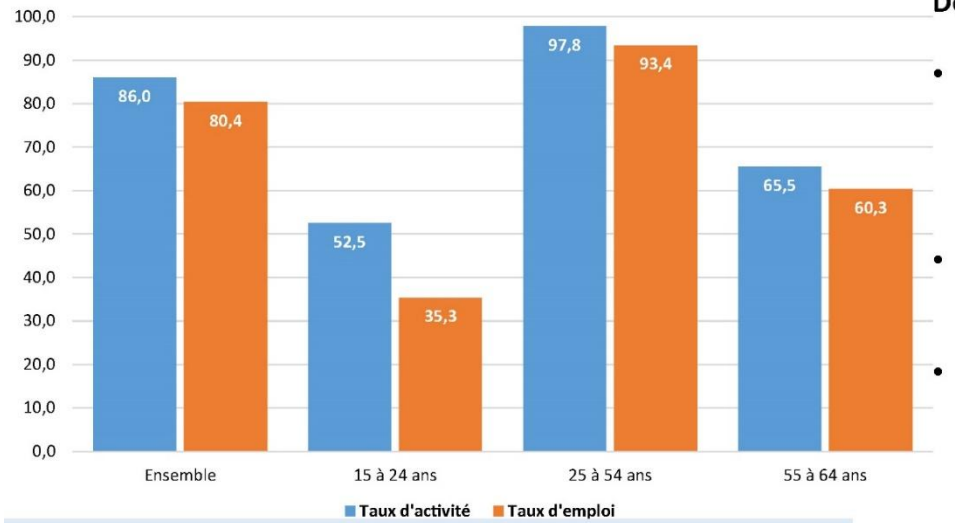
Des revenus d'activités plus élevés que les moyennes intercommunale et départementale

Valeurs La Malhoure > à celles des Côtes d'Armor et de Lamballe Terre et Mer **à l'exception notable du montant moyen des retraites et pensions**

Impôts sur le revenu 2019	La Malhoure	LTM	Dpt
Revenu net annuel moyen (€)	27 006 €	26 508 €	25 144 €
Montant moyen des salaires et traitements (€)	28 811 €	27 182 €	25 887 €
Montant moyen des retraites et pensions (€)	17 910 €	22 617 €	23 205 €
Part des foyers imposés La Malhoure (%)	52,61%	50,97%	48,50%

Économie : taux d'activité et d'emploi

Taux d'activité et d'emploi de la population de 15 à 64 ans de La Malhoure par tranche d'âges 2019 (%)



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

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

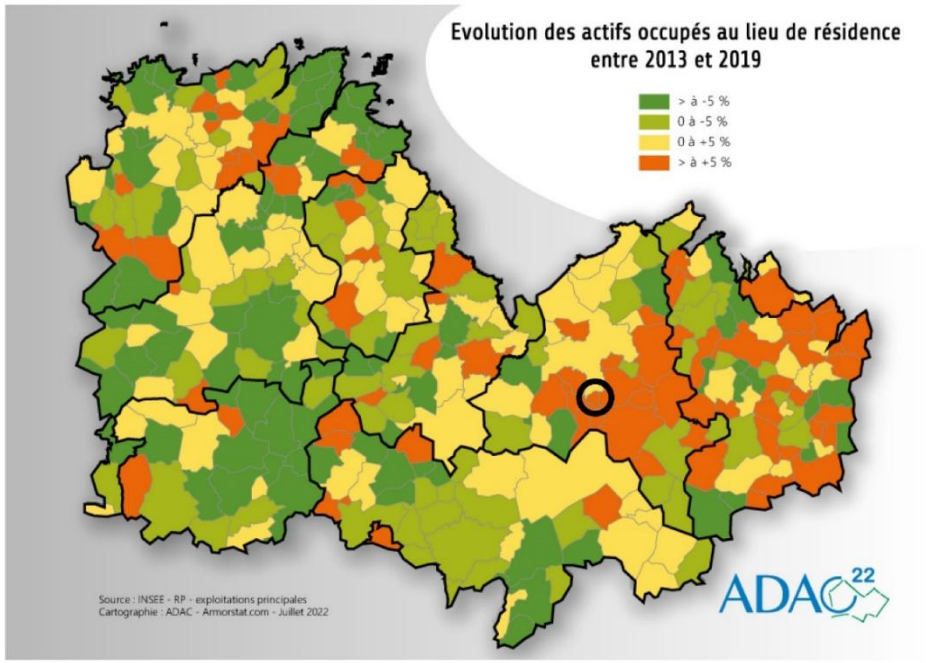
Des taux d'activité et d'emploi élevés

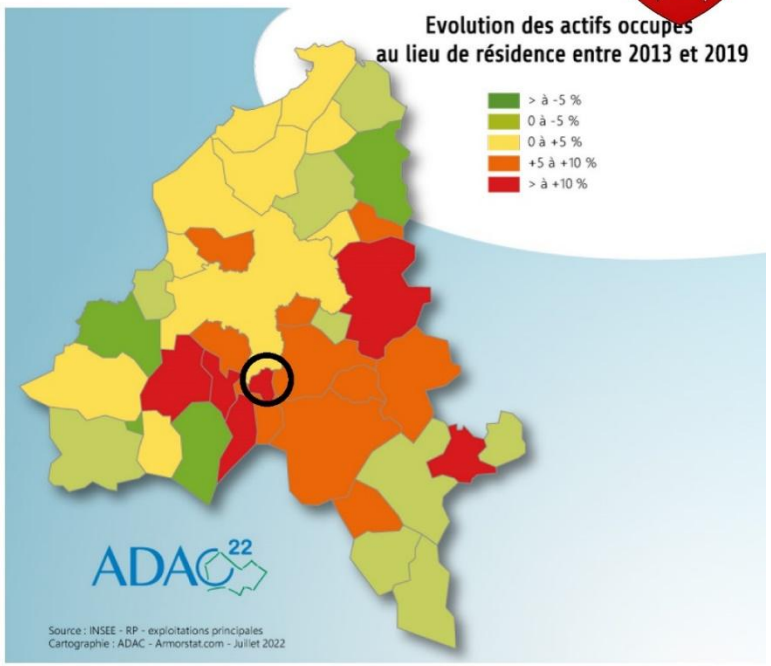
- Sur une population municipale de 598 habitants en 2019, La Malhoure comptait 396 hab. de 15-64 ans dont 340 actifs occupés ou non (demandeurs d'emploi) et 318 actifs en emploi
- **Proportion d'actifs** (occupés ou non) **dans la population totale : 56,9%** (340/598)
- **Taux d'activité** (340/396) **et d'emploi** (318/396) **supérieurs à ceux observés à l'échelle des Côtes d'Armor :**

Taux d'activité :		Taux d'emploi :	
La Malhoure	86,0 %	La Malhoure	80,4 %
EPCI	76,6 %	EPCI	69,9 %
Département	73,9 %	Département	65,4 %

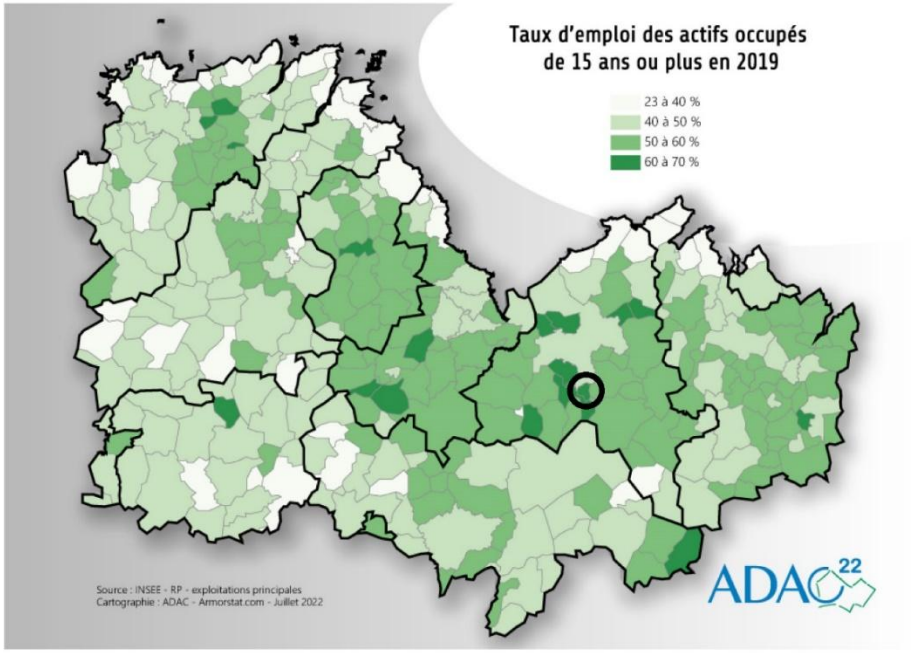
- **Variation importante des taux selon les tranches d'âges**

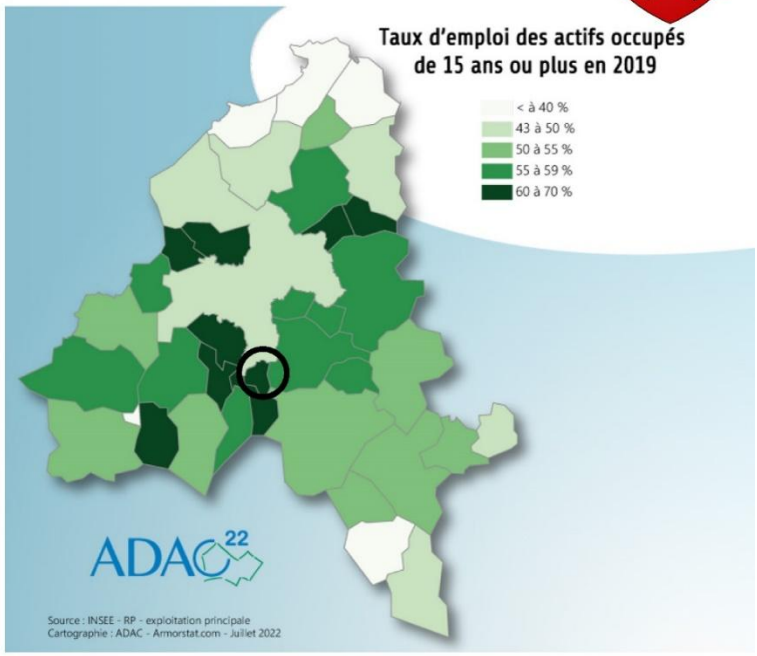
Démographie : évolution des actifs occupés résidants



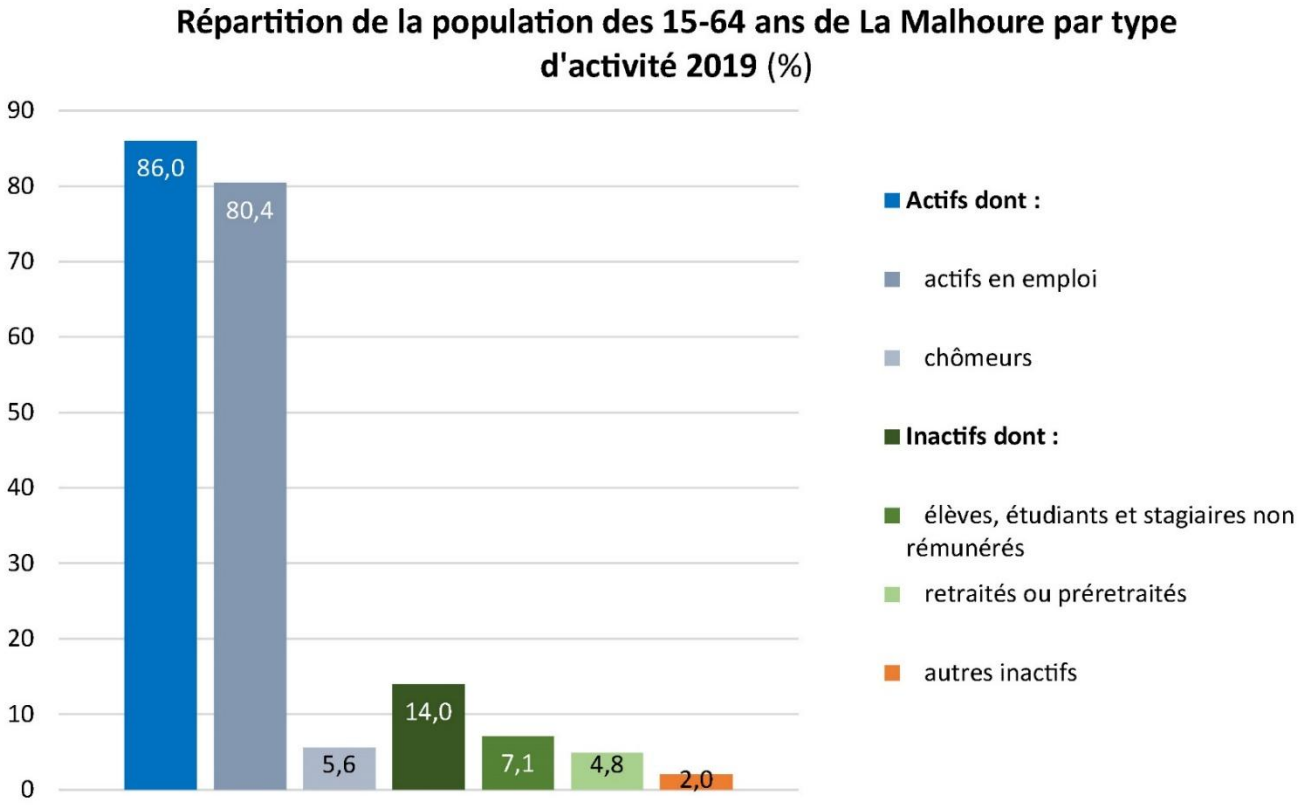


Démographie : taux d'emploi des actifs occupés résidants



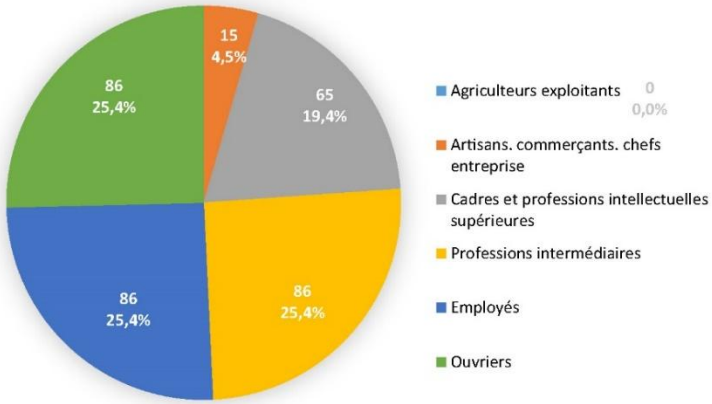


Économie : répartition des 15-64 ans par type d'activité



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

Répartition de la population active occupée de 15 à 64 ans de La Malhoure selon la PCS 2019 (nombre et %)



Peu de différences notables avec le Dpt et LTM :

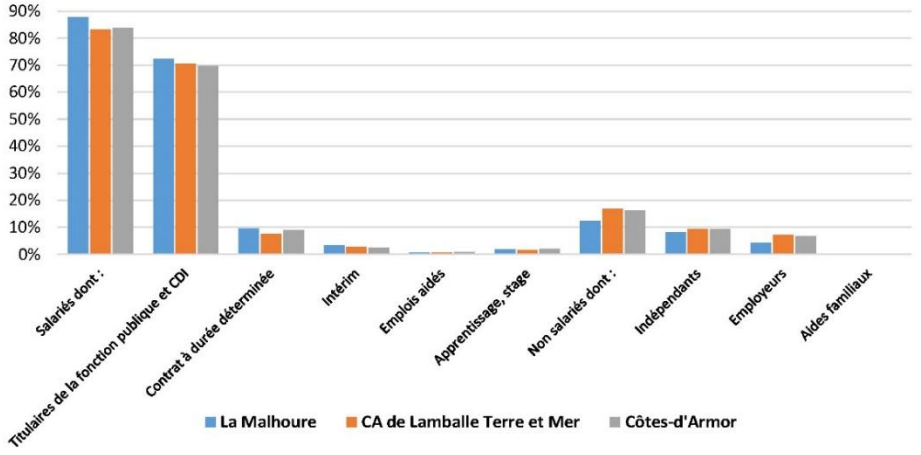
Part salariés dans la population active 15-64 ans :		**Part actifs titulaires de la fonction publique ou en CDI :**	
La Malhoure	**87,7 %**	**La Malhoure**	**72,3 %**
EPCI	**83,1 %**	**EPCI**	**70,5%**
Département	**83,8 %**	**Département**	**69,7 %**

3 PCS → plus des ¾ de l'ensemble des actifs occupés de 15-[illegible] résident à La Malhoure :

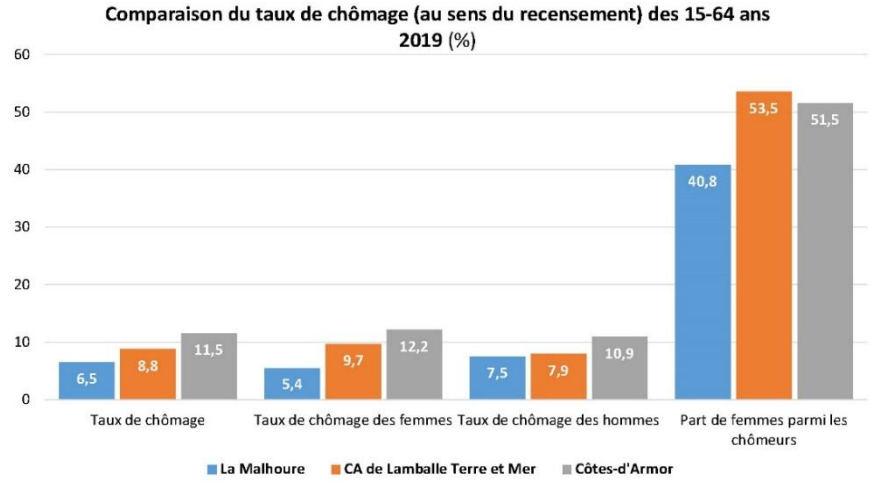
- **Ouvriers** : 25,4 %
- **Employés** : 25,4 %
- **Professions intermédiaires** : 25,4 %

Les Cadres et professions intellectuelles supérieures occupent également une part importante des actifs avec 19,4 %.

Répartitions comparées des personnes de 15 ans ou plus selon leur statut et condition d'emploi 2019 (%)



Économie : taux de chômage, demande d'emploi



Au 4ème trimestre 2021, La Malhoure comptait 41 demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi (Cat. A, B, C), dont 59% de femmes, 12% de jeunes de moins de 25 ans, 29% de 50 ans et plus et 34% de chômeurs longue durée (> à 1 an).

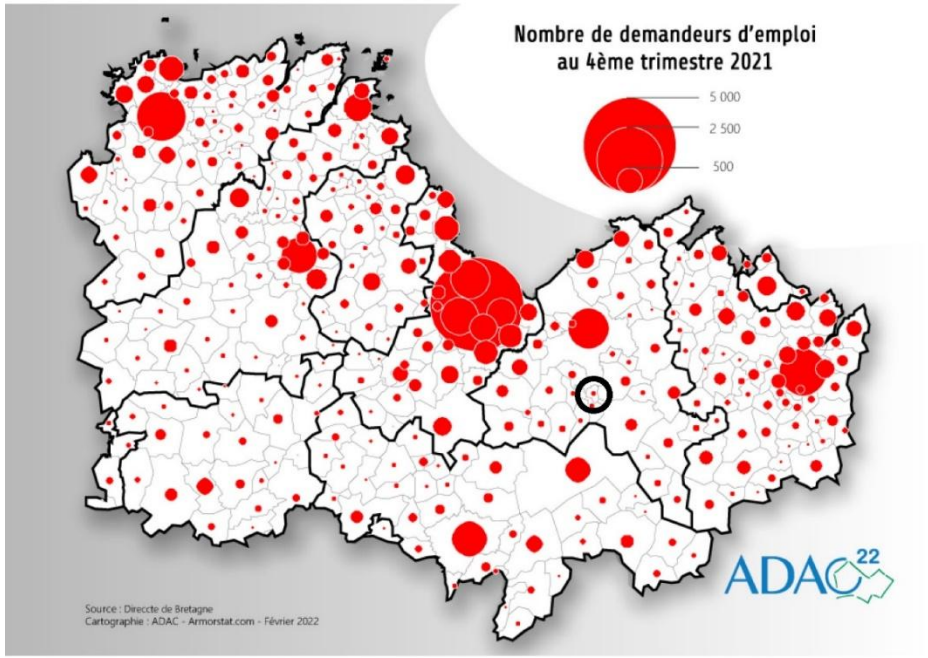
Diminution de -2,4 % du nombre de demandeurs d'emploi entre 2020 et 2021

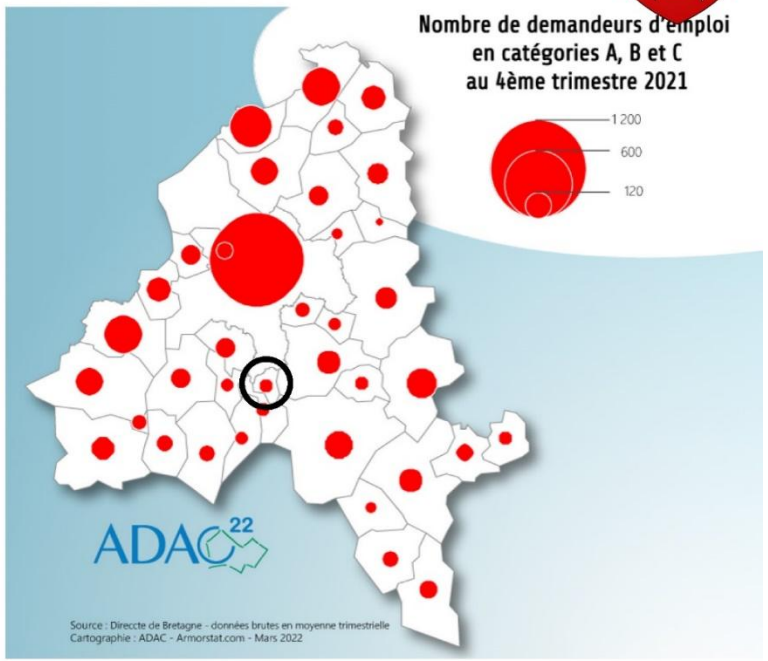
Un taux de chômage deux fois moins important qu'en Côtes d'Armor

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

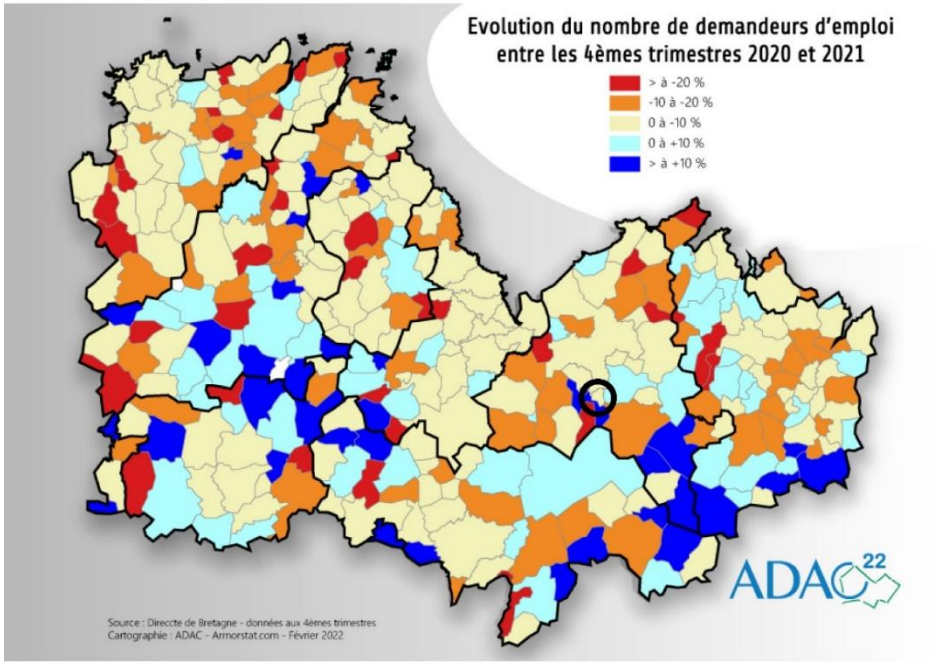
Une différence importante en ce qui concerne le **chômage des femmes**. La part de femmes parmi les chômeurs à La Malhoure s'élève à 40,8 % contre 53,5 % pour LTM et 51,5 % pour le département.

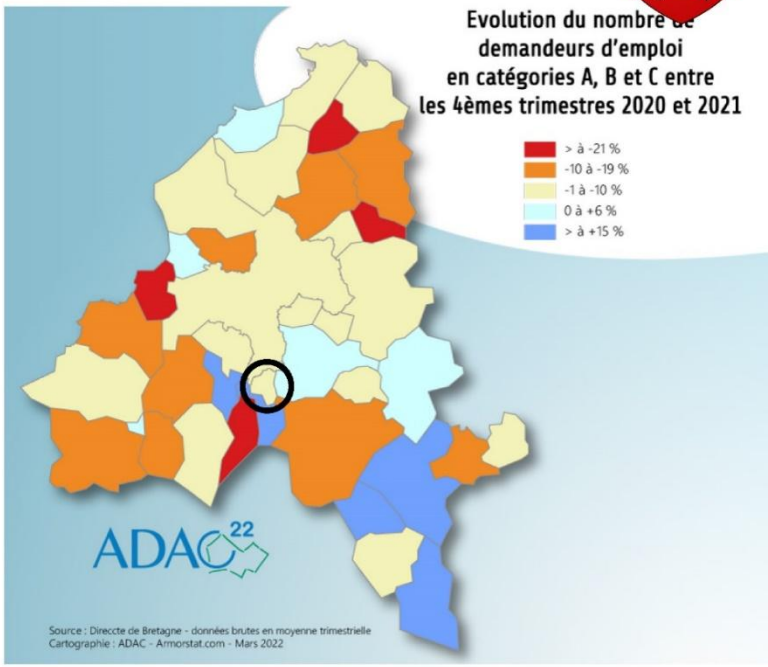
Économie : nombre de demandeurs d'emploi



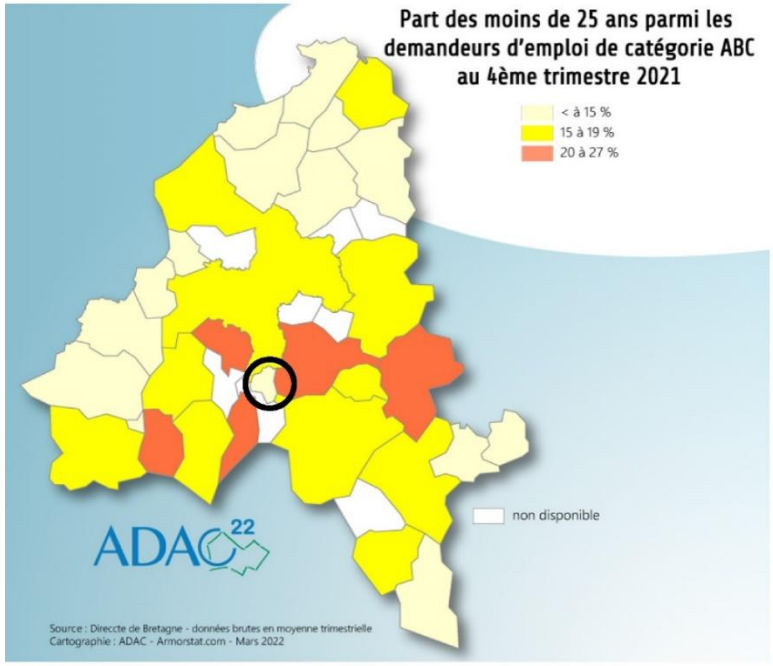


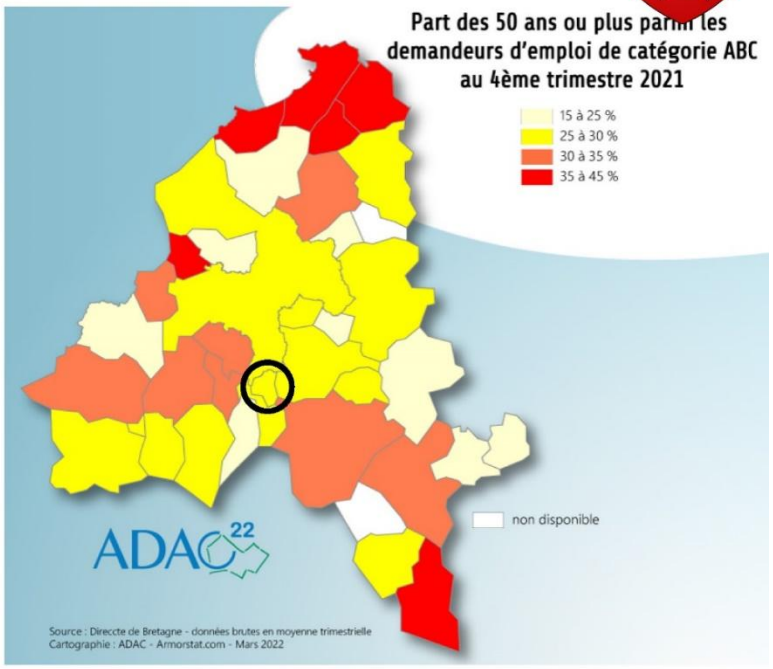
Économie : Évolution du nombre de demandeurs d'emploi



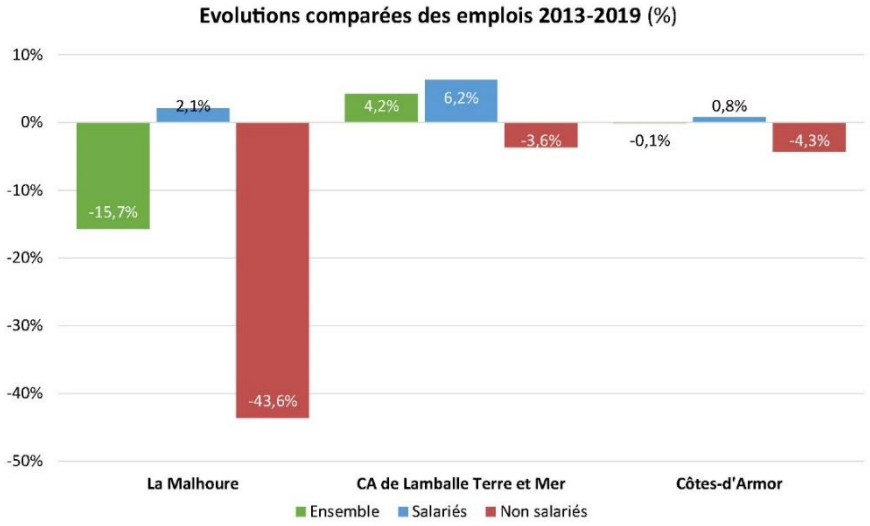


Économie : population des demandeurs d'emploi





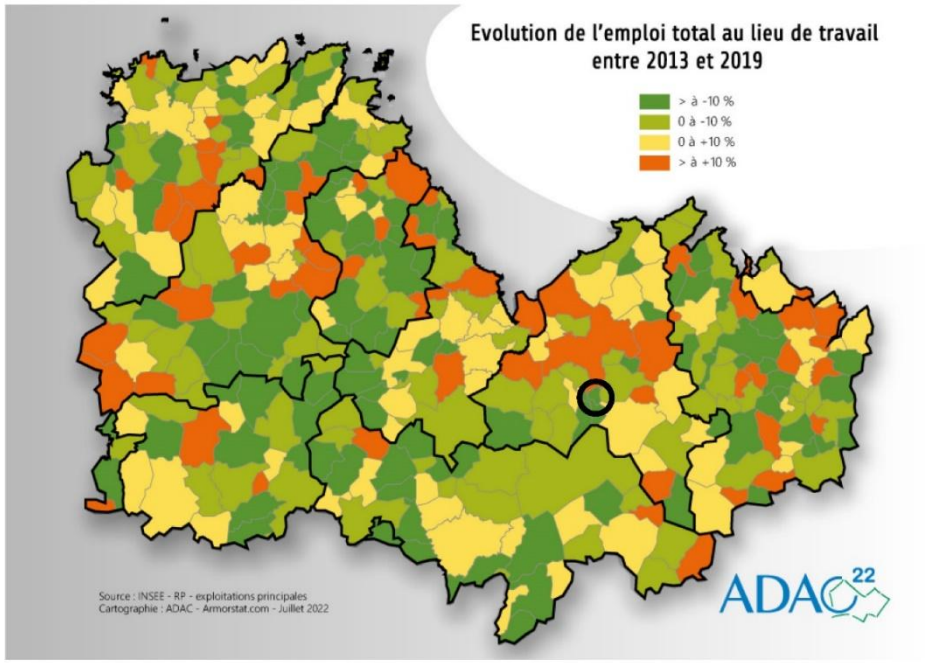
Économie: emplois

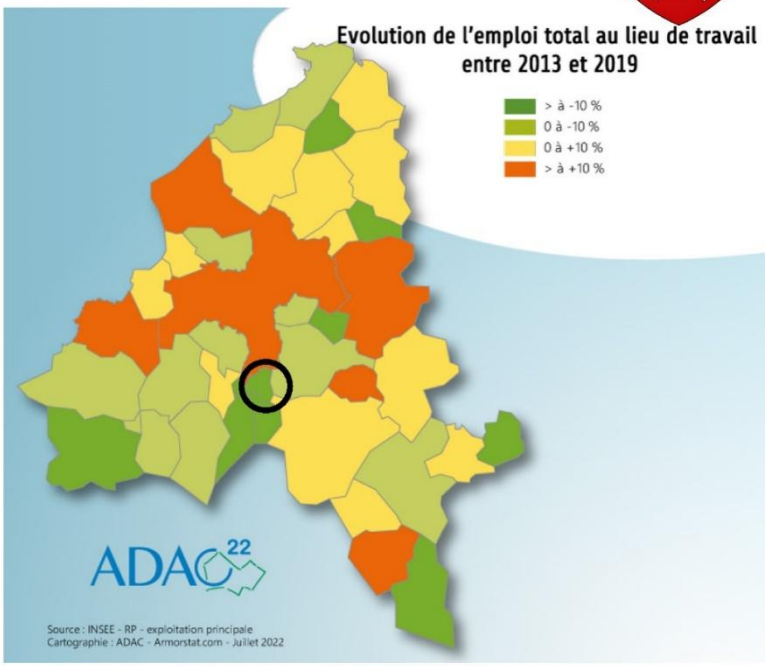


Des emplois qui diminuent

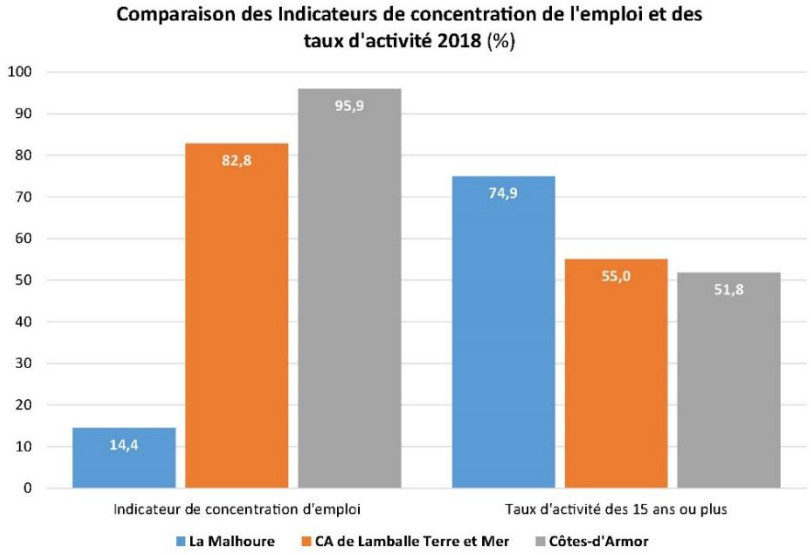
- **46 emplois** en 2019 soit 9 de moins qu'en 2013
- Évolution inverse à Lamballe Terre et Mer et aux Côtes d'Armor avec toutefois une diminution des emplois non salariés à toutes les échelles d'étude

Économie : évolution de l'emploi





Économie: Indicateur de concentration de l'emploi



Un rapport déséquilibré entre emplois et actifs résidants

Indicateur de concentration d'emploi 2018 : rapport entre les 46 emplois recensés dans la commune et les 320 actifs résidants occupés qui permet de mesurer le niveau d'attractivité du territoire (cf. définition détaillée)

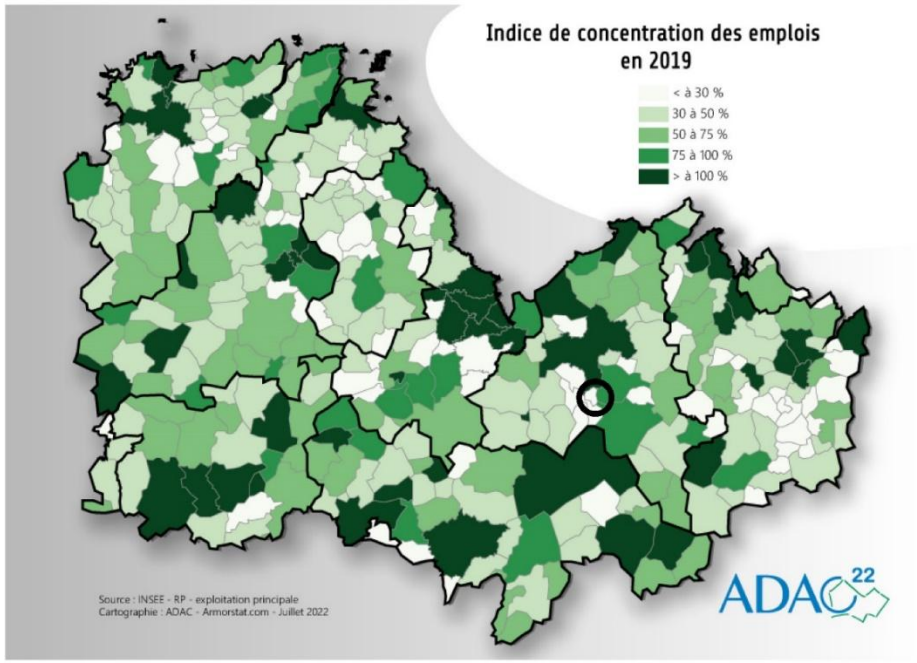
2ème commune sur 38 par ordre croissant de l'indice après Saint-Trimoël (14,2)

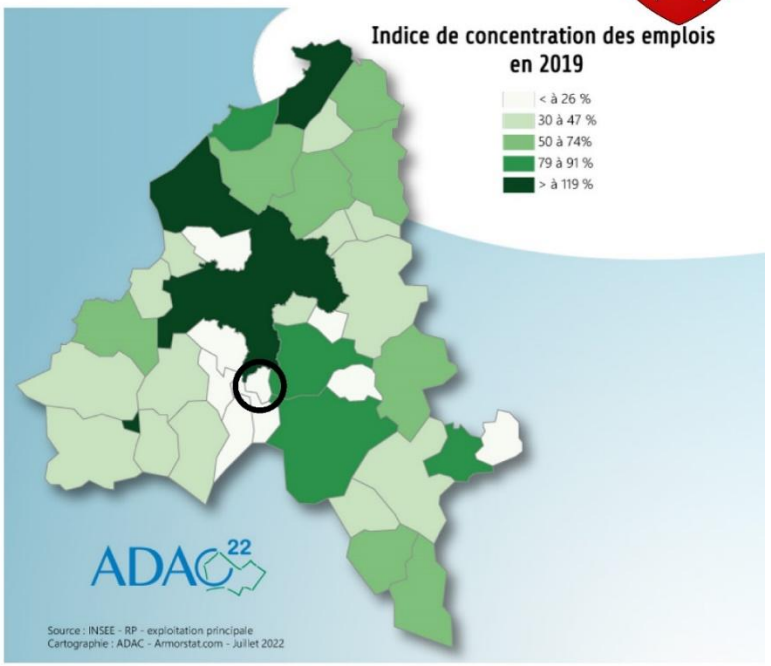
- La Malhoure se situe dans la catégorie des communes les plus résidentielles de LTM

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

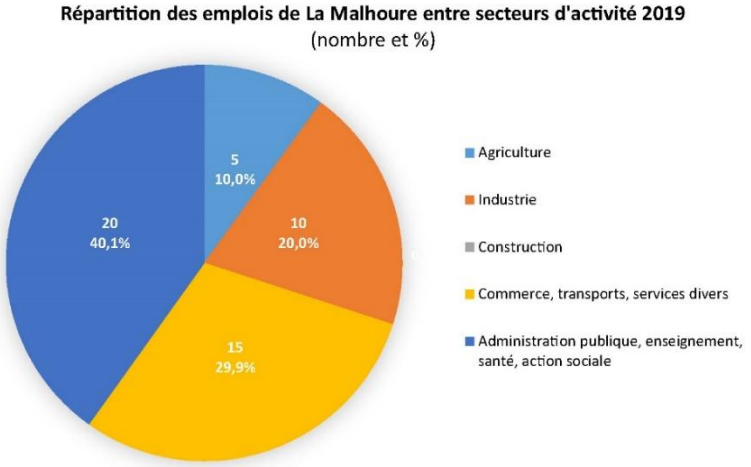
Ainsi, **plus le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidants occupés, plus l'indice est faible et plus ce territoire peut être qualifié de *résidentiel*** (commune *dortoir*).

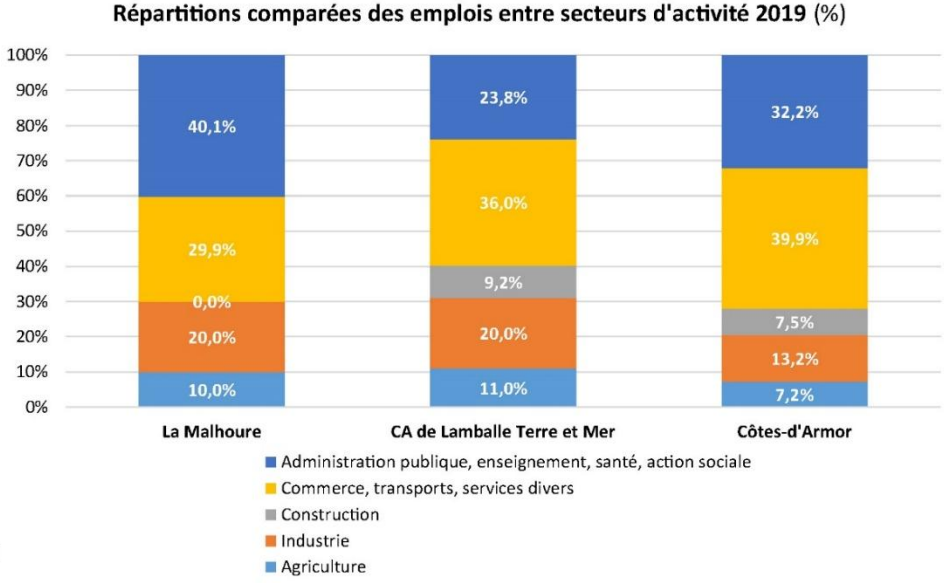
Économie: Indice de concentration de l'emploi





Économie : répartition des emplois par secteurs d'activité





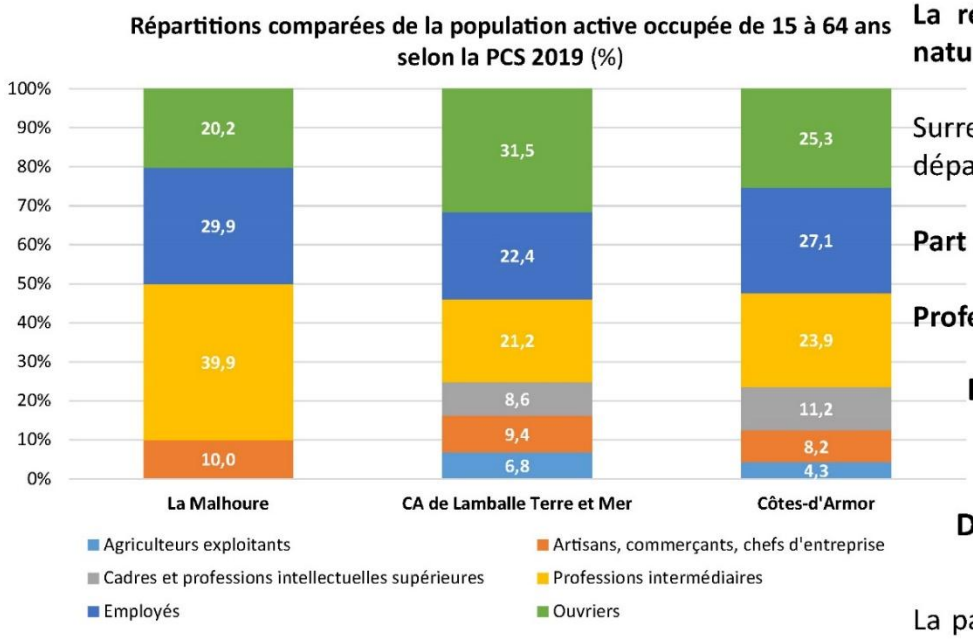
Une proportion importante d'emplois dans l'Administration publique, enseignement, santé, action sociale et l'Industrie

- Nature des emplois influencée directement par le **caractère rural de la commune.**
-

Proportions d'emplois moins importantes dans les secteurs du Commerce, transports, services divers et **secteur de la Construction inexistant**

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

Économie : répartition des emplois par PCS



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

Surreprésentation de certaines PCS comparativement au département et à la communauté d'agglomération :

Part emplois occupés par

Professions intermédiaires :

La Malhoure	**39,9 %**
EPCI	**21,2 %**
Département	**23,9 %**

Artisans, commerçants, chefs d'entreprise :

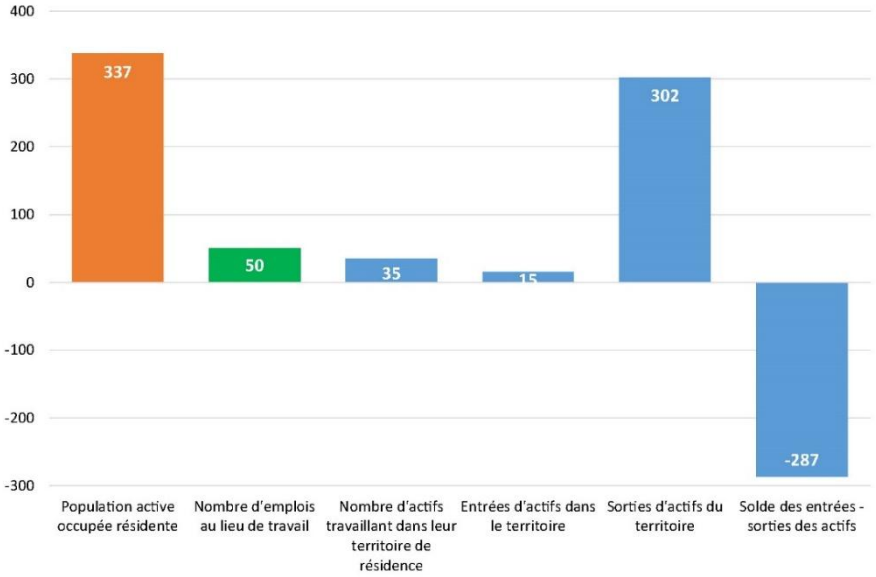
La Malhoure	**10 %**
EPCI	**9,4 %**
Département	**8,2 %**

La part des **Employés** est plus importante que celle de LTM et du département.

Les autres PCS sont sous-représentées

Économie : migrations alternantes domicile-travail

Navettes domicile-travail de La Malhoure 2019 (nombre)



15 entrées d'actifs *30 % des emplois*

50 emplois
337 actifs occupés résidants
dont 35 **travaillent dans la commune et occupent 70 % des emplois**

302 sorties d'actifs *89,6 % des actifs résidants*

Solde négatif entrées-sorties : - 287
→ En augmentation : -181 en 2013

Un solde entre entrées et sorties d'actifs déficitaire

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

- **50 emplois et 337 actifs occupés résidants dans la commune** en 2019 *

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

La Malhoure 89,5 % **EPCI** 70 % **Département** 69,6%

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

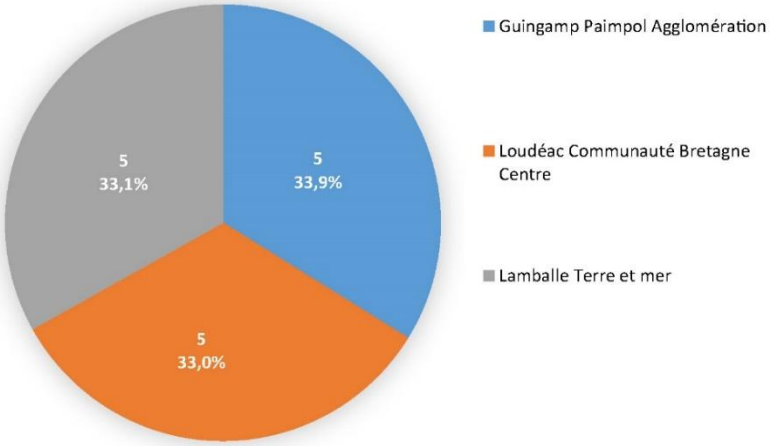
Économie : migrations alternantes domicile-travail

Principales origines et destinations géographiques des actifs *entrants* et *sortants*

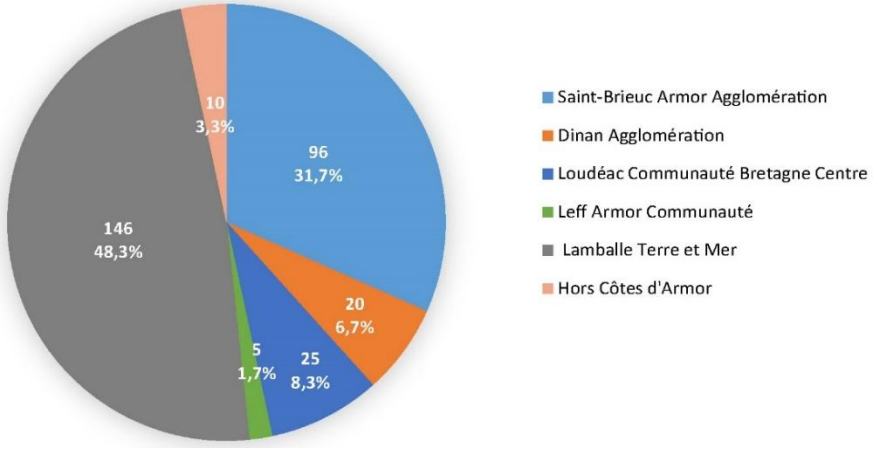
- **Les actifs entrants** résident à parts égales sur les territoires de **LTM, LCBC et GPA** : Le Méné (5), Graces (5) et Penguily (5).
- **Près de la moitié des actifs sortants** (48,3%) travaillent à **LTM** et ⅓ à **SBAA** (31,7%) : Lamballe-Armor (95), Saint-Brieuc (35), Le Méné (20), Langueux (20), Yffiniac (15), Plénée-Jugon (15), ...

Migrations pendulaires avec les autres territoires de moindre importance.

Origines des entrées d'actifs sur La Malhoure 2019 (nombre et %)



Destinations des sorties d'actifs de La Malhoure 2019 (nombre et %)



Économie : déplacements et moyens de transport

La voiture comme moyen de transport presque unique

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

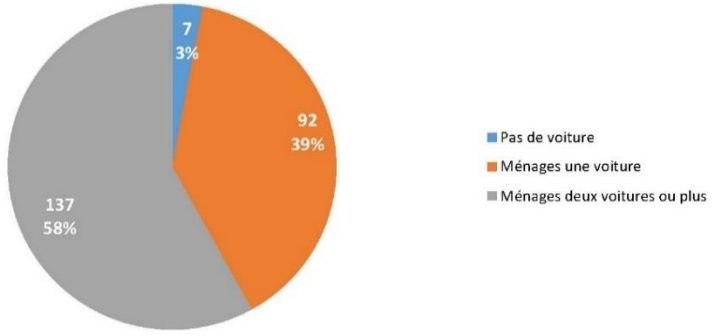
Mode de déplacement utilisé pour 94,3% des navettes domicile-travail des actifs qui, pour 89,6%, occupent un emploi en dehors de la commune

Autres modes de déplacements dans le cadre des navettes domicile-travail très peu employés (5,7%) : deux roues, marche à pied, transports en commun…

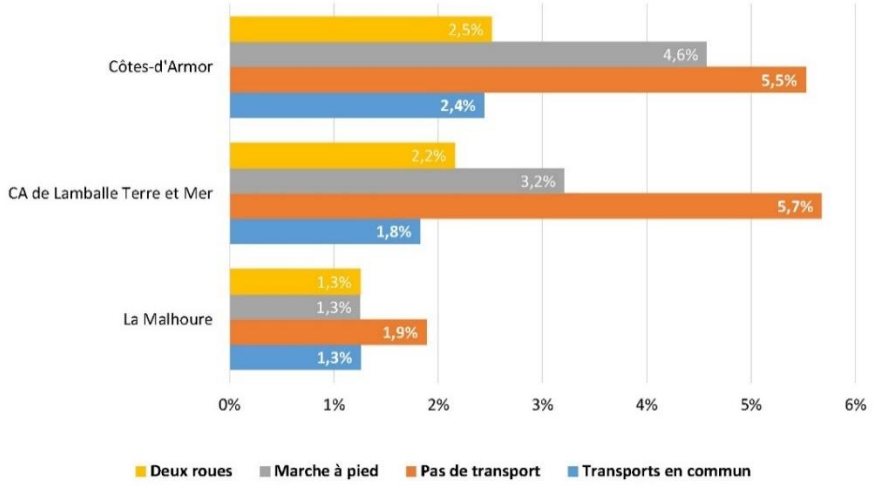
Proportion de ménages équipés de 2 voitures et plus :

La Malhoure 58 % **EPCI** 46,3% **Département** 41,8%

Équipement automobile des ménages de La Malhoure 2019 (nombre et %)



Comparaison de la part des moyens de transport principaux utilisés pour se rendre au travail 2019 (%)



Économie : établissements et entreprises

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

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

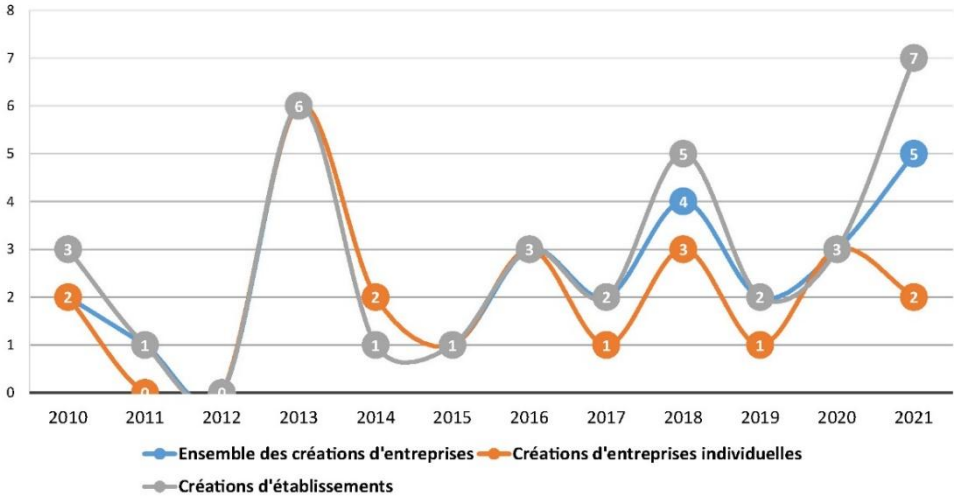
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

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

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

- **Rythme de création annuel moyen** (2,8/an) > à celui des seules entreprises (2,6/an)

Évolution des créations d'entreprises et d'établissements hors agriculture **à La Malhoure 2010-2021** (nombre)



Économie : établissements et entreprises

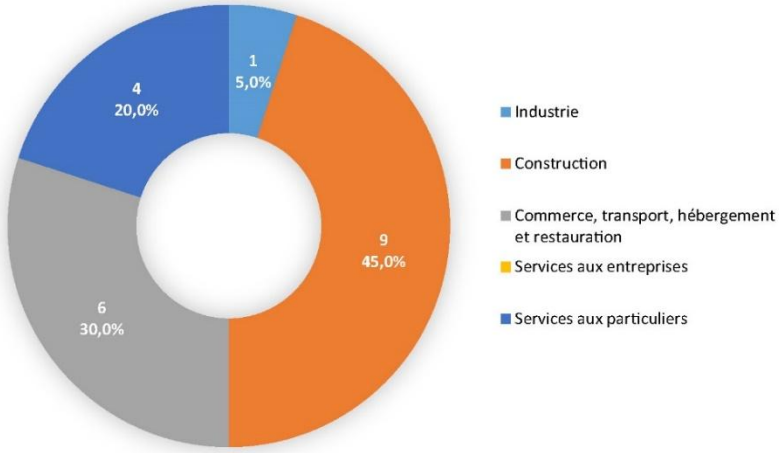
Un tissu économique principalement constitué de petites entreprises

- **Surreprésentation du secteur de la Construction à La Malhoure** comparativement aux Côtes d'Armor et à LTM
-
- **Contrairement à d'autres secteurs :** Services aux entreprises inexistants à La Malhoure

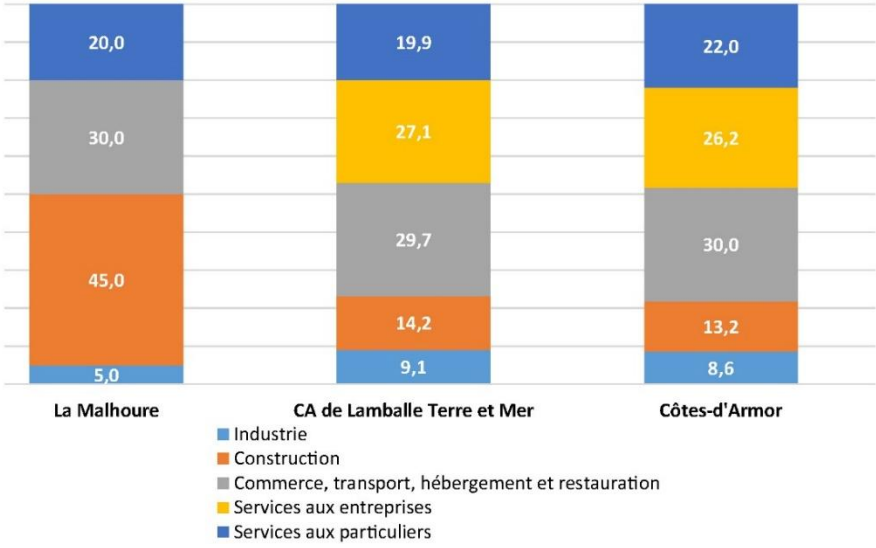
- **2/3 des établissements n'emploient aucun salarié**
- Seulement 1 établissements emploie de 6 à 9 salariés

Établissement le plus important (6-9 salariés) **:** OGEC LA MALHOURE PENGUILY (école primaire privée Saint Charles)

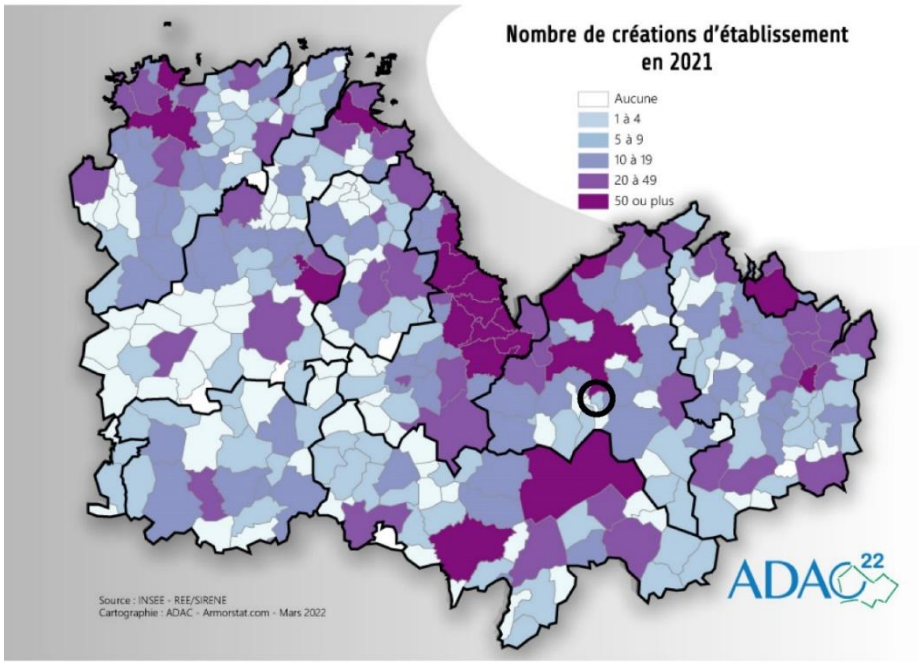
Répartition des établissements par secteur d'activité hors agriculture **au 31 décembre 2019 à La Malhoure** (nombre et %)

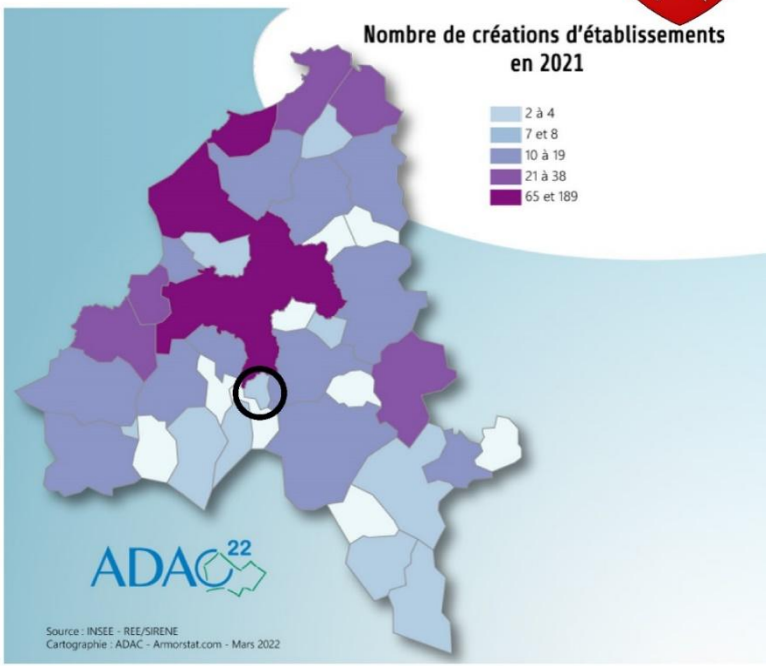


Répartitions comparées des établissements par secteur d'activité hors agriculture **au 31 décembre 2019** (%)

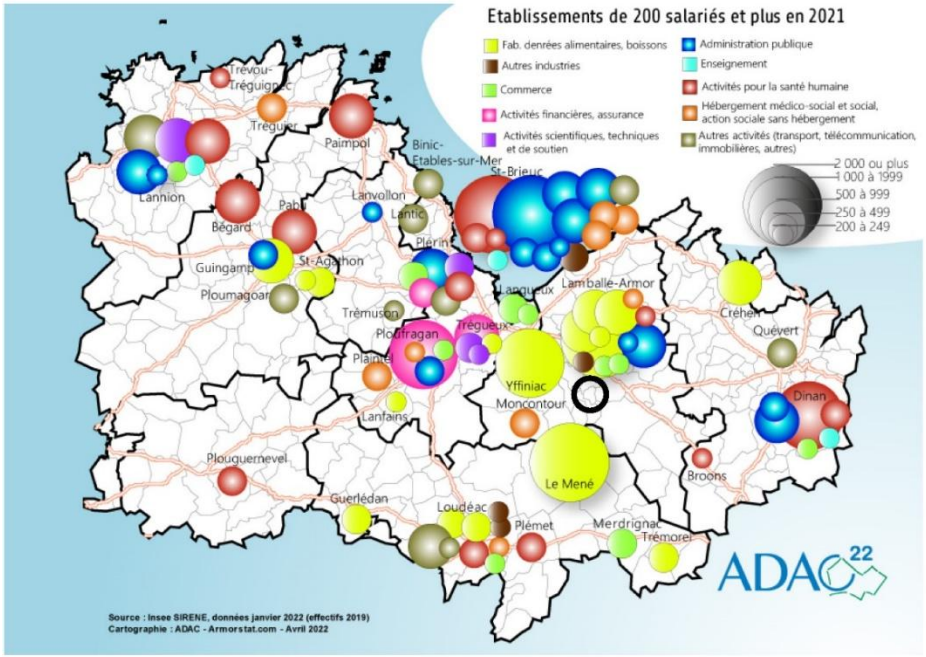


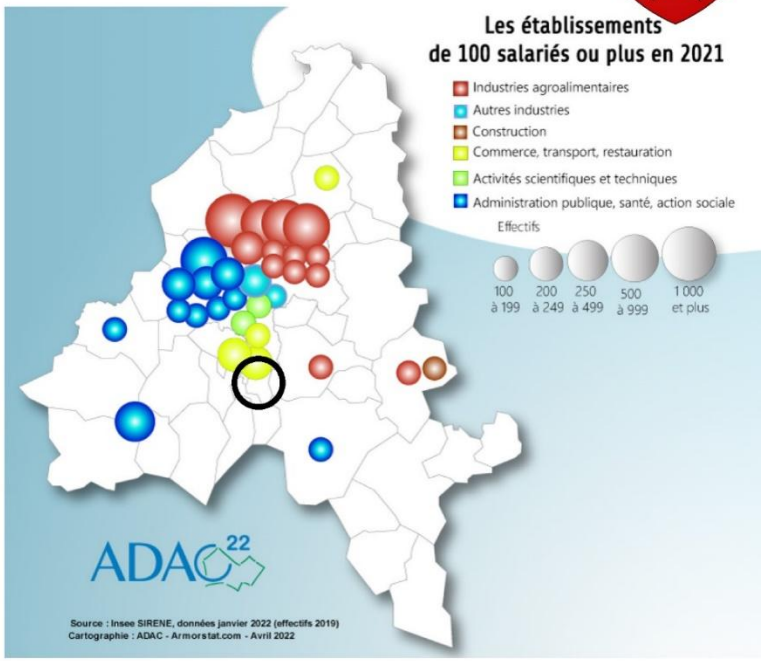
Économie : créations d'établissements





Économie : établissements de 200 salariés et +





COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT

1.6 OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

La Malhoure dispose d'une offre commerciale et de services constitué d'un restaurant-bar-tabac « au bistrot gourmand » dans le bourg, à proximité de la mairie ainsi que d'un gîte. Pour faire leurs courses alimentaires, les habitants se rendent principalement sur Lamballe. La commune compte plusieurs artisans répartis au sein de l'espace rural du territoire.

1.7 COUVERTURE EN EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée, que ce soit en termes d'équipements scolaires et sportifs. Nous relevons notamment un terrain multisport et d'une aire de jeux pour enfants situés à l'est du centre-bourg.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'un atelier municipal, des équipements épuratoires, d'une salle communale, d'une salle des fêtes, d'un espace propreté, d'un point relais, d'une église et d'un cimetière.

En termes de santé, la commune ne dispose pas de médecin et de pharmacie.

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune.

En matière d'équipements scolaires, La Malhoure compte une école élémentaire : l'école Saint-Charles. Les élèves de l'école bénéficient d'un restaurant scolaire situé à côté de l'école.

Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. L'établissement secondaire le plus proche est situé dans la commune de Lamballe et Plénée-Jugon.



Restaurant « au bistrot gourmand »



Mairie

EQUIPEMENTS		
NUMERO	**NOM**	**TYPE**
1	Mairie	COMMUNAL
2	Terrains de sport	LOISIRS
3	Eglise	RELIGIEUX
4	Salle communale	COMMUNAL
5	Aire de jeux pour enfants	LOISIRS
6	Atelier municipal	COMMUNAL
7	Ecole Saint-Charles	SCOLAIRE
8	Cimetière	RELIGIEUX
9	Cantine	SCOLAIRE
10	Salle des fêtes	COMMUNAL
11	Espace propreté et point relais	COMMUNAL

ACTIVITES	
NUMERO	**NOM**
A	Restaurant Au Bistrot Gourmand
B	Gîtes



Ecole élémentaire Saint-Charles


EQUIPEMENTS ET ACTIVITES
Commerces et activités
Types d'équipements
COMMUNAL
LOISIR
RELIGIEUX
SCOLAIRE
200
0
200 m


EQUIPEMENTS ET ACTIVITES
Commerces et activités
Types d'équipements
COMMUNAL
LOISIR
RELIGIEUX
SCOLAIRE
100
0
100 m

L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est très présente à La Malhoure. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2010. Le diagnostic agricole menée en juin 2022[4] a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2010. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) au sens de la loi du 27 juillet 2010[5]. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions.

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2010

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	26	13	12	5
Surface Agricole Utile (en ha)	470	408	352	276

Source : RGA 2020

En 2020, le territoire communal compte 5 exploitations agricoles qui utilisent 276 hectares, soit 55% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2020, la commune a perdu près de 81% de ses exploitations, tandis que la SAU totale a diminué d'environ 41%. Ces chiffres sont synonymes d'une évolution de l'activité agricole sur le territoire : des exploitations moins nombreuses mais plus importantes, notamment en termes de superficie d'exploitation.

[4] *Cf méthodologie*

[5] *Le PRAD permet de déterminer les grandes orientations, à l'échelle régionale, des politiques agricoles, agroalimentaires et agro-industrielles et les actions prioritaires associées*

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2022

Le territoire communal est exploité par 37 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL…). 3 de ces exploitations ont leur siège sur le territoire communal. Et les autres exploitent leurs terres à la fois sur la commune de La Malhoure et sur les communes voisines : Lamballe-Armor, Plestan, Penguily, Saint Glen, Sevignac, Plénée-Jugon, Saint-Rieul …

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 3 questionnaires (sur les 37 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de seulement 6% mais correspond à la totalité des exploitants ayant leur siège sur La Malhoure.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

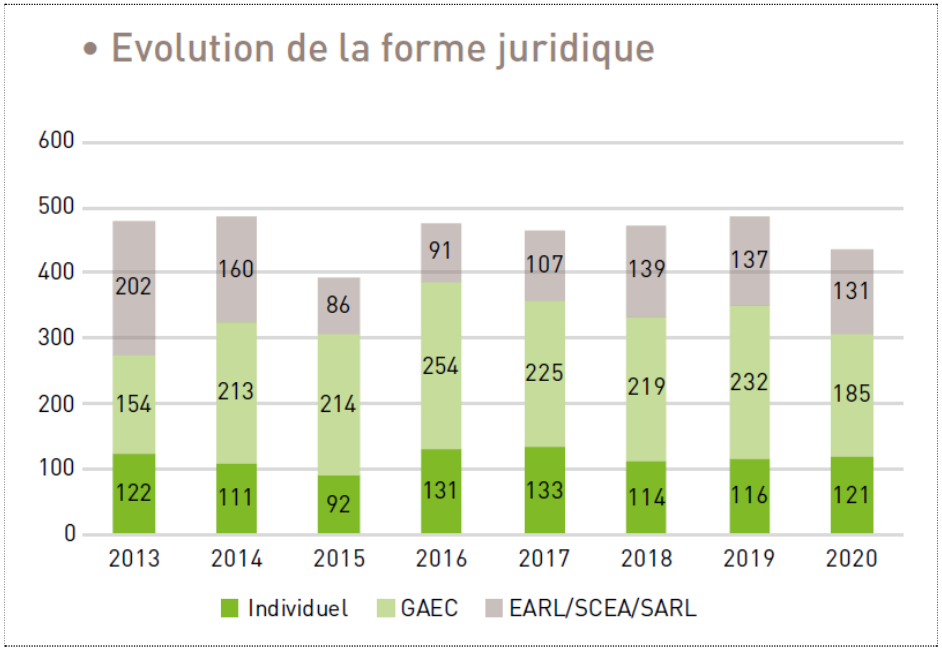
Les exploitations de types EARL/SCEA/SARL sont les plus représentées à La Malhoure (38% des exploitations). Ce type d'exploitation correspond à 30% des statuts à l'échelle de la Bretagne, soit une bonne représentation mais qui n'est pas majoritaire. A La Malhoure, les exploitations individuelles sont bien représentées, près d'un tiers des exploitations, soit 32%. Sur la région, ce type d'exploitation représente 28% des exploitations en 2020.

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

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	11	30%	42%
EARL/SCEA/SARL	14	38%	30%
Individuelle	12	32%	28%
TOTAL	37	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2022



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

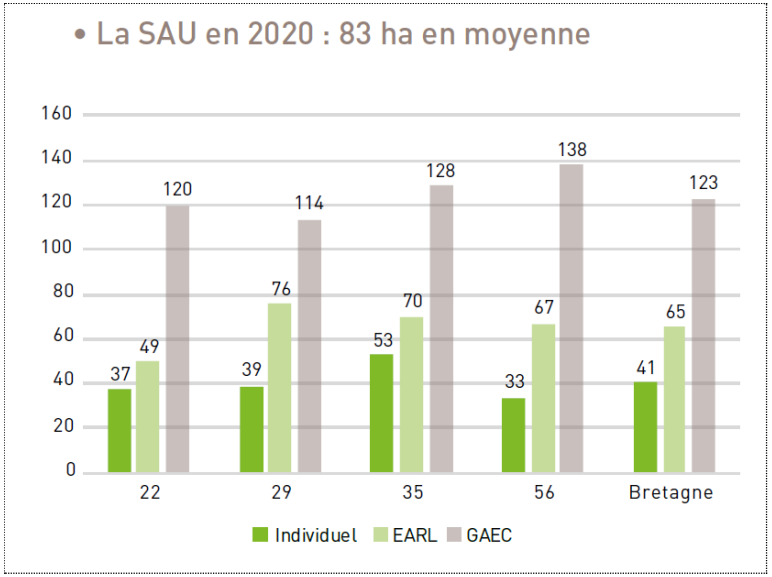
CARACTERISIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 3 exploitations ayant leur siège sur la commune, la SAU moyenne des exploitations est de 77 hectares. Cette moyenne est légèrement inférieure à la moyenne régionale (83 hectares en 2020)[6].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes. Ainsi, sur les 3 retours des exploitations basées sur La Malhoure :

- 1 exploitation a une SAU de 120 hectares,
- 1 exploitation a une SAU de 110 hectares.
- 1 exploitation a une SAU de 0 hectare.



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

A l'échelle du territoire de La Malhoure, 2 exploitations sur 3 sont supérieures à 100 ha de surface.

[6] *Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2021.*

Le total de la SAU des 3 exploitations ayant leur siège sur la commune correspond à environ 230 hectares. Parmi les 230 hectares, les 3 exploitations exploitent au total 161 hectares sur la commune de La Malhoure, soit 32% du territoire communal.

Le diagnostic agricole de 2022 a permis de cartographier l'ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 366 hectares sont exploités sur la commune, soit 73% de sa surface totale.

Modalités d'exploitation des sols

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

Sur les 3 retours du questionnaire agricole, seules 2 dispose de foncier exploité. Ces deux exploitants considèrent leur foncier agricole comme groupé.

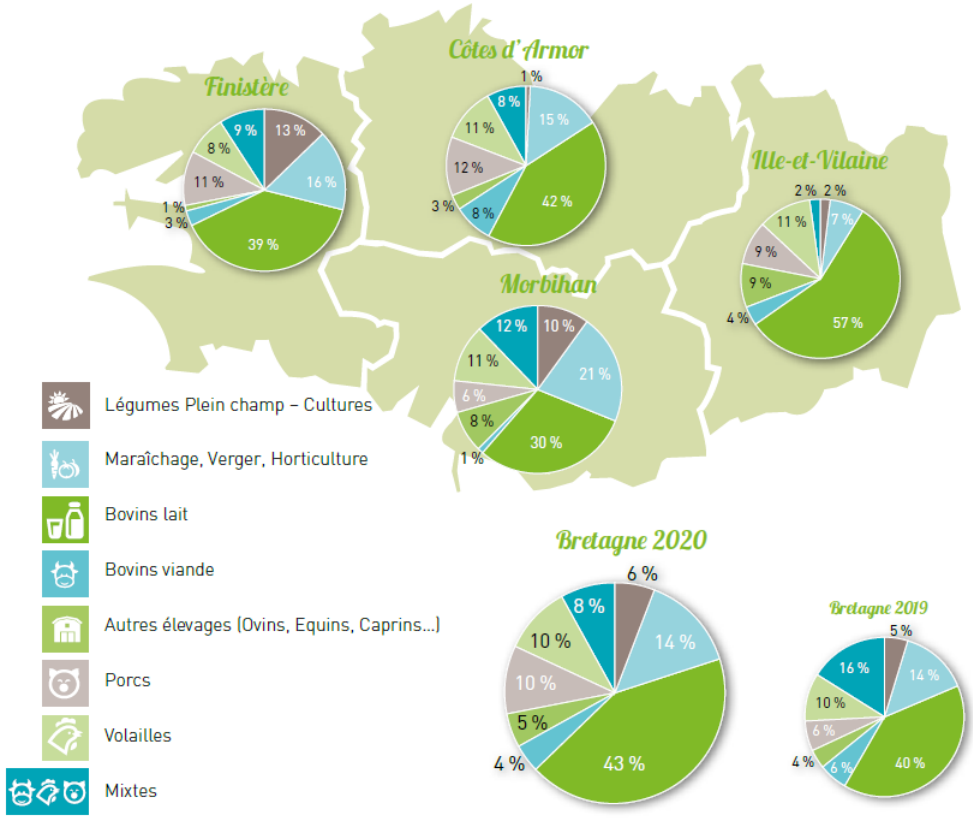
Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le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

Orientation technico-économique

On peut relever que l'élevage prédominent très nettement et notamment la production porcs et de lait. Parmi les 3 retours des exploitations dont le siège est localisé sur La Malhoure, un exploitant pratique l'élevage de porcs et le lait est la production principale des deux autres exploitations. Les productions secondaires de ces exploitations sont les céréales, diverses cultures ainsi que l'élevage de truies naisseurs – engraisseurs.

En termes de diversité de l'activité agricole, on note qu'aucune des 3 exploitations implantées sur La Malhoure ne propose une activité annexe.

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



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

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

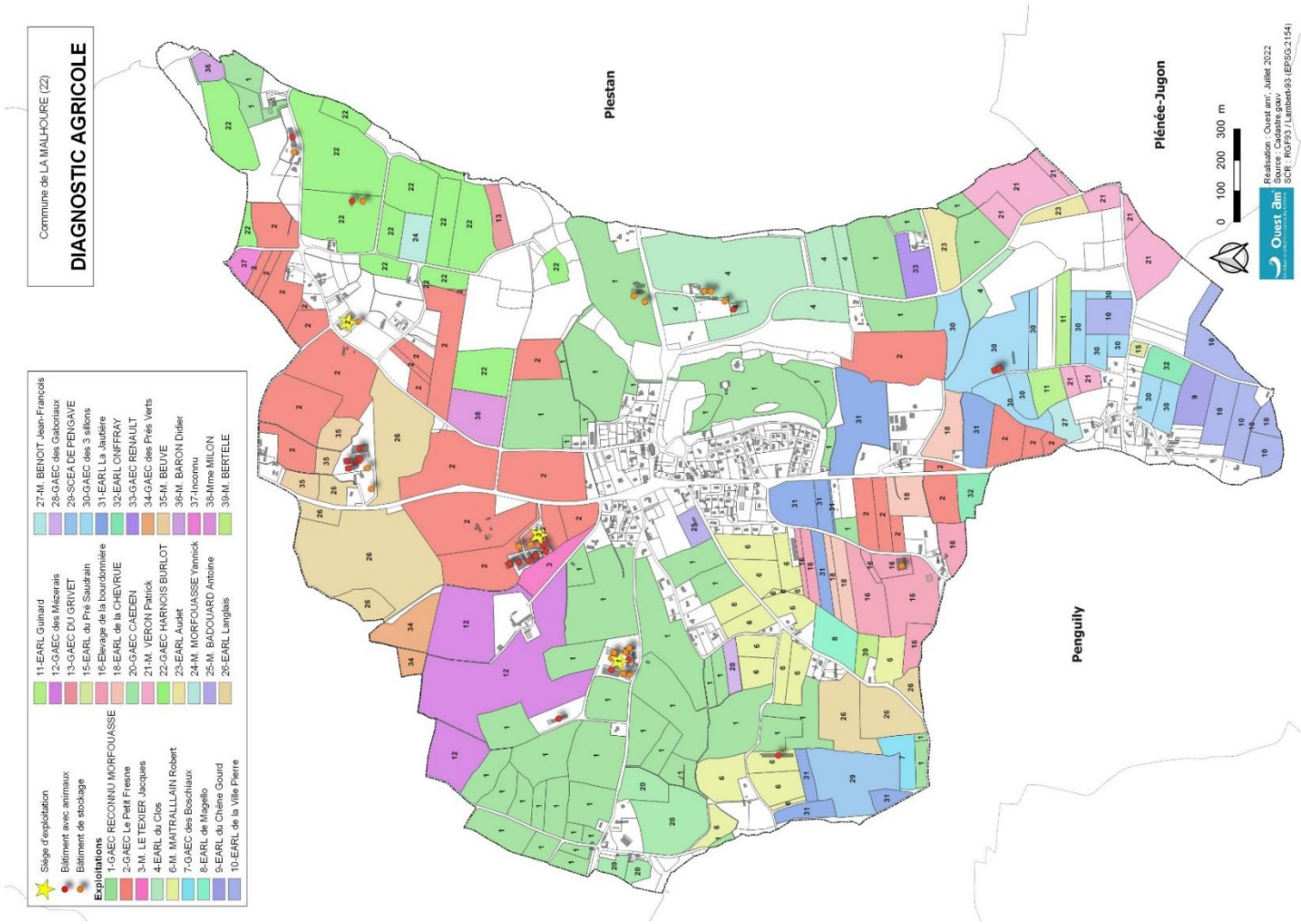
Sur la commune, **3 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Une de ces installations classées est sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. Cette ICPE est une exploitation d'élevage. La DREAL n'identifie aucun enjeu pour l'ensemble des ICPE de la commune.

LES EXPLOITANTS

Sur les 3 retours, une seule exploitation est gérée par un chef d'exploitation âgé de plus de 50 ans (Nous avons pris l'âge de l'exploitant le plus jeune dans les cas de groupement). Dans les 3 retours, la reprise des activités est assurée. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur La Malhoure (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 47 ans. L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

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


Commune de LA MALHOURE (22)
DIAGNOSTIC AGRICOLE
Plestan
Plénée-Jugon
Penguily
0 100 200 300 m
Réalisation : Ouest am', Juillet 2022
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
Siège d'exploitation
Bâtiment avec animaux
Bâtiment de stockage
Exploitations
1-GAEC RECONNU MORFOUASSE
2-GAEC Le Petit Fresne
3-M. LE TEXIER Jacques
4-EARL du Clos
6-M. MAITRALLIAIN Robert
7-GAEC des Boschiaux
8-EARL de Magello
9-EARL du Chêne Gourd
10-EARL de la Ville Pierre
11-EARL Guinard
12-GAEC des Mézerais
13-GAEC DU GRIVET
15-EARL du Pré Saudrain
16-Elevage de la bourdonnière
18-EARL de la CHEVRUE
20-GAEC CAEDEN
21-M. VERON Patrick
22-GAEC HARNOIS BURLOT
23-EARL Audet
24-M. MORFOUASSE Yannick
25-M. BADOUARD Antoine
26-EARL Lenglais
27-M. BENOIT Jean-François
28-GAEC des Gaboriaux
29-SCEA DE PENGAVE
30-GAEC des 3 sillons
31-EARL La Jautière
32-EARL ONFFRAY
33-GAEC RENAULT
34-GAEC des Prés Verts
35-M. BEUVE
36-M. BARON Didier
37-Inconnu
38-Mme MILON
39-M. BERTELE

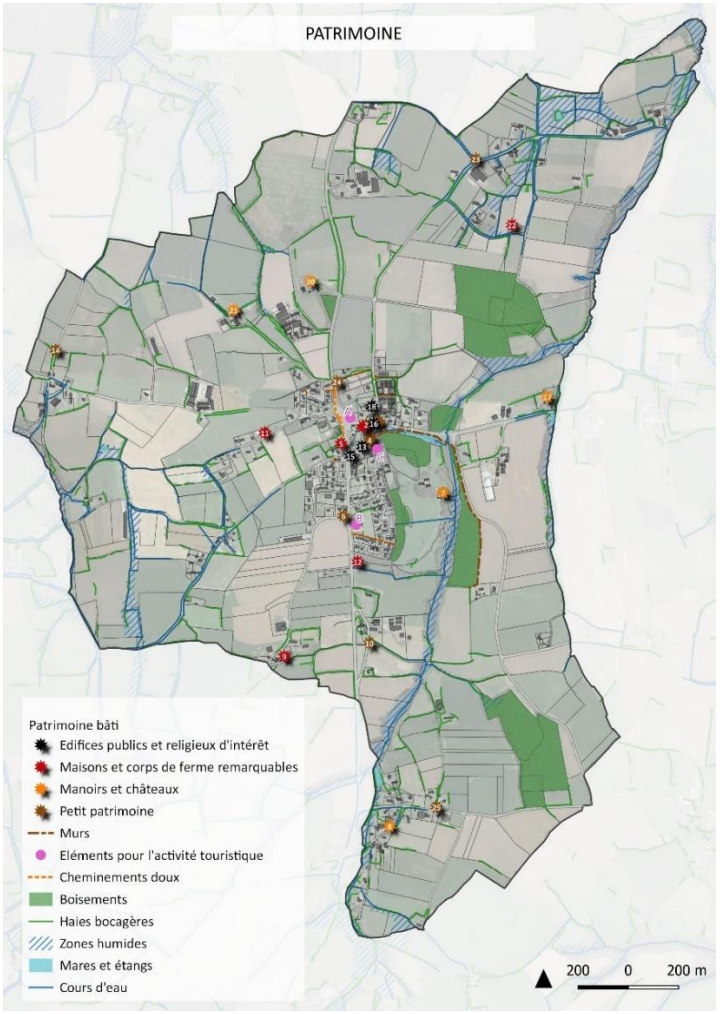
UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

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

Les principaux atouts de la commune sur le plan touristique sont ces richesses naturelles telles que la vallée de l'Hia, les boisements... ainsi que ces richesses architecturales. En effet, le patrimoine bâti, très riche et très qualitatif est un véritable atout sur le territoire. Ces éléments sont plus spécifiquement développés dans la partie *« 1.25 Patrimoine ».*

La commune dispose d'une offre d'hébergement particulièrement réduite : le territoire compte 2 gîtes. Elle compte aussi un restaurant « le bistrot gourmand » localisé en plein centre-bourg. La commune dispose aussi d'une aire de jeux aménagée à proximité des équipements sportifs. Cette aire de jeux sera prochainement complétée par du mobilier pour le pique-nique.

L'atout principal de la commune pour le tourisme est sa localisation géographique. En effet, le territoire communal se situe à moins d'une heure de Rennes et Saint-Malo, à 15 minutes de Lamballe, à 30 minutes de Dinan, Erquy… En ce sens, elle permet aux touristes de pouvoir accéder à de nombreuses activités et destinations (bord de mer, plan d'eau de Jugon-les-Lacs, circuit vélo de Bel Air, étang de Saint Trimoel…).



1.8 LES RESEAUX

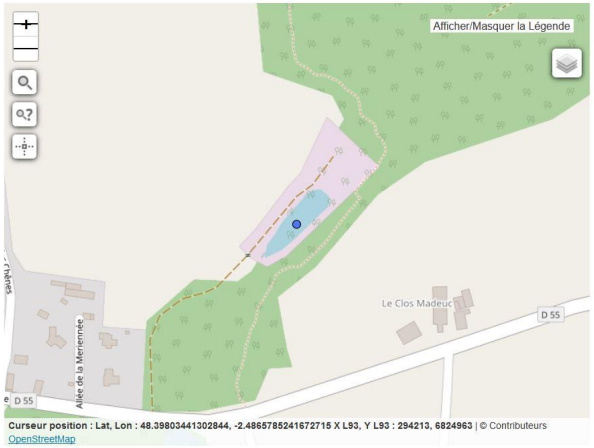
Depuis le 1er janvier 2017, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confié à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

1.8.1 LA GESTION DES EAUX USEES

La commune de La Malhoure dispose d'une STEP de type « filtres plantés » d'une capacité de 550 équivalents par habitants (arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2007) :

Station d'épuration communale	550 équivalents par habitant (EH)
Charge maximale en entrée	182 équivalents par habitant (EH)
Bassin versant de rejet	Le Gouessant (ruisseau de Yas)

Le réseau est de type séparatif.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de LA MALHOURE LA MÉRIENNE

Charge maximale en entrée	**182 EH**
Capacité nominale	550 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	55 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	**95 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Station de LA MALHOURE LA MÉRIENNE

Lieu d'implantation	La Malhoure
Maitre d'ouvrage	LAMBALLE TERRE ET MER
Capacité nominale	550 EH
Tranche	[200 ; 2 000 [EH
Nature	Urbain
Service instructeur	SE - SPE 22
Agence de l'eau	LOIRE-BRETAGNE
Code sandre de l'ouvrage	0422140S0001
Date de mise en service	1991-09-30
Manuel d'autosurveillance validé	Non
Traitement requis par l'arrêté national du 21/07/2015	- Traitement approprié
Filières de traitement principales	File Eau - Filtres Plantés

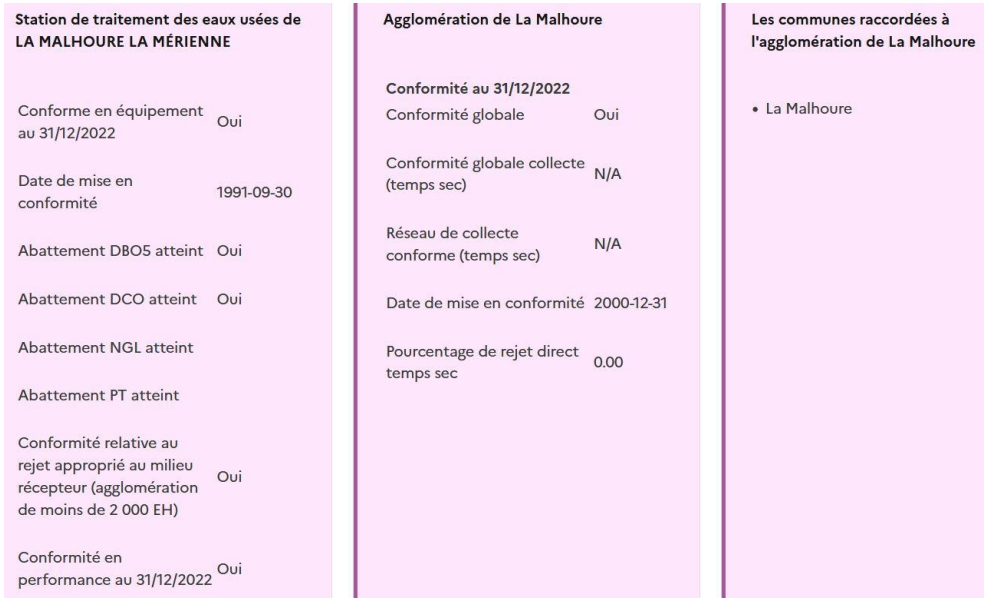
Agglomération de La Malhoure

Lieu d'implantation	La Malhoure
Nom de l'agglomération	La Malhoure
Tranche d'obbligation	[200 ; 2 000 [EH
Somme des charges entrantes	182 EH
Somme des capacités nominales	550 EH
Code sandre de l'agglomération	040000122140

Station(s) rattachée(s) à l'agglomération de La Malhoure

- LA MALHOURE LA MÉRIENNE

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr



Station de traitement des eaux usées de LA MALHOURE LA MÉRIENNE	
Conforme en équipement au 31/12/2022	Oui
Date de mise en conformité	1991-09-30
Abattement DBO5 atteint	Oui
Abattement DCO atteint	Oui
Abattement NGL atteint	
Abattement PT atteint	
Conformité relative au rejet approprié au milieu récepteur (agglomération de moins de 2 000 EH)	Oui
Conformité en performance au 31/12/2022	Oui

Agglomération de La Malhoure	
Conformité au 31/12/2022	
Conformité globale	Oui
Conformité globale collecte (temps sec)	N/A
Réseau de collecte conforme (temps sec)	N/A
Date de mise en conformité	2000-12-31
Pourcentage de rejet direct temps sec	0.00

Les communes raccordées à l'agglomération de La Malhoure
• La Malhoure

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

1.8.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALE

La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Cependant, la commune a lancé une étude, actuellement en cours, pour la réalisation d'un SDAEP, en parallèle de l'élaboration du PLU.

1.8.3 L'EAU POTABLE

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

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

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

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

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant La Malhoure). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

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

L'alimentation des 271 abonnés[7] de la commune de la Malhoure est un mélange de l'eau du captage de la station de Bréha - Les Trois Croix en SAINT-GLEN (eau souterraine) et de la station de La Ville Hatte (eau superficielle) à Pléven.[8]
Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de La Malhoure estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de La Malhoure représente donc seulement 0.12% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*52*10 = **35 360 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.
Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 1%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit 646 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **388 337 m3 sur 10 ans**.

[7] *RPQS 2023*

[8] *PAC 2022*

	Popoulation	Consommation estimée en eau potable (52m3 par hbt/an)
population estimée 2024	646	33573
population estimée 2025	652	33909
population estimée 2026	659	34248
population estimée 2027	665	34591
population estimée 2028	672	34936
population estimée 2029	679	35286
population estimée 2030	685	35639
population estimée 2031	692	35995
population estimée 2032	699	36355
population estimée 2033	706	36719
population estimée 2034	713	37086
		388337

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau afin de limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.7%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.7%, le réseau desservirait 57 067 habitants, soit 67 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

REGIE

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est actuellement en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

1.8.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

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

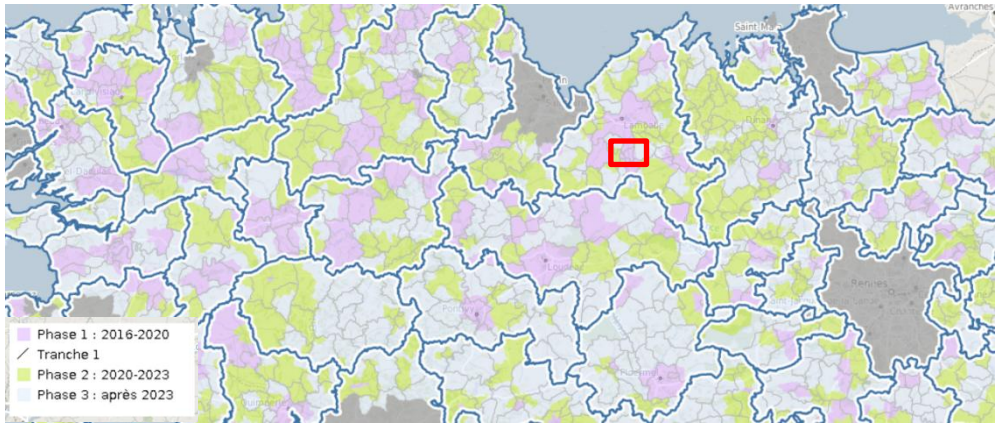
En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des côtes d'Armor a été approuvé en 2012. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.

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

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

La commune de la Malhoure est concernée par la phase 1 tranche 2 du projet.

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



Les différentes phases de déploiement du réseau fibre
Source : Mégalis

LES SERVITUDES

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

Servitudes affectant le territoire communal :

- **I3 – Servitude relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques**

Les lignes « Plénée-Jugon – Meslin » et « Caulnes – Ploufragan Pont Noir » traversent la commune de La Malhoure.

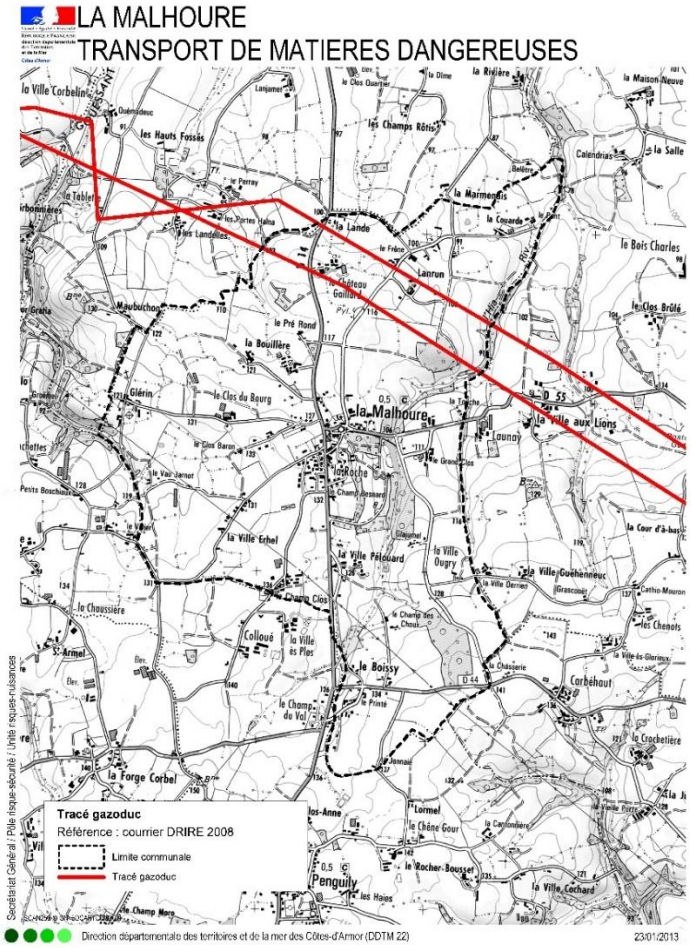
Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
DN100-2020-BRT LA MALHOURE	100	67.7
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	250	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Installations annexes situées sur le territoire :

Nom Installation Annexe
LA MALHOURE

Source : GRT gaz



Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisations	Servitude Globale (m)
DN100-2020-BRT LA MALHOURE	5
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	6
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	6

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelé « bande étroite » ou bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur production, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2.7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0.6mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles » dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

- **I1 – Servitude relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz**

Les lignes « Plénée-Jugon – Meslin » et « Caulnes – Ploufragan Pont Noir » traversent la commune de La Malhoure.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'au distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
DN100-2020-BRT LA MALHOURE	100	67.7	25	5	5
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	200	67.7	55	5	5
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	250	67.7	75	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
LA MALHOURE	20	6	6

En application des dispositions de l'article R555-30 du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes :

SUP1 : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.
Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou

d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaires de la canalisation (CERFA N°15016 01 : formulaire de demande des éléments utilise de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).
La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.
En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.
L'article R555-31 du code de l'environnement précise que : « lorsque l'analyse de compatibilité prévoir des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effet SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant renvoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V - Titre V - Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R 123-22 du code de la construction et de l'habitation.

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

La ligne de liaison 63 kV « Doberie – Le Gouray – Trégueux traversent la commune de La Malhoure.

Le groupe maintenance réseaux est chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de La Malhoure : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Bretagne - ZA de Kerourvois Sud -
29556 QUIMPER

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

Le cimetière est situé au centre du bourg de La Malhoure.

- **PT2 – Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles**

Les liaisons suivantes se situent sur le territoire de LA MALHOURE :

- Liaison hertzienne Trédaniel – Saint-Malo : tronçon instauré par le décret du 31 août 2001 ;
- Tronçons instaurés par décret du 23 juin 2009, liaisons :
  Plessala / Bel-air – Trégon / le Moulin l'Épine,
  Plessala / Bel-air – Saint-Méen Le Grand / La Grande,
  Trédaniel/Bel-air – Saint-Malo / La Ville Besnard,
  Plessala / Bel-air – Léhon / De Guinefort.

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

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

Le gestionnaire est la DGAC / service national d'ingénierie aéroportuaire, département ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENAIS Cedex.

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Objet de la servitude
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des Transports Articles R6352-1 à 9	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome (constructions de plus de 50m)

Intitulé de la servitude	Libellé	Gestionnaire
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	GRTgaz – DO – POCS Equipe Maitrise des Risques Industriels – Atlantique 35 rue de la Brigade Rac – ZI Rabion 16 023 Angoulême Cedex PECA-URBA@grtgaz.com
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	DREAL Bretagne
I4	Protection des lignes électriques	RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER
INT1	Servitudes relatives à la protection des cimetières	Commune
PT2	Protection des centres radioélectriques	EMZD – rue Garigliano – BP 20 – 35 998 RENNES CEDEX 9
T7	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	DSAC/O

Source : PAC 2022

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. Le bassin d'emploi principal correspond au bassin de vie de Lamballe.

1.9 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

1.9.1 UN RESEAU ROUTIER CONVENABLE

Le centre-bourg de La Malhoure est desservi par la **RD14** selon un axe nord/sud qui traverse tout le territoire communal et permet de relier au nord Lamballe et Penguily au sud. La RD14 dessert également le principal village de la commune (Le Boissy).

La RD55 est une voie départementale permettant de relier le bourg de La Malhoure au bourg de la commune de Plestan au nord-est du territoire.

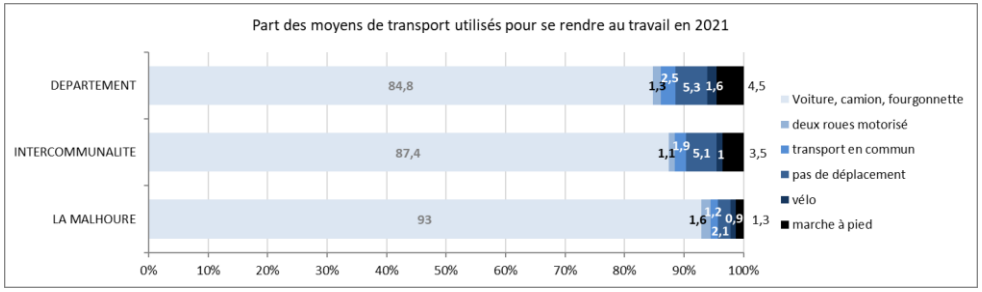
Ces deux axes, la RD14 et la RD55 permettent de connecter le bourg de La Malhoure avec la RN12. La **RN12** est un axe majeur breton, reliant Rennes à Saint-Brieuc.

La RD44 traverse la partie sud du territoire communal, selon un axe est-ouest. Cet axe permet de relier Jugon-les-Lacs à Moncontour en passant par le village du Boissy.

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



La présence de plusieurs voies départementales et la proximité avec une voie d'importance nationale (RN12) reliant les pôles d'emplois de Saint-Brieuc et Rennes explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les habitants de La Malhoure, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente 93% des déplacements domicile – travail des habitants. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.



Source : INSEE RP 2021

1.9.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

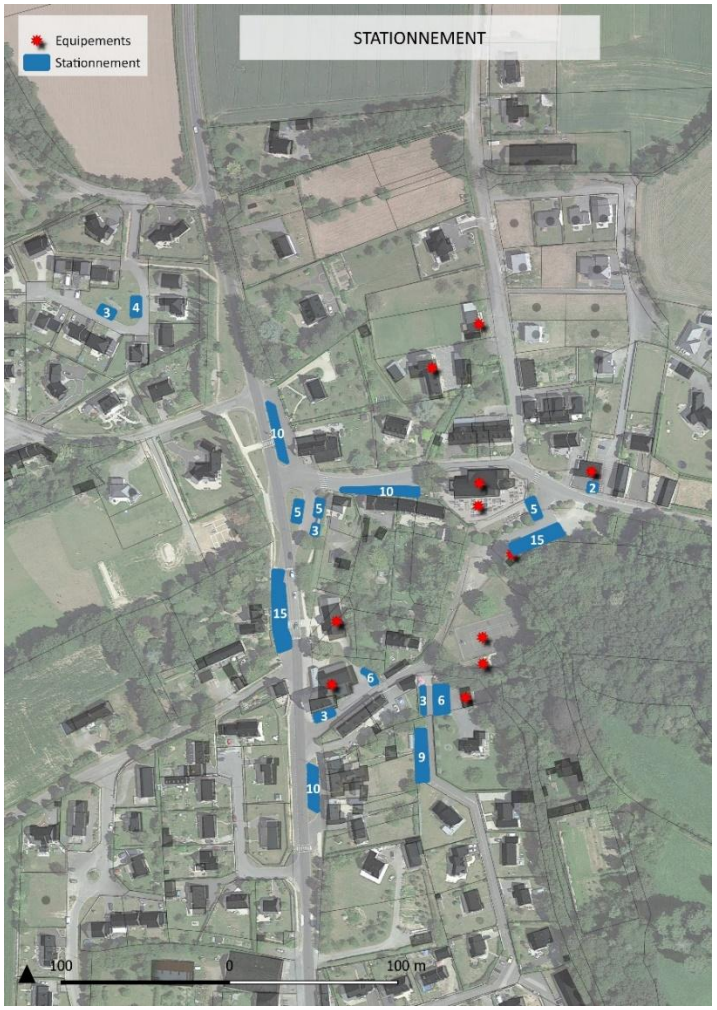
Le territoire de La Malhoure compte environ 114 places de stationnement.

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

1.9.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poches et de manière longitudinale dans le centre du bourg. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment le terrain de sport, à proximité de la mairie ainsi que devant l'église. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

La carte ci-après précise les zones de stationnement et le nombre de places sur chaque espace au sein du centre-bourg.



1.10 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

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

Le réseau de bus « Breizhgo » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. La commune de La Malhoure n'est pas desservie les lignes du réseau.

Le centre-bourg de La Malhoure se situe à environ 8 kilomètres de la gare de Lamballe soit environ 10 minutes en voiture et à une trentaine de kilomètres soit 25 minutes de la gare de Saint-Brieuc. Les habitants de La Malhoure sont contraints d'utiliser leur voiture pour se rendre aux gares ferroviaires les plus proches. Les trajets en train sont peu utilisés par les actifs de La Malhoure.

Par ailleurs, l'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de La Malhoure est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, Coëtmieux, Lamballe-Armor, Landéhen, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry.

En lien avec la faible offre de transports collectifs sur le territoire, ces derniers sont peu utilisés par les habitants dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail (seulement 1.2% contre 1,9% à l'échelle de l'intercommunalité).

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

1.10.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE ABSENTE

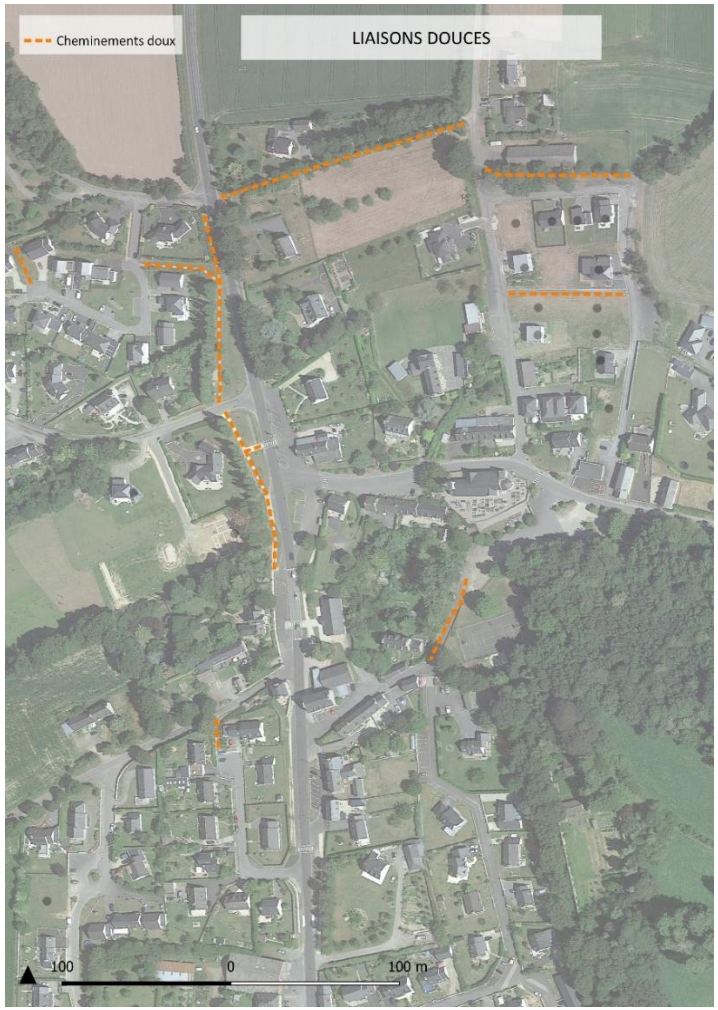
La commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur le territoire communal. L'aire de covoiturage la plus proche est localisée sur le commune Lamballe.

1.11 DES LIAISONS DOUCES LIMITEES

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

On note notamment la présence d'un cheminement doux le long de la rue de Penthièvre, reliant la salle des fêtes au quartier de du Clos des Portes. Plusieurs autres liaisons douces, plus ponctuelles sont identifiées, à proximité du terrain multisports, entre la rue de la Bouillère et la route de l'école…

Les itinéraires de randonnées piétonnes et cyclistes offrent une accessibilité au reste du territoire de la commune. Ces circuits permettent ainsi de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti.
Les modes doux ne représentent cependant que 2.2% des déplacements domicile-travail, soit un taux bien inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (4,5%) tout comme sur le département (6.1%).



Synthèse : principaux points à retenir du diagnostic

Atouts – Forces	Menaces – Faiblesses – Points de vigilance
Commune proche des agglomérations de Lamballe-Armor (9 km) et de Saint-Brieuc (29 km)	
Proche de la RN12 (Rennes-Brest), principal axe routier du département qui irrigue une partie importante des Côtes d'Armor et de la Bretagne	
Desservie et irriguée par RD 14	Structure viaire qui sépare en deux parties le bourg.
Zone d'emplois + bassin de vie de Lamballe Armor et aire d'attraction de Saint-Brieuc + RN12 : situation favorable à l'implantation de nouveaux ménages, actifs et relativement jeunes	Une part très importante de la population active de 15 ans ou plus occupée (89,6%), qui réside à La Malhoure, travaille en dehors de la commune (commune fortement résidentielle)

Atouts - Forces	Menaces - Faiblesses - Points de vigilance
Forte croissance démographique au cours des 4 dernières décennies (positionnement géographique, contexte péri-urbain, qualité de la desserte routière, offre foncière...) Densité moyenne de population	Forte pression démographique et économique dans un contexte de raréfaction durable des disponibilités foncières (effets SRADDET, SCOT...)
Rythme de progression démographique sur la dernière période (2013-2019) qui reste > à celui du département et de l'EPCI	Relatif ralentissement du rythme de croissance de la population au cours de la dernière période du fait d'une légère détérioration du solde migratoire Fluctuation du solde naturel au cours des 20 dernières années.
Population jeune (âge moyen 35,3 ans)	Tendance au tassement de l'effectif scolaire
Taille moyenne des ménages qui diminue (du fait de leur desserrement) mais qui reste supérieure à celle du département et de l'EPCI	Progression des ménages constitués d'une seule personne, notamment d'hommes seuls, et de couples sans enfant Conséquence : un besoin en logements plus important pour loger une même population

Atouts - Forces	Menaces - Faiblesses - Points de vigilance
Proportion de ménages actifs (en hausse) importante qui confirme la fonction résidentielle de la commune Proportion de ménages retraités nettement inférieure à celle des Côtes d'Armor et de Lamballe Terre et Mer	L'évolution des ménages et des familles détermine en partie la nature et l'importance des équipements et moyens que la commune doit déployer auprès des familles, notamment les besoins de la population sur le plan scolaire et périscolaire Cette évolution est très révélatrice des cycles qui animent la démographie communale, au-delà des seuls et simples critères de hausse ou de baisse de population
Forte progression au cours de la période 2013-2019 des familles avec 4 enfants ou plus (+145,2%) mais également des familles de 2 enfants (+41,1%) et dans une moindre mesure sans enfants (+16,8%) ou avec un seul enfant (+8,3%). Forte diminution des familles de 3 enfants (-38,5%).	
Population géographique stable : en 2019, 90,9% des habitants d'1 an et + occupaient le même logement qu'en 2018 Réduction de l'écart entre les rythmes de croissance de la population et de production de logements : évolution des modèles d'habitat recherchés (terrains plus petits...), premiers effets peut-être des pratiques plus vertueuses en matière de construction de logements, modèles d'aménagement urbain différents...	

Atouts - Forces	Menaces - Faiblesses - Points de vigilance
Très faible proportion de logements vacants, inférieure au taux dit normal permettant d'assurer une rotation du parc	L'augmentation de la population (au rythme actuel ou >) ne pourra se traduire que par la construction de nouveaux logements (hors ventes et rotation des locations)
	Part de résidences secondaires extrêmement faible, voire insignifiante (4,3%) : fonction touristique réduite de la commune, qui, par ailleurs, n'est dotée d'aucune structure d'hébergement marchand (seulement 16 lits marchands en meublés labellisés et chambres chez l'habitant) ou équipement de loisirs
Parc de logements récent (58,9% après 1991) constitué pour l'essentiel de maisons Part significative de grands logements (5 pièces et +) et faible de petits logements (1-3 pièces) Proportion équivalente aux échelles de comparaison de propriétaires de leur résidence principale Parc locatif proportionnel à l'EPCI et au département qui permet l'accueil de certaines populations, notamment des jeunes actifs qui commencent leur parcours résidentiel	**Une réponse à apporter à cette question :** Quels types de logements développer en fonction des tendances démographiques de la commune, de l'évolution actuelle de la taille et de la composition des ménages et des familles et des intentions et ambitions de la commune ?

Atouts - Forces	Menaces - Faiblesses - Points de vigilance
Indicateurs fiscaux favorables : Revenu net annuel moyen, part des foyers imposés, montant moyen des salaires et traitements > aux valeurs départementales et intercommunales	Exception notable : le montant moyen des retraites et pensions < aux valeurs départementales et intercommunales
Taux d'activité et d'emploi de la population résidante > aux valeurs départementales et intercommunales	Rapport déséquilibré entre emplois et actifs résidants : indicateur de concentration d'emploi faible. Or, plus le nombre d'emplois sur un territoire est < au nombre de résidants occupés, plus l'indice est faible et plus ce territoire peut être qualifié de résidentiel (commune *dortoir*) Très forte proportion d'actifs résidants de 15 ans ou + qui travaillent en dehors de la commune : solde entre entrées et sorties d'actifs largement déficitaire Nombre de demandeurs d'emploi qui stagne malgré le taux de chômage deux fois moins important qu'en Côtes d'Armor
	Rythme de création d'établissements faible (2,8 en moyenne annuelle). Tissu économique peu développé : 20 établissements, 31 en incluant le champ de l'agriculture Tissu économique principalement constitué de petites entreprises individuelles

Atouts - Forces	Menaces - Faiblesses - Points de vigilance
Proportion importante d'emplois dans Administration publique, enseignement, santé, action sociale et l'Industrie Nature des emplois influencée par le caractère rural de la commune	Diminution du nombre d'emplois sur la dernière période Trajectoire d'évolution des emplois non-salariés (forte diminution) opposée à celle des emplois salariés (légère augmentation)

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.12 LE MILIEU PHYSIQUE

TOPOGRAPHIE :
Le territoire de la commune s'étend sur un plateau agricole dont la pente douce est globalement orientée Sud-Ouest / Nord-Est vers la vallée du Gouessant.
Les haies bocagères éparses rythment le paysage à l'instar des deux vallées principales, formées par l'Hia et son affluent, qui creusent le plateau imprimant des sillons sud/ Nord dans la partie Est de la commune.
Si l'altitude varie peu sur le territoire de la commune autour de 130 m, on note qu'en fond de vallée le point le plus bas atteint 77 m en limite Nord-Est de la commune tandis que le point culminant se trouve en limite communale avec Plénée-Jugon, à hauteur de la départementale D44 au sud-Est.
Le Gouessant et ses affluents à l'Ouest et l'Hia et ses affluents à l'Est, constituent les limites géographiques de la commune qui coïncident parfois avec ses limites administratives. La Vallée de l'Hia est la plus encaissée et favorise l'établissement de boisements.

GEOLOGIE :
Le pays de Saint-Brieuc appartient au domaine Domnonéen, nord Armoricain, qui compte parmi les formations géologiques les plus anciennes de France (source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc).
Le socle est constitué par des formations d'ortho gneiss d'âge précambrien (2000 MA), très fortement métamorphisés, qui subsistent en lentilles cristallines sous les formations sédimentaires briovériennes plus récentes.

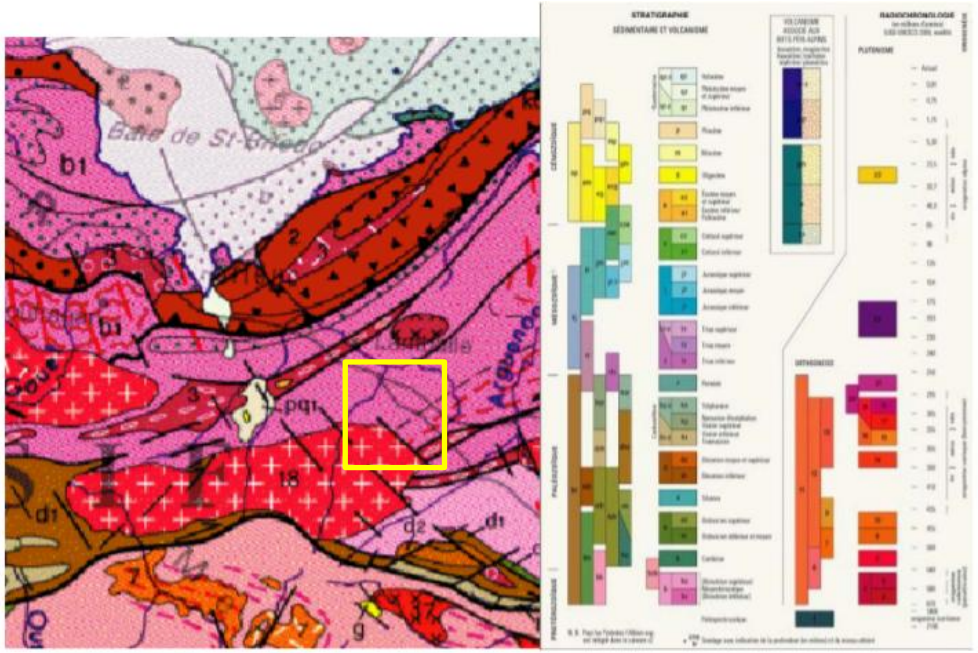
On observe de façon localisée des dépôts de limons de type éolien mis en place beaucoup plus récemment et des sédiments modernes de très faible épaisseur et d'extension latérale généralement modeste, dans toutes les vallées des très nombreux ruisseaux et rivières qui quadrillent le paysage et convergent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

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

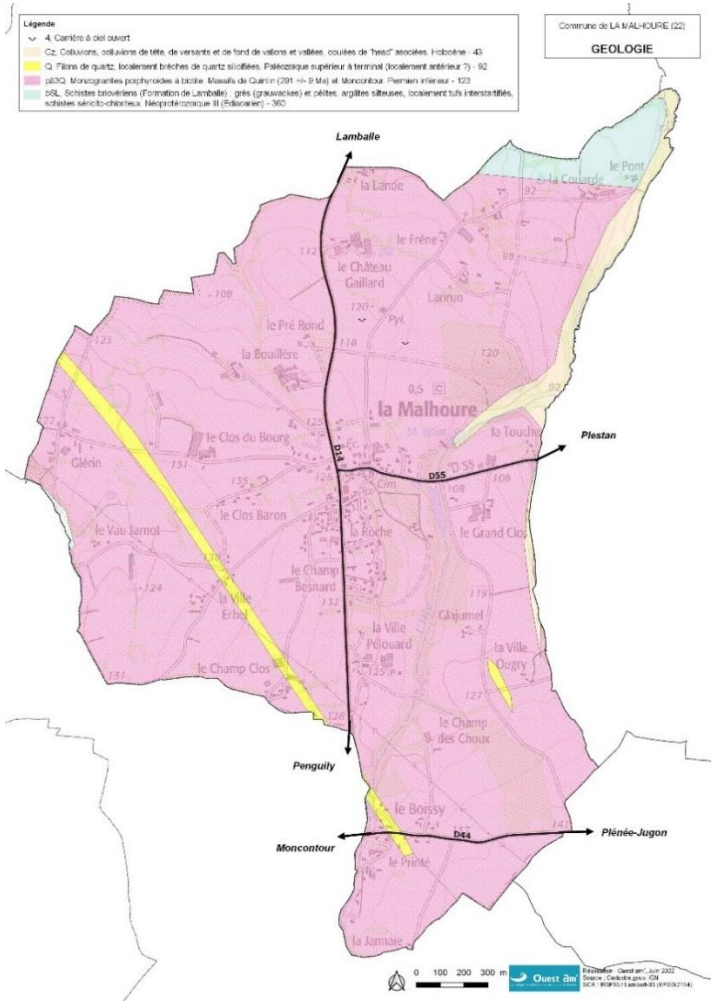
A l'échelle de la commune, le sol est constitué de roches plutoniques, essentiellement de la formation **pγ³ « granite porphyroïde de Moncontour à biotite »** (cf. notice géologique de la feuille de Broons n°0280N)

Il s'agit d'une roche assez claire gris bleuté à feldspath alcalin centimétrique maclé Carlsbad, à texture grenue porphyroïde. La matrice est à biotite millimétrique, feldspaths, quartz et muscovite.

Carte géologique du Pays



Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc



DEVELOPPEMENT URBAIN

1.13 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de La Malhoure peut être décomposée en plusieurs tissus :

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





Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de La Malhoure. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les premières opérations d'ensemble se sont en effet implantées de manière linéaire le long de l'axe de circulation principal du territoire, la RD14. Dans les années 1990, le développement pavillonnaire s'est poursuivi en second rideau des axes de circulation majeur (Le Champ de la Roux, La Mériennee…). Puis, depuis les années 2000, les constructions contemporaines se sont réalisées principalement dans la partie sud-est du bourg, le Bois de la Roche. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires.





Les bâtiments d'activités artisanales et agricoles : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur le territoire. Ces activités sont principalement localisées au sein de l'espace rural ainsi que de manière très ponctuelle au sein du bourg. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.



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

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







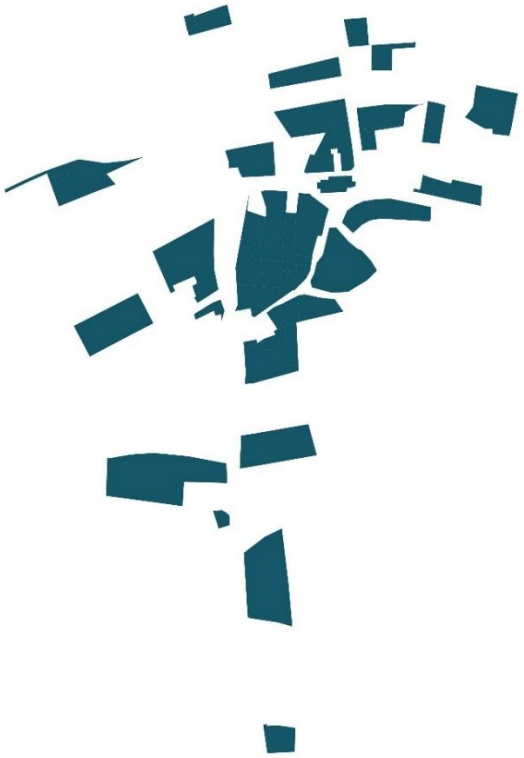
1972 *(source : Géoportail)*



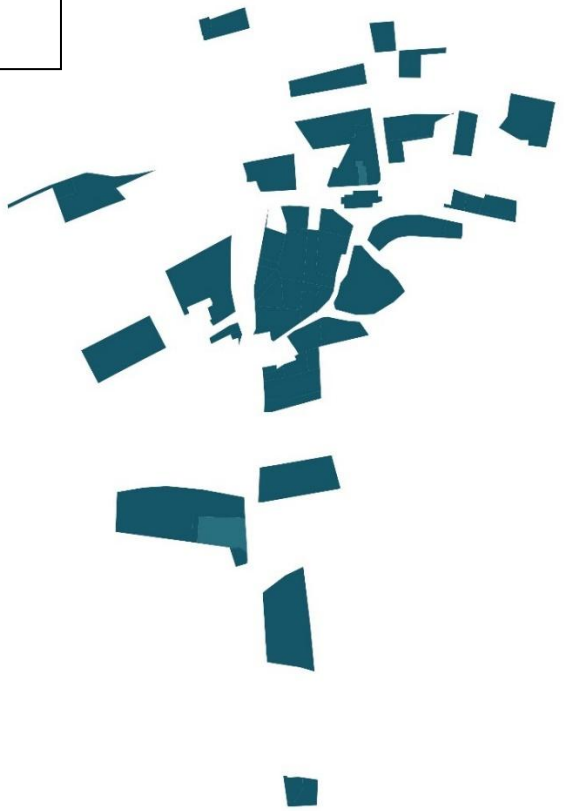
2024 *(source : Géoportail)*

1.14 CONSOMMATION D'ESPACE

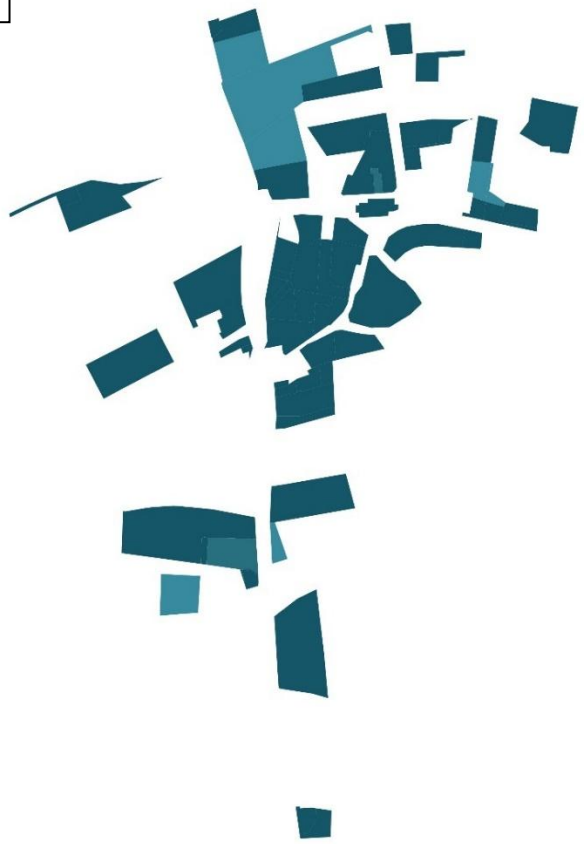
Avant 1960



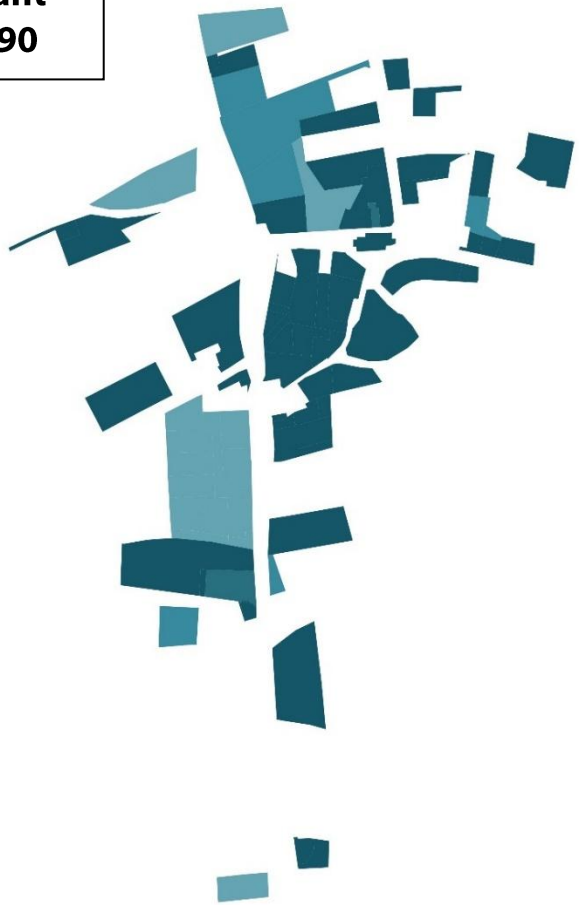
Avant 1970



Avant 1980



Avant 1990



Avant 2000



Avant 2010



Après 2010



La base de données MAJIC[9] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2011. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2011. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

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

La base de données MAJIC a fait l'objet d'un retraitement notamment à l'échelle parcellaire afin de vérifier précisément la surface foncière réellement consommée (exemple d'une unité foncière urbanisée depuis 2011 au sein de l'espace rural : la base de données MAJIC indiquera automatique que la totalité de l'unité foncière est consommée. La vérification du bureau d'études consiste à retravailler avec précision les limites de l'espace réellement artificialisé.

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **4.45 hectares**, soit en moyenne 0.4 hectare consommé chaque année depuis 2011. Cette consommation concerne entièrement le développement de l'habitat (100%). Aucune consommation à vocation d'équipements ou de développement économique n'est identifiée sur le territoire.

[9] Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)

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

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**4,45 ha**	**100 %**
Consommation foncière habitat	**4.45 ha**	**100 %**
Consommation foncière équipements	**0 ha**	**0 %**
Consommation foncière activités	**0 ha**	**0 %**

HABITAT :

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **4.45 hectares** sur La Malhoure, soit une moyenne annuelle de 0,45 hectare.

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	**4.45 ha**	**100 %**
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	**3.67 ha**	**82.5 %**
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	**0.78 ha**	**17.5 %**

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011, et celles réalisées sur l'espace rural. Sur ces 4.45 hectares consommés :

- 3.67 hectares ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et du village du Boissy (soit 82.5 % de la consommation foncière) ; Au sein de ces 3.67 ha, 0.73 ha sont localisés sur le village du Boissy.
- 0.78 hectares ont été consommés dans l'espace rural (17.5%).

La consommation foncière au sein des enveloppes urbaines s'est principalement réalisée sur 3 secteurs spécifiques :

- Le secteur à l'est de la route de l'école,
- Le quartier du Clos des Portes,
- Le lotissement des jardins de la Roche.

Les autres constructions réalisées au sein du bourg se sont réalisées au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de divisions foncières mais également par comblement de dents creuses.

En dehors du tissu déjà urbanisé, la consommation foncière des 10 dernières années à vocation habitat s'est principalement faite dans l'espace rural (Les Murailles Guérins, La Ville Erhel…).

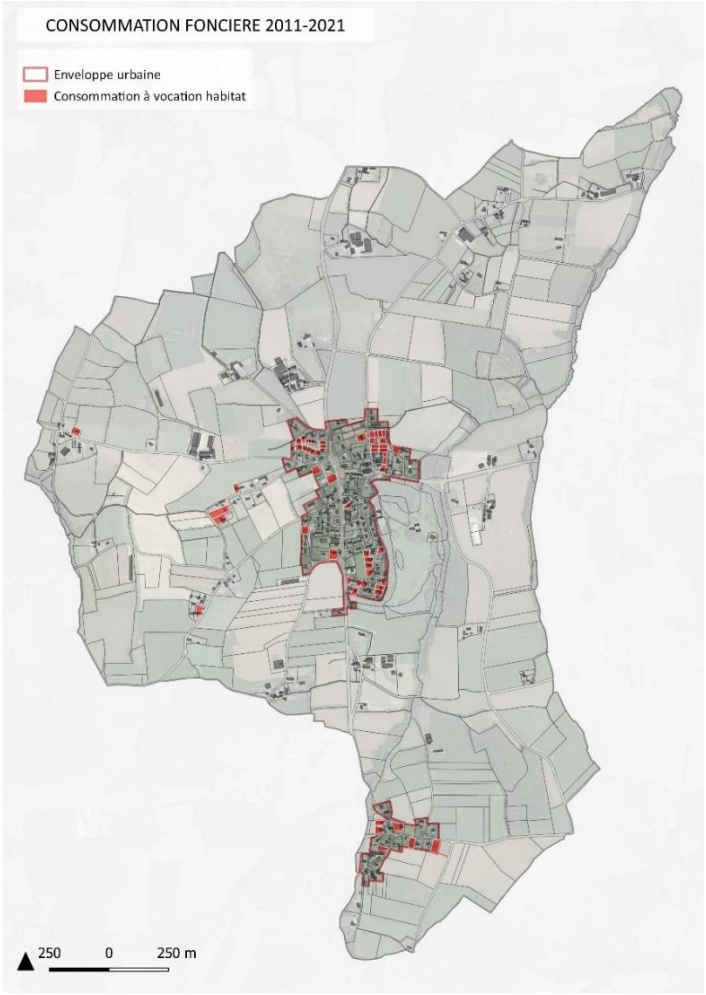
ACTIVITES :

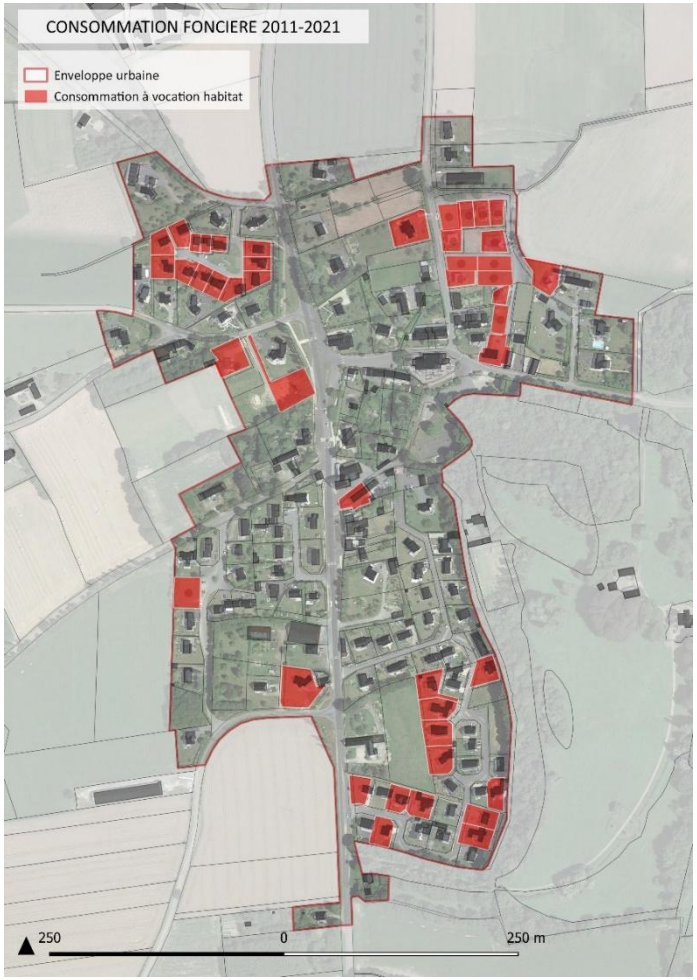
Aucune consommation foncière à vocation d'activité économique n'a été observée sur la commune entre 2011 et 2021.

EQUIPEMENTS :

Aucune consommation foncière à vocation d'équipement n'a été observée sur la commune entre 2011 et 2021.




CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021
Enveloppe urbaine
Consommation à vocation habitat
250
0
250 m


CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021
Enveloppe urbaine
Consommation à vocation habitat
250
0
250 m

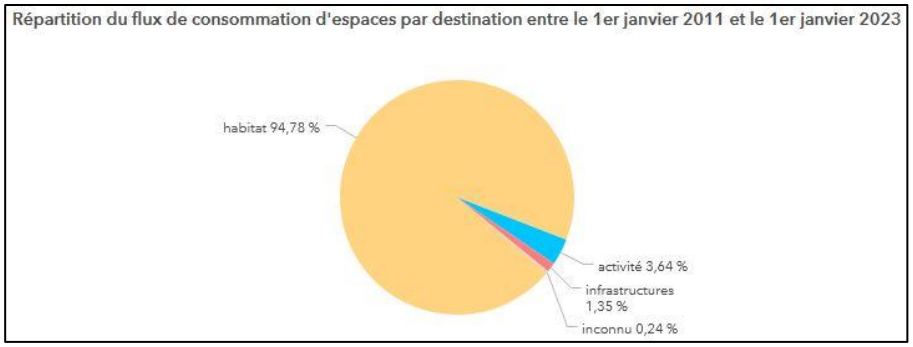

CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021
Enveloppe urbaine
Consommation à vocation habitat
100
0
100 m

1.14.1 LE PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

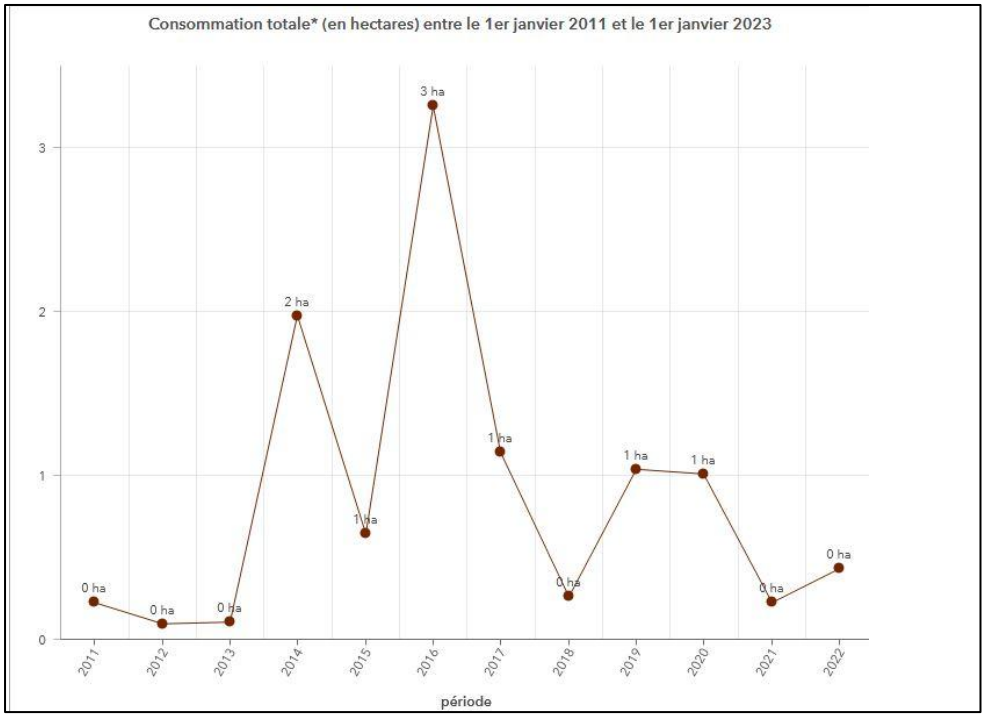
L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de* ***l'artificialisation des sols*** *dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période,* ***la consommation totale d'espaces*** *observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.* » Dans cette perspective, un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire à l'échelle de La Malhoure entre 2011 et 2021 afin de confronter les résultats. Les graphiques se basent pour 2011-2021 sur les données actualisées de l'observation de la consommation d'espace à l'échelle de La Malhoure. Au total, entre 2011 et 2021, la surface totale consommée correspond à **9,6 hectares** toute vocation confondue, soit une moyenne de **0.96 ha** par an.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
0,2	0,1	0,1	1,9	0,6	3,2	1,1	0,2	1	1	0,2	**9,6**

Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)



Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)

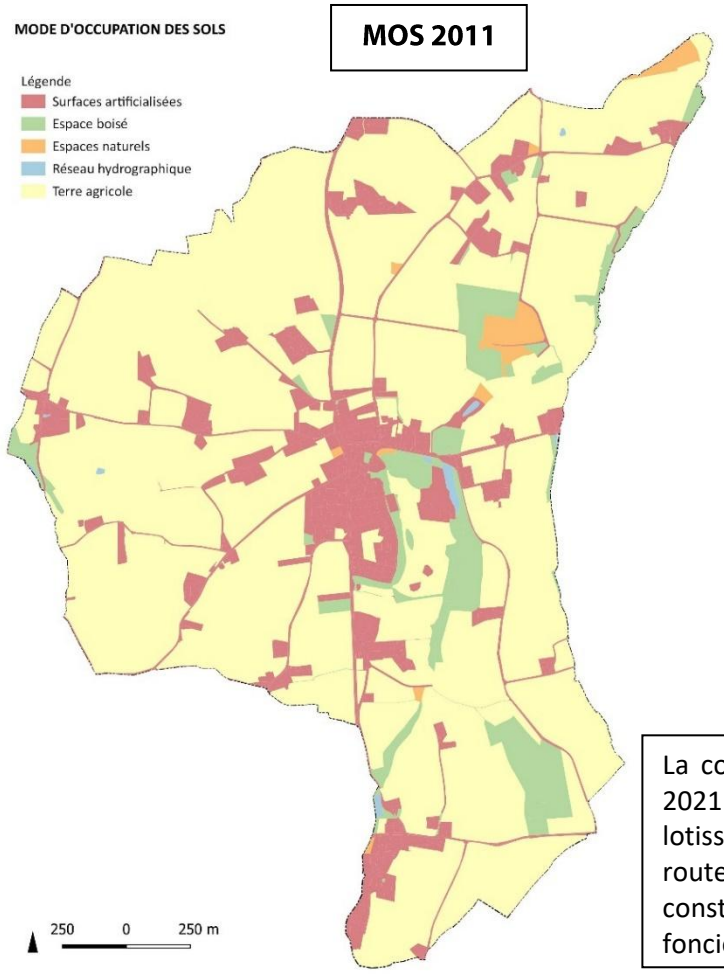


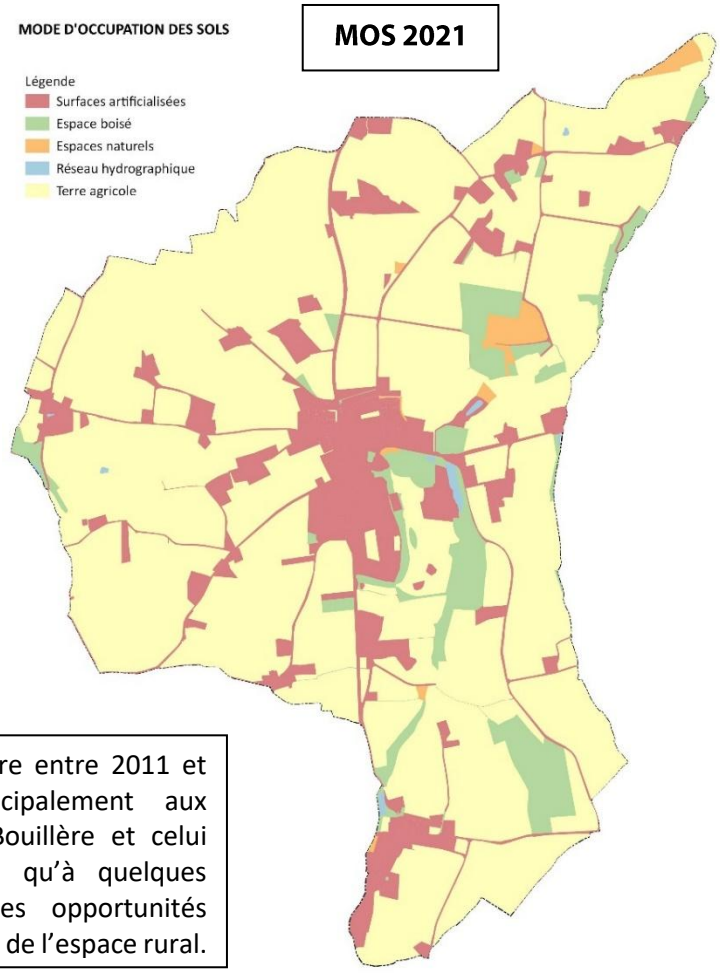
Source : Portail national de l'artificialisation des sols (CEREMA)

Sur la période 2011-2021, la commune de La Malhoure a consommé **4.77 ha** d'après le MOS, toute vocation confondue.

1.14.2 LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre de la modification de son SRADDET, la région Bretagne a publié son Mode d'Occupation des Sols (MOS) en 2022. Il s'agit d'un inventaire numérique de l'occupation du sol à une échelle locale. Le MOS est aujourd'hui l'outil de référence pour estimer la consommation d'espace des territoires sur la décennie 2011-2021.





La consommation foncière entre 2011 et 2021 correspond principalement aux lotissement rue de la Bouillère et celui route de l'écoles ainsi qu'à quelques constructions au fil des opportunités foncières, sur le et au sein de l'espace rural.

1.14.3 CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES

Bilan de la consommation foncière sur la commune 2014-2024 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2014 et 2024	**3.1 ha**	**100 %**
Consommation foncière habitat	**3.1 ha**	**100 %**
Consommation foncière équipements	**0 ha**	**0 %**
Consommation foncière activités	**0 ha**	**0 %**

HABITAT :

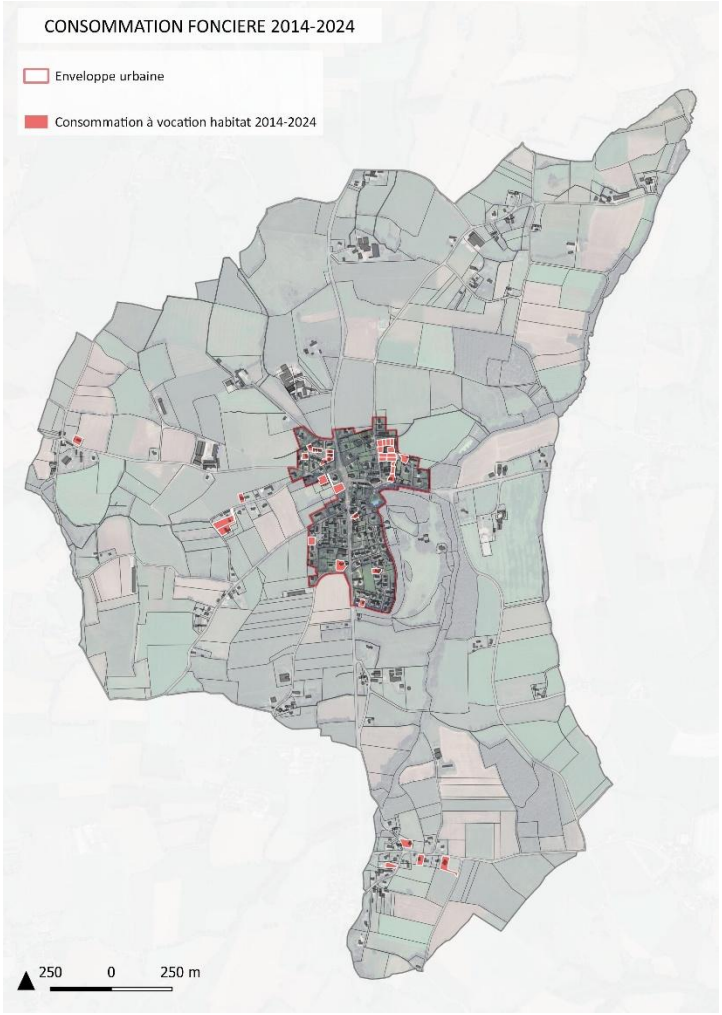
Sur la période 2014-2024, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **3.1 hectares** sur La Malhoure, soit une moyenne annuelle de 0,31 hectare.

ACTIVITES :

Aucune consommation foncière à vocation d'activité économique n'a été observée sur la commune entre 2014 et 2024.

EQUIPEMENTS :

Aucune consommation foncière à vocation d'équipement n'a été observée sur la commune entre 2014 et 2024.



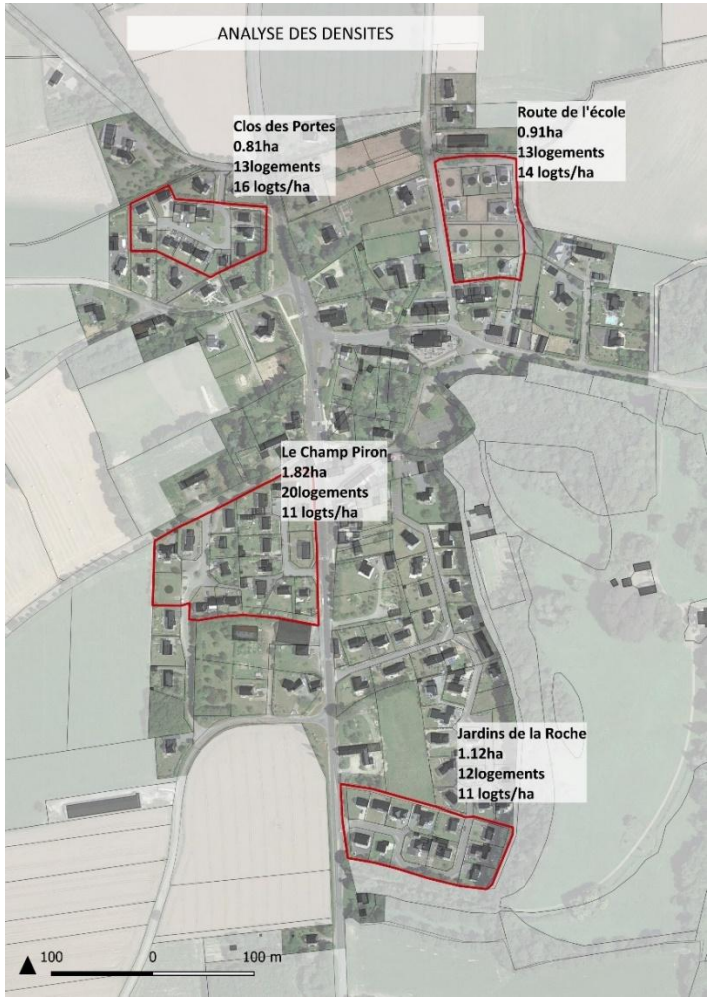
1.15 ANALYSE DE LA DENSITE

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg de La Malhoure.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc Approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de La Malhoure, définie comme « commune rurale », le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité minimale de **20 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées en extension (incluant les secteurs en densification qui représentent de la consommation foncière) sur la période 2021-2031 et de 25 logements par hectare sur la période 2031-2041.

Cela permet la mise en œuvre de formes urbaines variées sur le territoire, à travers la réalisation d'opérations denses et d'autres plus lâches.

La carte ci-après révèle que les opérations réalisées il y a plus d'une dizaine d'années, telles que Les Jardins des Roches ou Le Champ Piron ont une densité relativement faible, de l'ordre de 11 logements par hectare. On remarque le travail de renforcement des densités au fil des nouvelles opérations réalisées sur le bourg de la commune : En effet, le secteur du Clos des Portes construit autour de l'année 2015 propose une densité plus importante, de l'ordre de 16 logements par hectare, plus en cohérence avec les objectifs fixées par le SCOT. Le lotissement de la route de l'école représente quant à lui une densité légèrement inférieure, autour de 14 logements par hectare.



1.16 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

L'enveloppe urbaine correspond aux tissus urbanisés de la commune et est représentée par un contour rouge. Cette enveloppe urbaine correspond au centre-bourg de La Malhoure. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

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

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse = DC, remembrement parcellaire = RP ou non exploitable = NE).
- La troisième colonne affiche la surface du gisement en hectare.
- La quatrième colonne indique le nombre potentiel de logement réalisable sur le gisement en fonction du tissu urbain environnant.
- La cinquième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement en collaboration avec le comité de pilotage.
- La sixième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Les lignes surlignées en bleu correspondent aux gisements de plus de 2000m² ou « stratégiques » sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place. Ce sont ces OAP qui détermineront le nombre de logements réalisables théoriquement au sein de ces gisements.

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 2000m²** correspond à **1.32 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Parmi ce potentiel identifié :

- 12.9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.17 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **3 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 26.5% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **0.35 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **4 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 60.6% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0.8 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **12 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

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

- 90% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- 40% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **2 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **2 logements**,

Au total, **environ 7 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 2000m².

Dureté foncière	Faisabilité	Surface (ha)	Part (%)	Logements théoriques	Logements pratiques
90%	SIMPLE	0,17	12,9%	3	3
40%	MOYENNE	0,35	26,5%	4	2
20%	COMPLEXE	0,8	60,6%	12	2
	TOTAL	**1,32**	100%	20	**7**

A ces 7 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 2000m² ainsi que ceux considérés comme « stratégiques » au regard notamment de leur positionnement dans le bourg.

Au total, 2 gisements de plus de 2000m² ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'un gisement « stratégique » au regard de sa localisation en cœur de bourg et à proximité directe du projet de maison d'assistantes maternelles en cours de réalisation sur la commune. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **26 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 90% pour les gisements « simple », dureté foncière de 40% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 20% pour les gisements « complexe »).

Au total, **environ 9 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 2000m² et stratégiques. Ces gisements de plus de 2000m² et stratégiques seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification des enveloppes urbaines à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

En plus, on peut ajouter la réalisation très récente de **2 logements** à l'étage d'un

bâtiment communal (ancien bar) localisé en cœur de bourg. Cette réhabilitation en cœur de bourg doit être intégrée dans le potentiel de densification de la commune.

A l'échelle du territoire, environ 18 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.


GISEMENTS FONCIERS
Enveloppe urbaine
Faisabilité des gisements fonciers
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
100 m
0
100

NUMERO	TYPE	SURFACE (ha)	POTENTIEL LOGEMENTS	FAISABILITE OPERATIONNELLE	REMARQUES / JUSTIFICATIONS
2	DC	0,14	2	SIMPLE	Pas vendue
3	DC	0,07	2	MOYEN	Chevaux sur la parcelle et division parcellaire
7	RP	0,65	16	COMPLEXE	Opération de renouvellement urbain avec démolition/décontamination/reconstruction (ancien garage) aujourd'hui utilisé seulement pour stockage
10	RP	0,09	1	MOYEN	Division parcellaire
11	RP	0,04	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès avec fort dénivelé
15	RP	0,08	1	COMPLEXE	Division parcellaire + pas d'accès (piscine)
16	RP	0,19	1	MOYEN	Division parcellaire
17	RP	0,06	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès difficile (dénivelé)
21	RP	0,08	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès sur RD
22	RP	0,07	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès sur RD
24	RP	0,13	2	COMPLEXE	Division parcellaire + accès sur RD (ou servitude voie privée)
25	RP	0,07	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès sur RD
27	RP	0,12	2	COMPLEXE	Division parcellaire - plusieurs propriétaires
29	RP	0,07	1	COMPLEXE	Division parcellaire + exposition terrain pour division car situation centrale de la maison
30	RP	0,03	1	SIMPLE	Terrain viabilisé et vendue
31	RP	0,08	1	COMPLEXE	Division parcellaire + accès difficile (RD)
32	NE	0,21	4	SIMPLE	Pas de contrainte spécifique
49	RP	0,11	6	MOYEN	Division parcellaire

1	DC	0,11		NON EXPLOITABLE	Construit
8	DC	0,5		NON EXPLOITABLE	Espace naturel à conserver
9	DC	0,07		NON EXPLOITABLE	Construit
18	RP	0,09		NON EXPLOITABLE	Pas d'accès
4	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
12	NE	0,1		NON EXPLOITABLE	Traversée canalisation eau
13	NE	0,07		NON EXPLOITABLE	Traversée canalisation eau
20	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Traversée canalisation eau
23	NE	0,13		NON EXPLOITABLE	Jardin du gîte à consercer
33	NE	0,1		NON EXPLOITABLE	Espace vert pour activité enfants (lié à l'école)
34	NE	0,15		NON EXPLOITABLE	PC accordé
35	NE	0,09		NON EXPLOITABLE	PC accordé
36	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Construit
37	NE	0,1		NON EXPLOITABLE	Construit
38	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
39	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
40	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Construit
41	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Construit
42	NE	0,16		NON EXPLOITABLE	Construit
43	NE	0,09		NON EXPLOITABLE	Construit
44	NE	0,08		NON EXPLOITABLE	Espace vert et stationnement
45	NE	0,11		NON EXPLOITABLE	Construit
46	NE	0,17		NON EXPLOITABLE	Espace propreté
48	NE	0,14		NON EXPLOITABLE	Espace public et stationnement
50	NE	0,03		NON EXPLOITABLE	Parking
51	NE	0,04		NON EXPLOITABLE	Bassin de rétention
52	NE	0,13		NON EXPLOITABLE	Bassin de rétention
53	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
54	NE	0,04		NON EXPLOITABLE	Construit
55	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Construit
56	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
57	NE	0,26		NON EXPLOITABLE	Terrain tennis et aire de jeux
58	NE	0,06		NON EXPLOITABLE	Construit
59	NE	0,05		NON EXPLOITABLE	Construit
60	NE	0,13		NON EXPLOITABLE	Réserve foncière pour école - terrain communal

MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.17 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

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

COURS D'EAU :

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

- La rivière de l'Hia traverse la partie Est du territoire communal. L'Hia longe la frange sud-ouest du territoire, le long du village du Boissy, ainsi que la frange est du bourg puis la limite administrative nord-est du territoire.
- Un des principaux affluents de la rivière du Gouessant longe la frange sud-ouest du territoire communal.

L'instruction du ministère de l'écologie, en date du 3 juin 2015, a demandé aux services de l'État (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), afin de lever les incompréhensions qui persistent sur la localisation et l'entretien des cours d'eau, d'établir une cartographie des cours d'eau.
La cartographie complète est une couche cartographique de l'ensemble des cours d'eau identifiés et caractérisés à l'échelle d'une commune. Des communes, des syndicats de bassins versants et des structures porteuses des Commissions Locales de l'Eau (CLE) des SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau et, par extension, structure chargée de l'élaborer) ont réalisé des inventaires de cours d'eau. La cartographie complète est constituée des inventaires locaux validés au minimum par les commissions communales ou par la CLE et complétés éventuellement par des tronçons ajoutés par les services de police de l'eau sur la base d'une vérification de « terrain »[10].
Cet inventaire des cours d'eau » a permis de recenser **7,7 kilomètres de cours d'eau** sur le territoire communal.

ZONES HUMIDES :

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

Dans le contexte armoricain (socle cristallin imperméable, pluviométrie importante), l'eau sature relativement facilement la couche de sol au-dessus de la

[10] *Cotes-darmor.gouv.fr*

roche et permet l'installation des milieux dits humides. Ces milieux accompagnent l'émergence de l'eau puis son écoulement jusqu'à la mer.
Les zones humides forment ainsi un corridor dans l'idéal quasi-continu le long du réseau hydrographique qui peut, si les milieux sont préservés dans leur fonctionnement, assurer plusieurs rôles essentiels au sein des bassins-versants : continuité écologique, soutien d'étiage, étalement des crues, blocage/piégeage de polluants, dénitrification, dégradation des pesticides.
A l'inverse, soumis à des pressions, des aménagements ou des pratiques inadéquates (travail du sol, épandage, traitements phytosanitaires, décapage, remblai…), ces milieux, du fait qu'ils sont étroitement connectés au cours d'eau et/ou à la nappe, sont susceptibles de devenir sources de pollution rapide des masses d'eau.

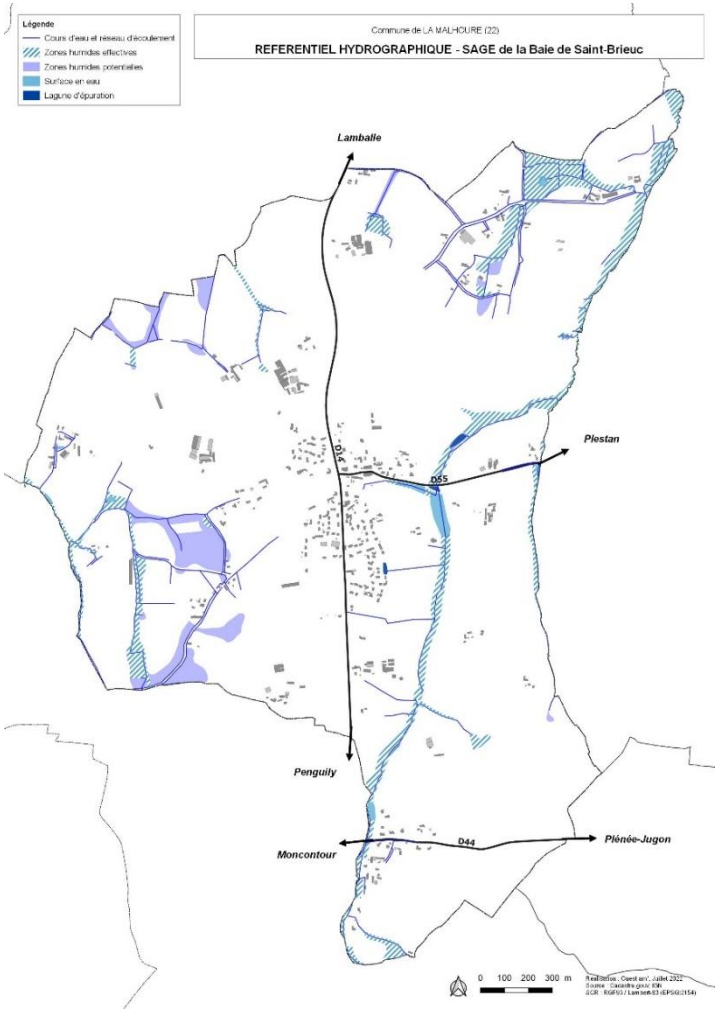
La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement (assèchement, mise en eau, remblais de zones humides) ainsi que par le Règlement du SAGE (Article 4) qui en interdit la destruction.

Sur la commune de La Malhoure, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **26.9 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur

- La frange est et ouest du territoire, associée aux cours d'eau bordant les limites administratives de La Malhoure,
- Le long de l'Hia,
- Au nord-est du territoire, sur le secteur de La Menuiserie.

Elles correspondent principalement (35%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des boisements humides et ripisylves à hauteur de 18.4%, localisés majoritairement au nord-est ainsi qu'à l'ouest du territoire. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé.

Les surfaces en eau correspondant aux étendues d'eaux libres, aux plans d'eau, aux mares, aux retenues ou encore les surfaces de cours d'eau dont largeur du lit mineur est supérieure à 4 mètres. Ces surfaces ont été relevées soit lors des inventaires de terrain, soit par photo-interprétation et représentent une surface totale d'environ **1.6 hectare**. Le Référentiel Hydrographique dans sa version de diffusion complète rassemble au sein de cette couche d'information, l'ensemble du réseau d'écoulement, c'est-à-dire les cours d'eau au sens réglementaire du terme ainsi que le réseau d'écoulements secondaires.



Types de zones humides	Surface (ha)	Part (%)
Terres Artificialisées	1,30	4,8%
Bois humides, Ripisylve	4,97	18,4%
Terres humides en culture	2,30	8,5%
Mégaphorbiaies	1,60	5,9%
Formations nitrophiles humides	0,76	2,8%
Prairies humides artificielles	1,21	4,5%
Prairies naturelles semi-humides à humides	9,43	35,0%
Prairies naturelles humides	1,26	4,7%
Peupleraie	3,11	11,5%
Plantations de feuillus	0,24	0,9%
Etangs, retenues d'eau, mares et bordures	0,00	0,0%
Roselières	0,09	0,3%
Saulaies	0,68	2,5%
	27,0	**100,0%**

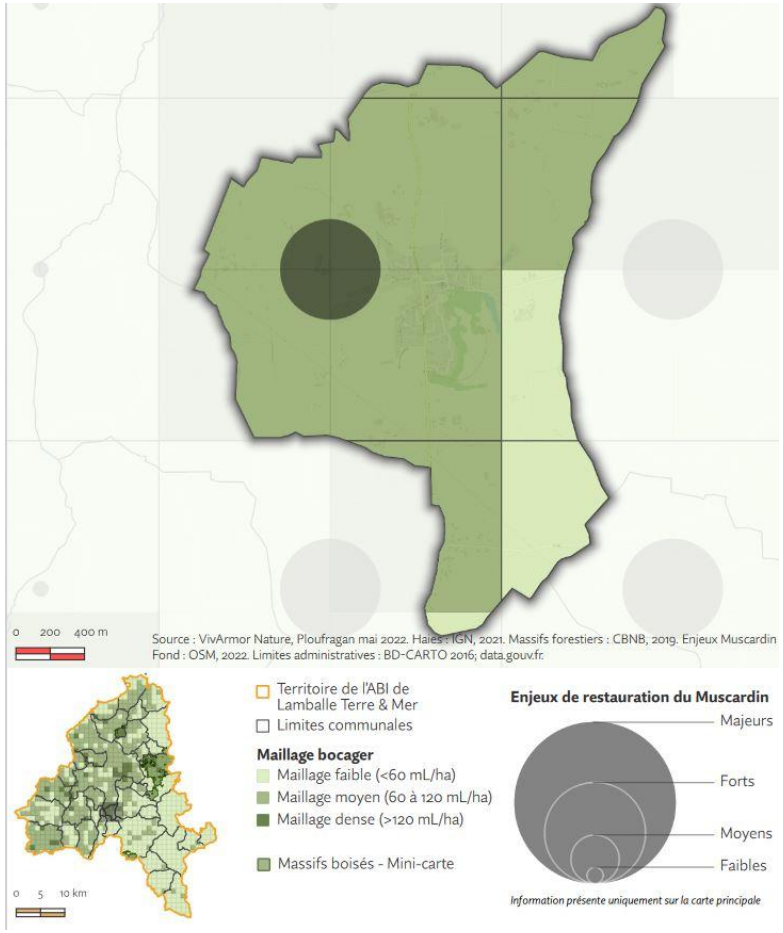
Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc

BOISEMENTS :

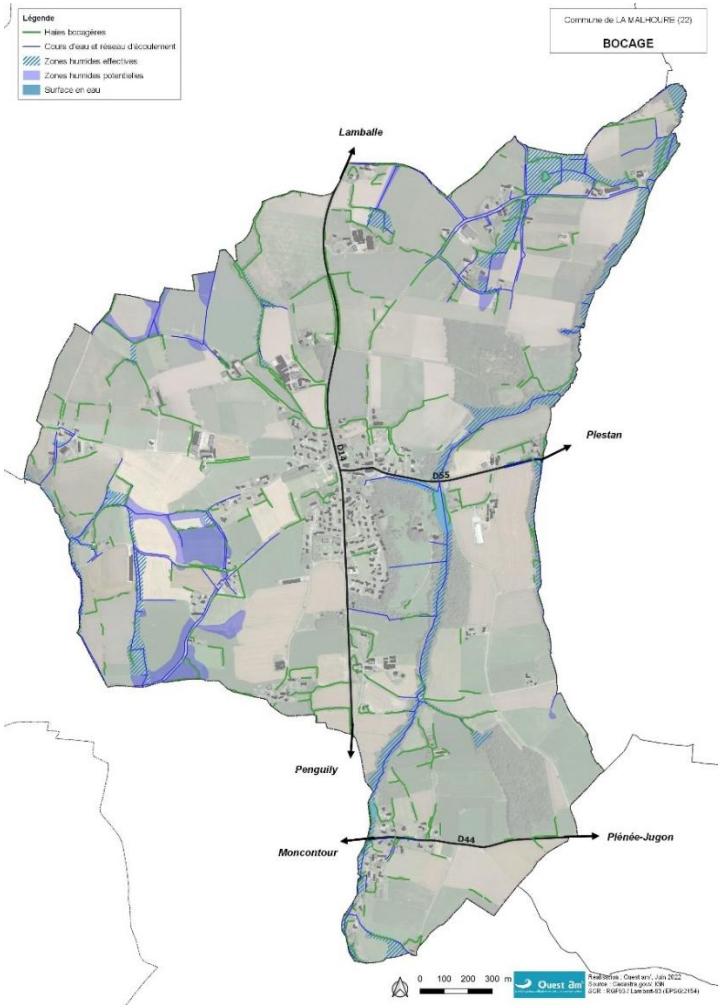
Couvert essentiellement par les terrains agricoles, le territoire de la commune possède très peu d'espaces boisés. On remarque tout de même quelques boisements situés sur les versants de la vallée de l'Hia ainsi que le long de l'affluent du Gouessant, le long de la frange ouest du territoire. On note aussi la présence de 2 boisements plus importants ponctuant l'espace agricole : au sud-est de la commune, au nord de la RD44, ainsi qu'au nord-est du bourg, au nord de la RD55.

RESEAU BOCAGER :

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de **24.09 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle une densité bocagère faible à moyen sur le territoire de La Malhoure, au regard des moyennes observées à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. La densité de la commune est comprise entre 0 et 60 mètres linéaire par hectare selon l'Atlas de la Biodiversité de l'intercommunalité.



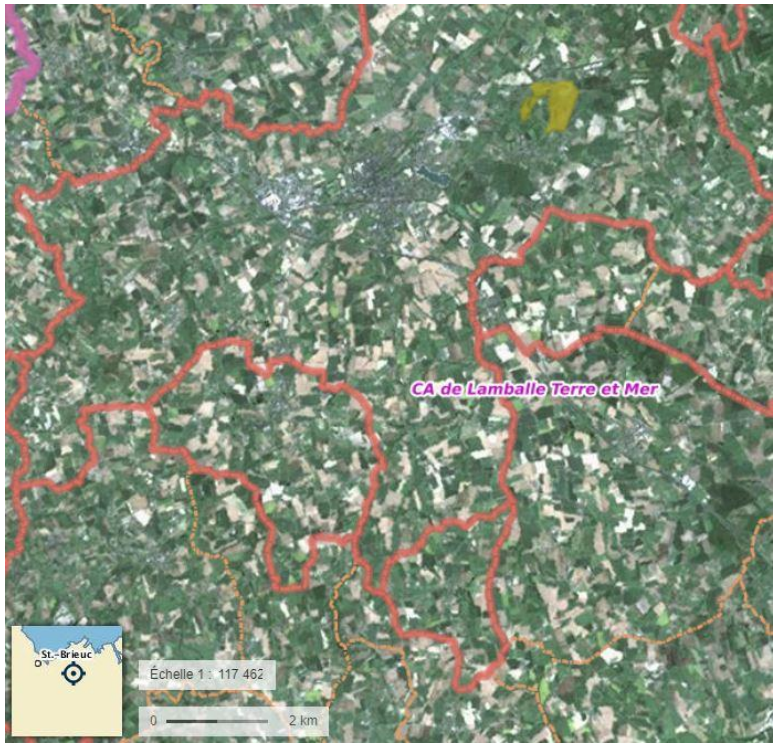
Source : Atlas de la biodiversité de Lamballe Terre et Mer


Légende
Haies bocagères
Cours d'eau et réseau d'écoulement
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
Surface en eau
Commune de LA MALHOURE (22)
BOCAGE
Lamballe
Plestan
D55
D44
Pengully
Moncontour
Plénée-Jugon
0 100 200 300 m

1.18 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km de la limite administrative nord de La Malhoure, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de la Poterie** ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.



Source : Géoportail

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

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

ESPACE NATUREL SENSIBLE

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

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

ZICO

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

ARRETES DE BIOTOPE

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

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

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

1.19 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[11]

[11] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

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

Ces trames contribuent notamment à :

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

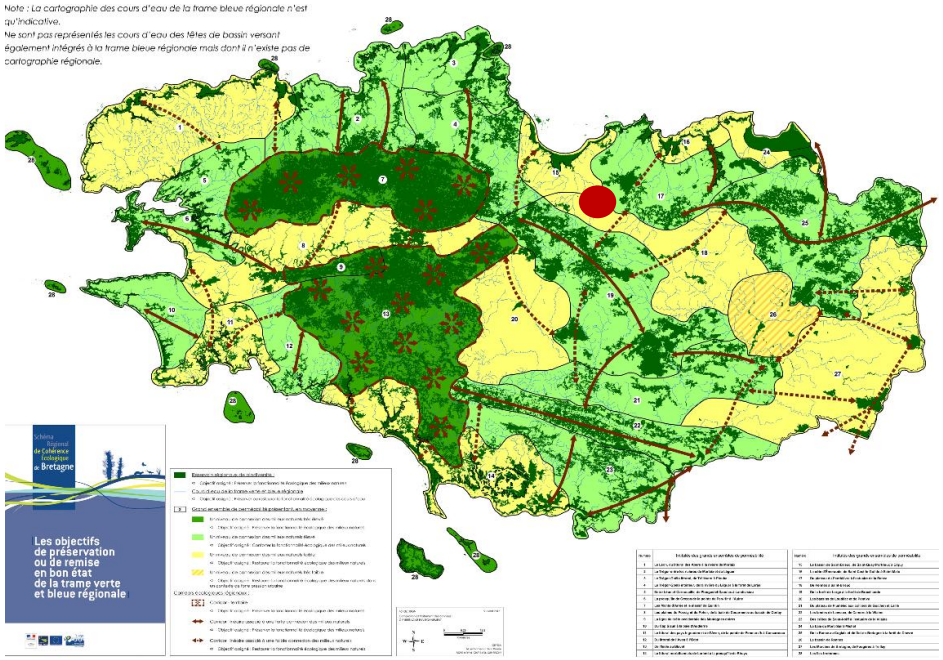
La trame verte comprend :

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

La trame bleue comprend :

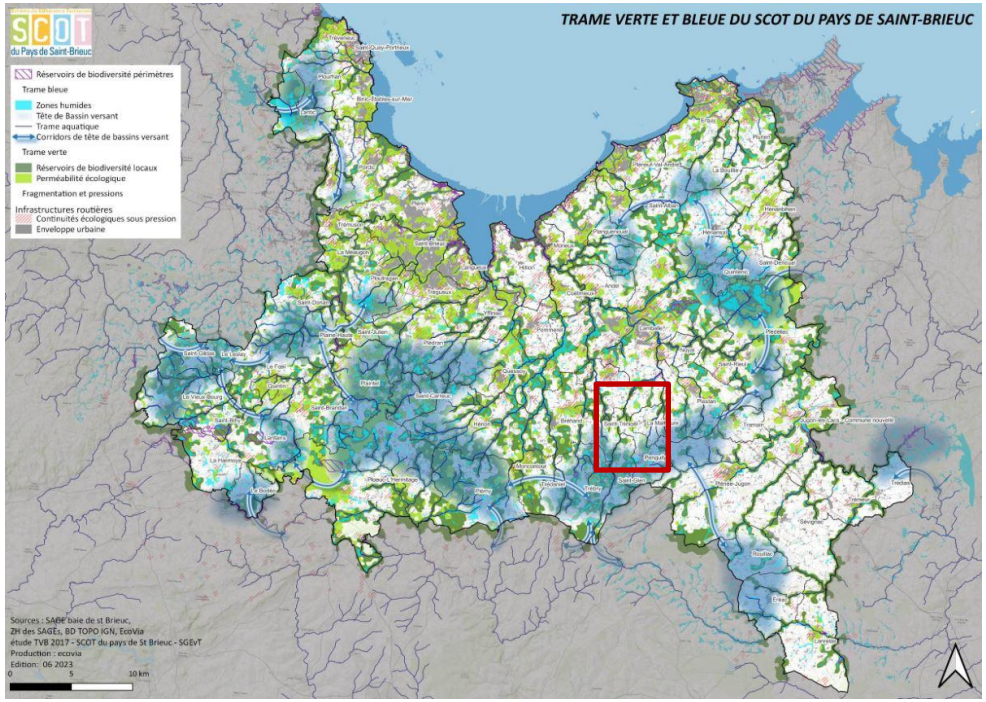
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

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

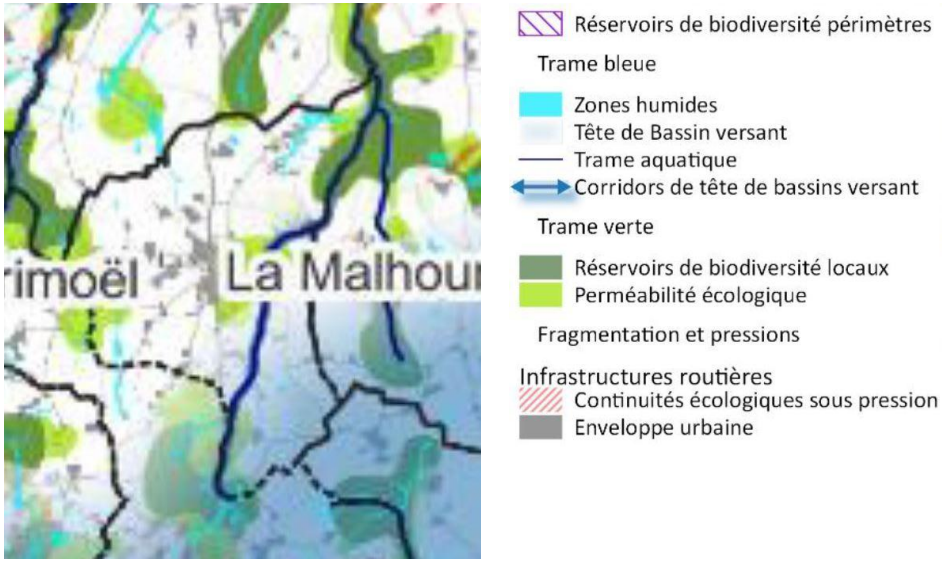


Source : SRADDET Bretagne

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



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



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

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

- Des réservoirs de biodiversité locaux, correspondant sur La Malhoure, à la partie nord-est du territoire communal caractérisée par les espaces boisés aux abords de l'Hia.

- Plusieurs secteurs de perméabilité *(espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie[12])*, notamment localisé sur la partie est du tissu urbanisé du bourg (abords du château et de l'Hia) ainsi qu'à l'ouest du territoire communal (vallée boisée du Gouessant).
- La principale trame aquatique identifiée sur la commune est l'Hia qui longe la frange nord-est du territoire, travers l'est du bourg puis longe la frange sud-ouest du territoire communal.
- Aucune continuité écologique sous pression *(milieux subissant une pression urbaine, liée à la proximité immédiate des secteurs urbanisés ou à urbaniser, des infrastructures de transports et de déplacements, des ICPE ou de projets potentiels. La pression exercée sur ces continuités présente un risque de détérioration de leurs fonctionnalités écologiques[13])*, aucun réservoir de biodiversité n'est identifié sur le territoire communal de La Malhoure.

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

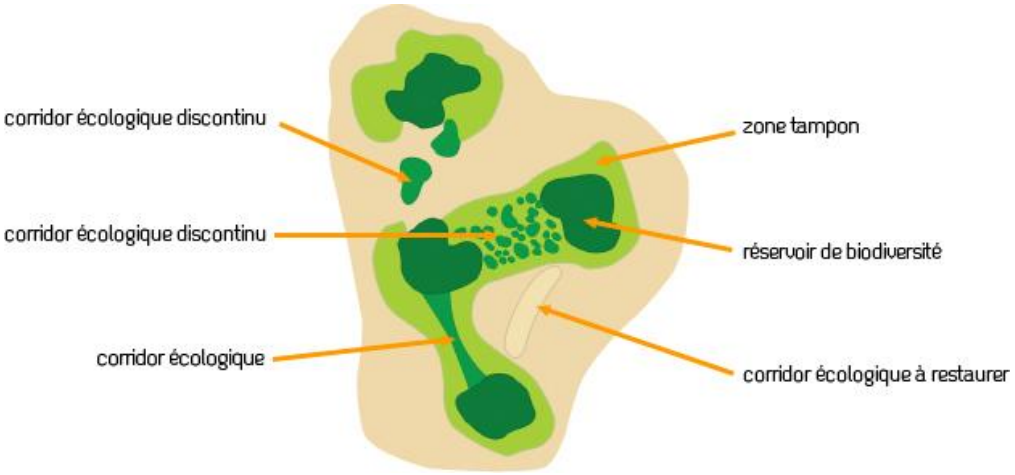
Méthode :

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

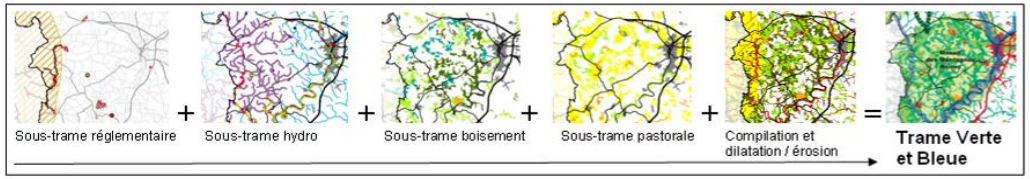
- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[14] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

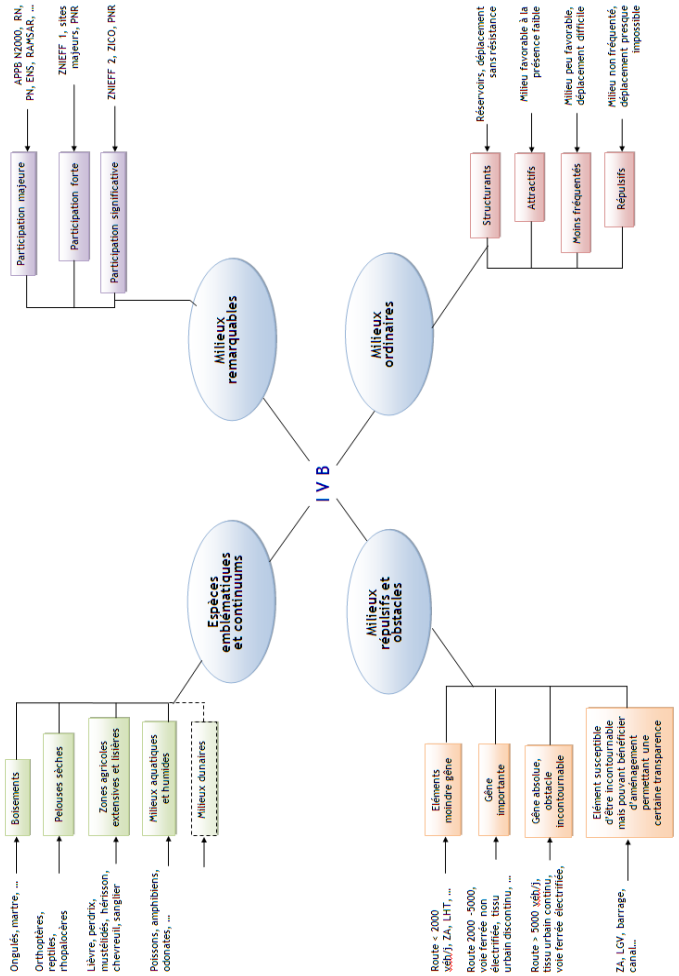
[12] *Définition du SCOT dans le DOO*
[13] *Définition du SCOT dans le DOO*

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



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





L'analyse des milieux naturels de la commune de La Malhoure a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans la vallée de l'Hia et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleu du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants au nord-est du bourg et au sud-est du territoire, au nord de la RD44. Des boisements épars sont ensuite identifiables aux abords du bourg, notamment à proximité du château. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères. Un réseau bocager plus qualitatif est identifié au nord-ouest du bourg.

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

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



Boisements aux abords de la frange est du bourg



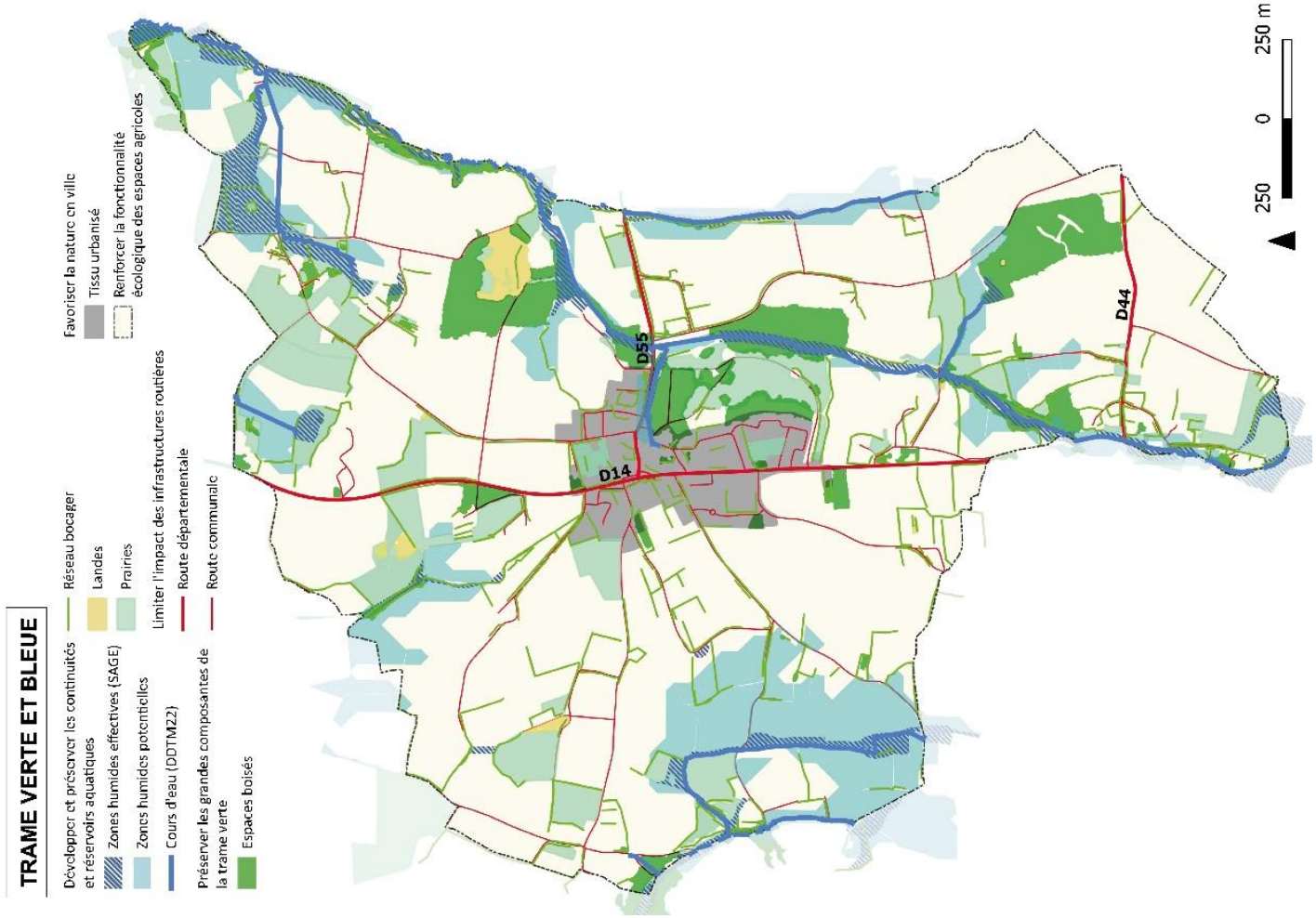
Boisement au sud-est du territoire



Boisement au nord-est du bourg



Maillage bocager dense aux abords nord-ouest du bourg


TRAME VERTE ET BLEUE
Développer et préserver les continuités et réservoirs aquatiques
Zones humides effectives (SAGE)
Zones humides potentielles
Cours d'eau (DDTM22)
Préserver les grandes composantes de la trame verte
Espaces boisés
Réseau bocager
Landes
Prairies
Limiter l'impact des infrastructures routières
Route départementale
Route communale
Favoriser la nature en ville
Tissu urbanisé
Renforcer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles
D14
D55
D44
250 m
0
250

ATLAS DE LA BIODIVERSITE INTERCOMMUNAL

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer souhaite améliorer l'intégration de la nature dans ses politiques. Pour y parvenir, un partenariat s'est monté avec l'association VivArmor Nature. Ce partenariat prend forme en 2017 par le lancement d'un Atlas de la biodiversité intercommunale. En cinq ans, l'objectif a été d'identifier de façon la plus complète possible les enjeux de biodiversité du territoire. Ces enjeux se traduisent notamment par le développement de politiques publiques telles que la Trame verte et bleue (TVB) du niveau national et à ses déclinaisons opérationnelles au plus près du terrain.

Le diagnostic du territoire réalisé au cours de ces cinq années est restitué sous forme d'une synthèse pour chaque commune présentant les grandes lignes des connaissances acquises. Cette synthèse est accompagnée d'un plan d'actions et d'un atlas à l'échelle de la communauté d'agglomération visant à une meilleure prise en compte des enjeux identifiés. Ces outils devront permettre la mise en place d'une politique de reconquête de la biodiversité sur un territoire déséquilibré au profit de milieux artificiels.

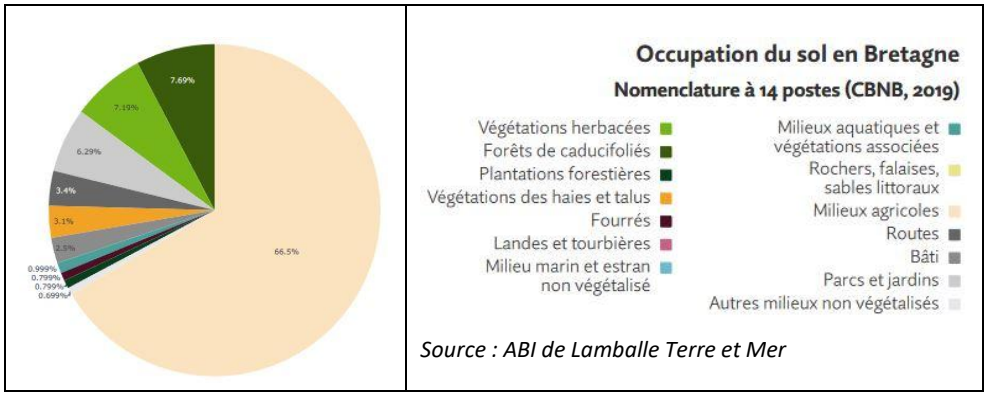
L'Atlas de la biodiversité, c'est à la fois :

1. **Un inventaire,** qui répertorie et cartographie la faune et la flore *(habitats, espèces, etc.)* d'un territoire,
2. **Un outil,** à disposition des élus pour élaborer leurs projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout en respectant le milieu naturel,
3. **Un programme d'actions,** qui permet de préserver ou restaurer la biodiversité *(en recréant par exemple des continuités écologiques ou en protégeant spécifiquement certaines espèces),*
4. **Une démarche de sensibilisation** auprès de différents publics *(grand public, scolaires, élus et décideurs locaux).*

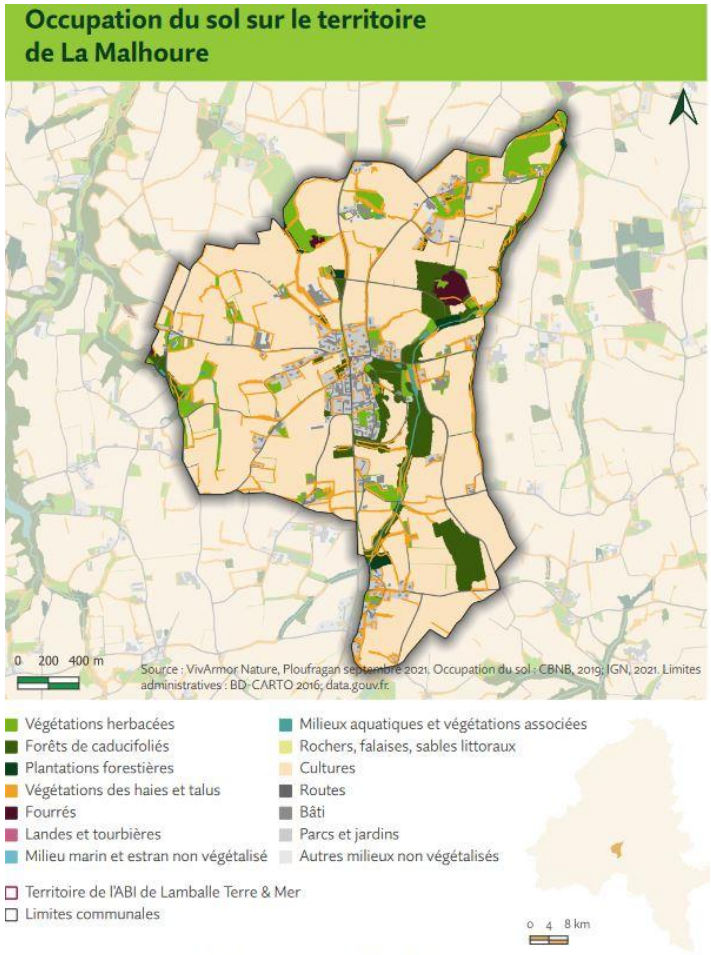
Afin de mettre en œuvre ce programme sur le territoire *(le premier du genre en Bretagne)*, Lamballe Terre & Mer a travaillé en partenariat avec l'association Viv'Armor Nature, qui s'est elle-même appuyé sur une dizaine de partenaires, spécialistes dans leur domaine. Parmi ces partenaires, figurent notamment : l'Université de Bretagne Occidentale, le Groupe Mammalogique Breton, le GEOCA, etc.

L'atlas de biodiversité indique que le territoire de La Malhoure se situe dans la partie du territoire défini par l'objectif : « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ». Plus précisément, l'ABI défini la commune de La Malhoure au sein d'un GEP (grand ensemble de perméabilité) présentant en moyenne une faible connexion des milieux naturels.

En termes d'occupation du sol, le déséquilibre est très marqué sur la commune de La Malhoure. En effet, les cultures occupent 67 % du territoire de La Malhoure. A cela les milieux urbanisés, ainsi que les parcs et jardins qui y sont urbanisés, ainsi que les parcs et jardins qui y sont associés (proche de la moyenne régionale), ce qui laisse peu de place aux milieux naturels et semi-naturels. Ils ne représentent qu'environ 16 % de sa superficie, dont seulement 3 % de haies et talus.



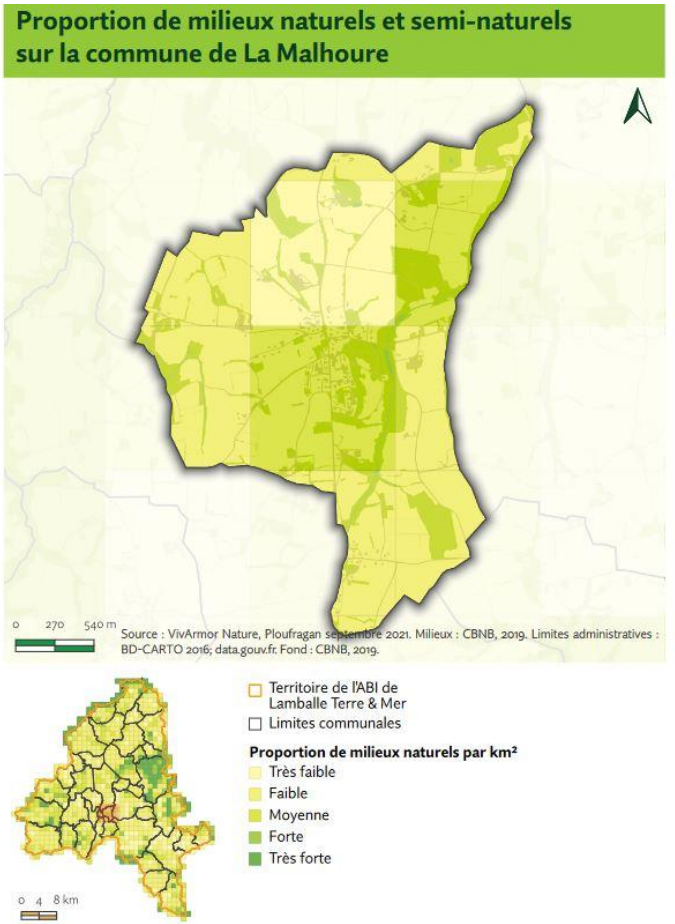
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



***Carte 7** : Occupation du sol à l'échelle de la commune*

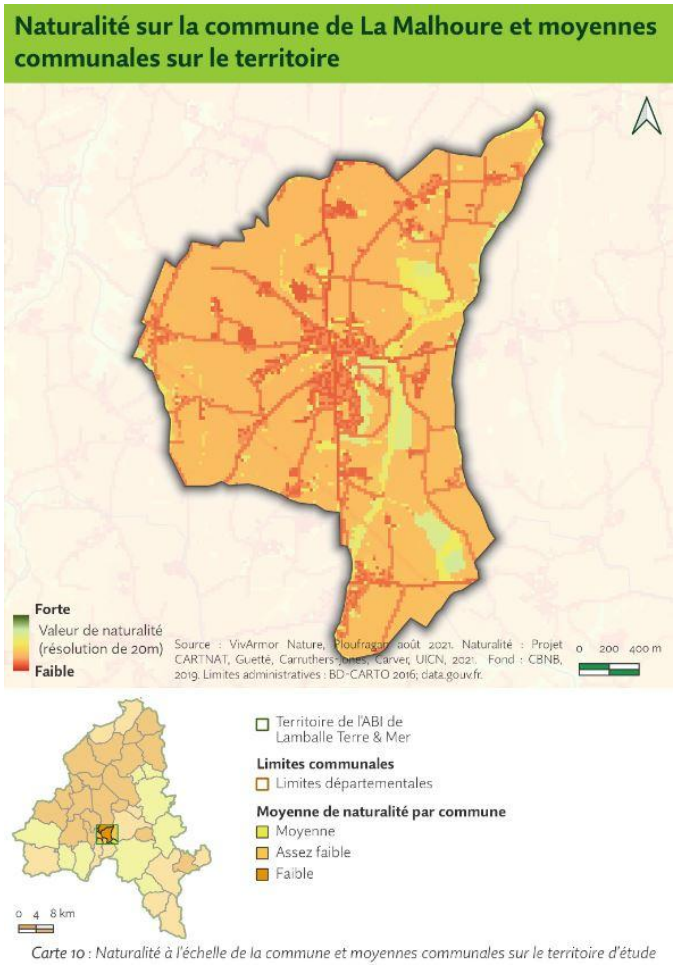
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

La commune de La Malhoure présente une des plus faibles densités de milieux naturels et semi-naturels à l'échelle de LTM. Même le long des cours d'eau, où généralement se maintiennent des zones moins exploitées, les pratiques agricoles intensives ont rogné ces espaces. De petites taches d'habitats à caractère plus naturel parsèment tout de même le territoire, mais sans former d'étendue présentant un fort intérêt en matière de potentiel d'accueil de la biodiversité. Dans ce paysage relativement homogène, le tertre au nord-est du bourg où se maintiennent des landes, sort un peu du lot. Des formations à Genêts à balai et Ajoncs d'Europe se développent sur un sol peu profond qui laisse émerger quelques affleurements rocheux.



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

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



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

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

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

Sur la commune de La Malhoure, des progrès restent à faire en termes de connaissance, bien qu'il ne reste à ce jour que peu d'habitats naturels et semi-naturels. Il serait intéressant d'accéder au parc du château pour compléter les inventaires. Compte-tenu de l'effort d'échantillonnage important fait pour la flore au cours de l'ABI, c'est le groupe le mieux connu du territoire.

Informations naturalistes sur les groupes étudiés :

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

+ 9 : nombre de taxons (ou données) anciennes (s'il y en a). NP : Absence de prospection du groupe taxonomique.

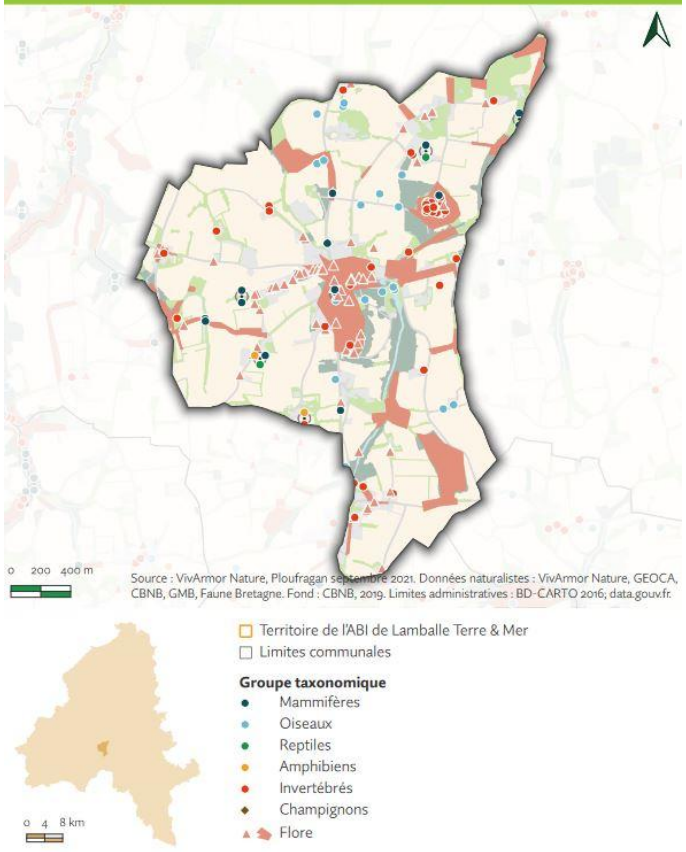
Données anciennes : < 2011 pour le règne animal et < 1991 pour la flore et les champignons)

Groupe taxonomique	Oiseaux	Invertébrés	Amphibiens	Mammifères
Nombre de taxons	37 (238)	42 (692)	1 (15)	9 (53)
Nombre de données	78	71	2	20

Groupe taxonomique	Reptiles non aviens	Flore	Champignons	Poissons
Nombre de taxons	2 (7)	325 (1340)	NP (30)	NP
Nombre de données	4	1268	NP	NP

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Répartition de l'information naturaliste recueillie sur la commune de La Malhoure



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

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

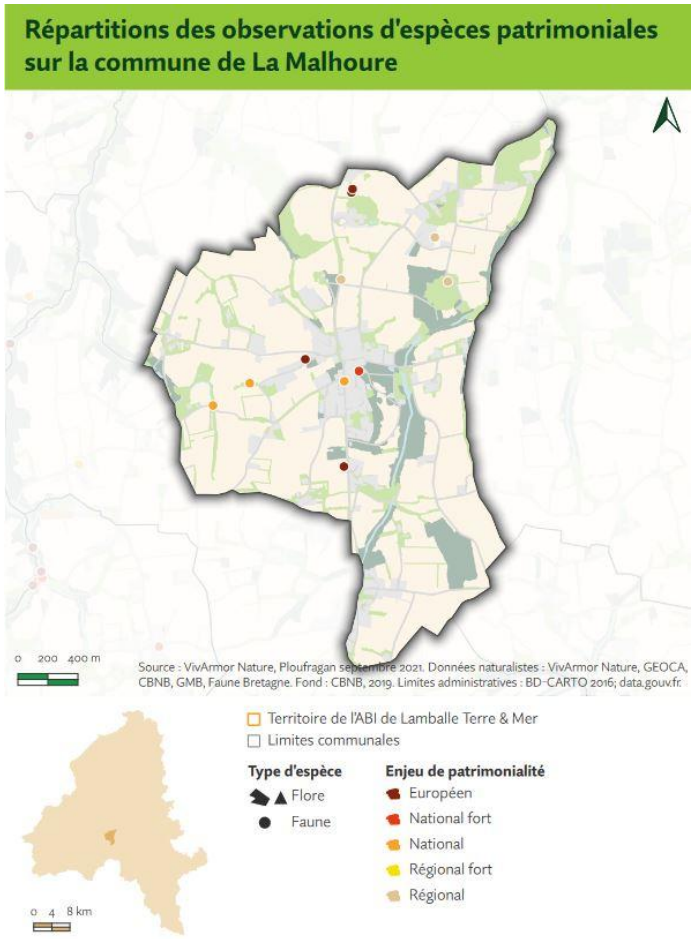
La démarche de patrimonialité des espèces permet de hiérarchiser les enjeux de conservation afin de mieux guider les gestionnaires et les décideurs dans leur stratégie d'aménagement du territoire pour être en adéquation avec la préservation de la biodiversité. Les enjeux liés aux espèces patrimoniales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

Espèces d'enjeu patrimonial connues sur la commune de La Malhoure : 11

Enjeu européen	Enjeu national fort
• **Pluvier doré** - *Pluvialis apricaria* (Linnaeus, 1758) oc*	• **Chardonneret élégant** - *Carduelis carduelis* (Linnaeus, 1758) pr • **Verdier d'Europe** - *Chloris chloris* (Linnaeus, 1758) pr

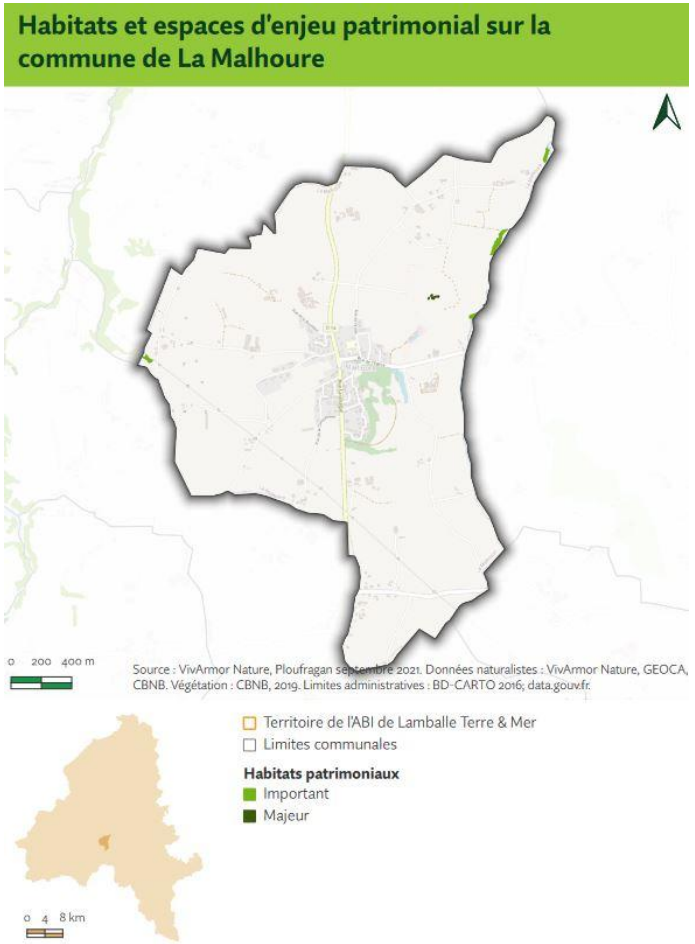
Enjeu national	Enjeu régional fort	Enjeu régional
• **Lapin de garenne** - *Oryctolagus cuniculus* (Linnaeus, 1758) • **Pipistrelle commune** - *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) • **Pipistrelle de Nathusius** - *Pipistrellus nathusii* (Keyserling & Blasius, 1839) • **Hirondelle de fenêtre** - *Delichon urbicum* (Linnaeus, 1758) ce • **Roitelet huppé** - *Regulus regulus* (Linnaeus, 1758) pr	Pas d'enjeu connu	• **Oreillard roux** - *Plecotus auritus* (Linnaeus, 1758) • **Écureuil roux** - *Sciurus vulgaris* Linnaeus, 1758

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



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

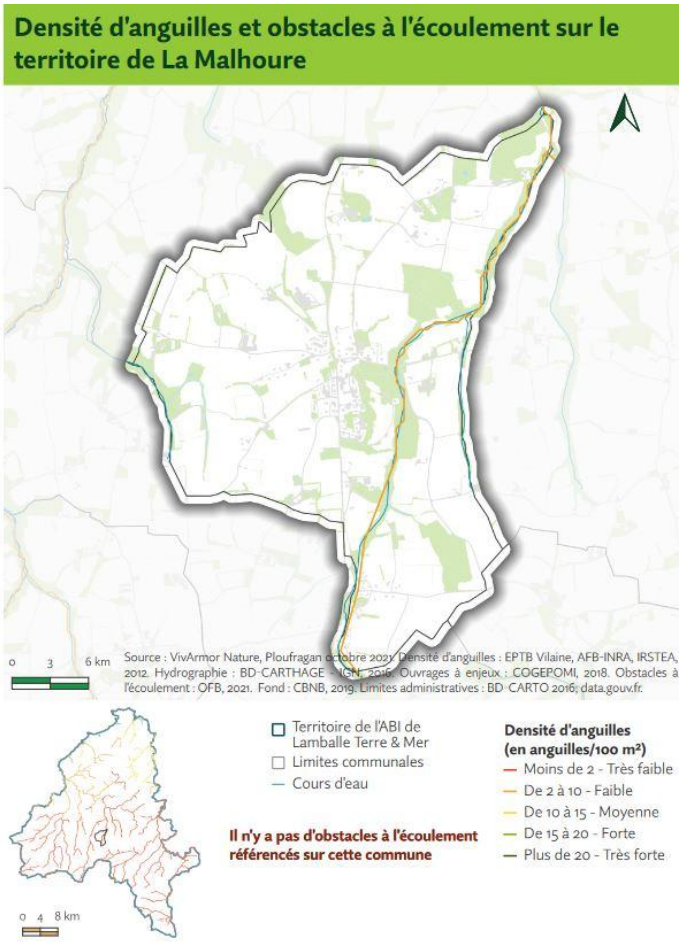
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



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

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

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



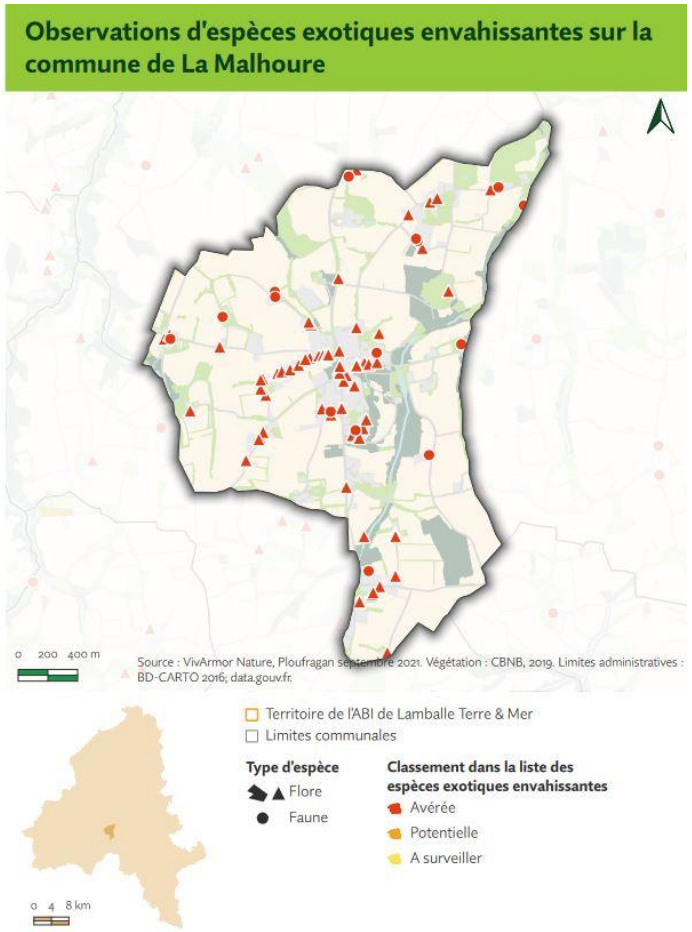
Carte 15 : Densité d'anguilles et obstacles à l'écoulement à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Sur le territoire d'expérimentation de l'Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre & Mer, 84 espèces exotiques envahissantes, faune et flore confondues, ont été identifiées. Dans la commune de La Malhoure, on en compte 12.

Avérée	Potentielle	À surveiller
• **Frelon asiatique** - *Vespa velutina* Lepeletier, 1836 • **Ragondin** - *Myocastor coypus* (Molina, 1782) • **Rat musqué** - *Ondatra zibethicus* (Linnaeus, 1766)* • **Laurier-palme** - *Prunus laurocerasus* L., 1753 • **Renouée du Japon** - *Reynoutria japonica* Houtt., 1777	• **Epilobe cilié** - *Epilobium ciliatum* Raf., 1808 • **Robinier faux-acacia** - *Robinia pseudoacacia* L., 1753 • **Érable sycomore** - *Acer pseudoplatanus* L., 1753	• **Brome de willdenow** - *Bromus willdenowii* Kunth, 1829 • **Corne-de-cerf didyme** - *Lepidium didymum* L., 1767 • **Panic des rizières** - *Panicum dichotomiflorum* Michx., 1803 • **Vergerette à fleurs nombreuses** - *Erigeron floribundus* (Kunth) Sch.Bip., 1865

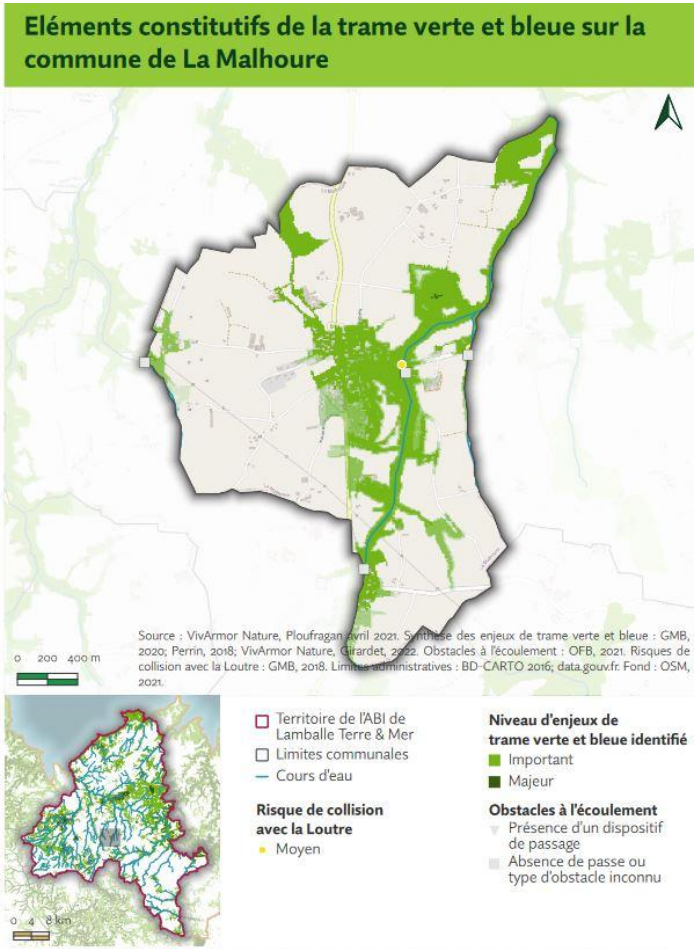
Source : ABI de Lamballe Terre et Mer



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

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

Comme dans le reste du territoire d'étude, ce sont les cours d'eau qui portent la part la plus importante des réseaux écologiques au sein de la commune malgré le peu d'espace laissé au développement d'habitats naturels et semi-naturels. Quatre obstacles à l'écoulement ont été identifiés sur ces cours d'eau. Bien que d'importants efforts de replantation de haies soient à réaliser sur la commune, il convient avant tout de préserver l'existant. En effet, au-delà de l'aspect quantitatif, il est important de rappeler que la qualité d'un habitat est aussi, si ce n'est plus, important en matière d'accueil de la biodiversité. Dans le cas des haies, il est évident qu'une jeune haie n'a pas le même potentiel qu'une haie centenaire. Pour améliorer l'accueil de la biodiversité, il faut continuer à encourager la conservation des haies et la plantation de nouvelles, en cohérence avec les éléments de TVB identifiés.



Carte 17 : Synthèse des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

Source : ABI de Lamballe Terre et Mer

CYCLE DE L'EAU

1.20 GESTION DE L'EAU

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

SDAGE

La commune de La Malhoure appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé le 18 mars 2022 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin.
Ce document stratégique pour les eaux du bassin Loire-Bretagne fixe comme objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027 et définit des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

SAGE[15]

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

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

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

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

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

<u>Dispositions :</u>

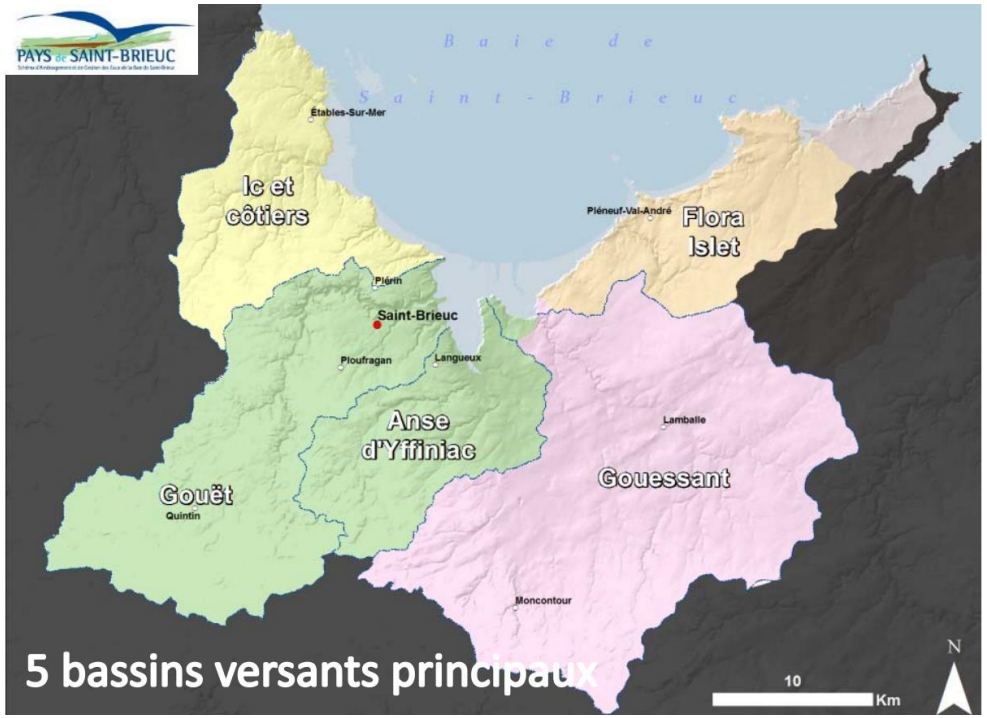
- Prescription 4 QE-5 (page 52 du PAGD) : objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'urbanisme ;
- Prescription 1, 2 et 3 QE-8 (page 57 du PAGD) : identification, protection et information vis à vis des éléments bocagers ;

[15] *Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc - http://www.pays-de-saintbrieuc.org/*

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

<u>A ces dispositions s'ajoutent les articles du règlement suivants :</u>

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



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

CONTRAT TERRITORIAL

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

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

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

1.21 PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE[16]

Le linéaire de cours d'eau de la commune est de 4,65 km correspondant à :

- L'Hia, cours d'eau le plus important sur la commune qui la traverse du Sud au Nord-Est sur 3,48 km environ. Cette rivière de classe 5 prend sa source sur la commune et parcourt 7.14 km avant de se jeter dans le Gouessant à Lamballe-armor.
- Trois cours d'eau de nom inconnus de classe 6 et 7 parcourant chacun moins d'un kilomètre sur la commune. Deux d'entre eux sont des affluents de l'Hia et le troisième est un affluent direct du Gouessant.

Une partie des limites administratives Est et Ouest de la commune coïncident avec les limites physiques créées par l'eau :

- L'Hia et l'un de ses affluents à l'Est
- L'affluent du Gouessant à l'Ouest

La commune se trouve sur le bassin versant du Gouessant, fleuve côtier qui se jette dans la baie de Saint-Brieuc.

La commune est concernée par la masse d'eau de surface **FRGR0038a « Le Gouessant et ses affluents depuis la source jusqu'à Lamballe » (cours d'eau)**

[16] *Source : SIGES Bretagne*


Légende
Cours d'eau et réseau d'écoulement
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
Surface en eau
Lagune d'épuration
Commune de LA MALHOURE (22)
REFERENTIEL HYDROGRAPHIQUE - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
Lamballe
Plestan
D54
D55
Pengully
Moncontour
D44
Plénée-Jugon
0 100 200 300 m

HYDROLOGIE[17]

La commune de La Malhoure s'inscrit dans le bassin versant du Gouessant, débouchant dans la Baie de Saint-Brieuc à hauteur de l'anse de Morieux.

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

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

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

Code station	Nom	Module interannuel (m³⁄s)	Crues QJ 10 (m³⁄s)	Etiages QMNA 5 (m³⁄s)
J1324010	Evron à Coëtmieux	1,12	16,00	0,024
J13213010	Le Gouessant à Andel	1,54	36,00	0,072

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

HYDROGEOLOGIE

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

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

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

1.22 USAGES DE L'EAU

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

EAU POTABLE

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

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

[17] *Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc*

L'alimentation des 271 abonnés[18] de la commune de la Malhoure est un mélange de l'eau du captage de la station de Bréha - Les Trois Croix en SAINT-GLEN (eau souterraine) et de la station de La Ville Hatte (eau superficielle) à Pléven.[19]
Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

REGIE

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

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

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

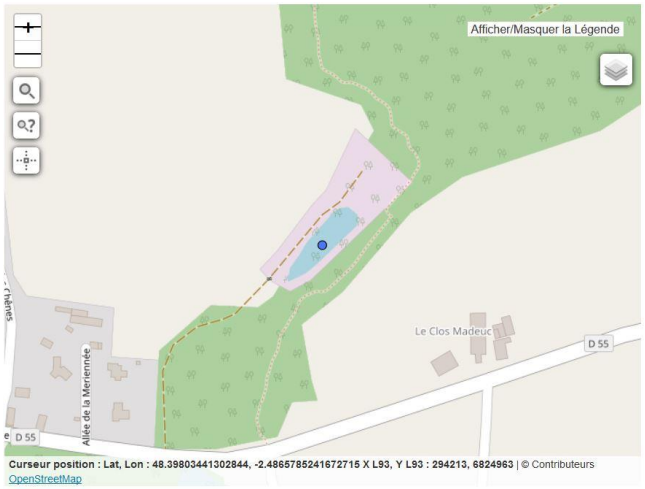
La commune de La Malhoure dispose d'une STEP de type « filtres plantés » d'une capacité de 550 équivalents par habitants (arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2007) :

[18] *RPQS 2023*

[19] *PAC 2022*

Station d'épuration communale	550 équivalents par habitant (EH)
Charge maximale en entrée	182 équivalents par habitant (EH)
Bassin versant de rejet	Le Gouessant (ruisseau de Yas)

Le réseau est de type séparatif.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de LA MALHOURE LA MÉRIENNE

Charge maximale en entrée	**182 EH**
Capacité nominale	550 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	55 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	**95 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Cependant, la commune a lancé une étude, actuellement en cours, pour la réalisation d'un SDAEP, en parallèle de l'élaboration du PLU.

AUTRES USAGES DE L'EAU

Le littoral de la Baie de Saint-Brieuc compte :

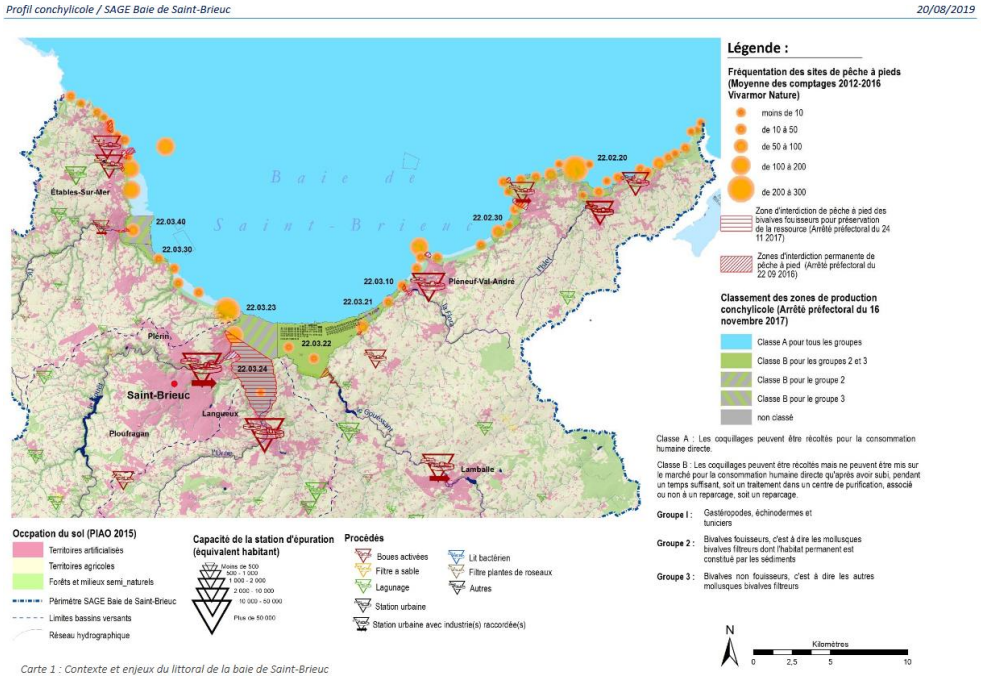
- De nombreux sites de pêche à pied de loisirs de configuration diverses.
- Un gisement de coque exploité par une trentaine de pêcheurs à pied professionnels.
- Une importante production mytilicole à l'anse de Morieux (18 entreprises / 90 km de bouchots).
- Des gisements d'huitres potentiellement exploitables.

Par ailleurs, la baie accueille des loisirs nautiques et des sites de baignade. Notamment sur l'Anse de Morieux la plage de Lermot où la qualité de l'eau a été testée bonne sur les prélèvements de l'année 2022 et la plage de Béliard où la qualité de l'eau est bonne en 2022 selon le site du ministère de la Santé, sauf épisodes de précipitations importantes (interdiction de baignade provisoires notamment par arrêté préfectoral en septembre 2022 « ***compte tenu de l'incidence potentielle des précipitations sur la dégradation de la qualité des eaux littorales*** ».

Aucune zone de baignade n'est répertoriée à l'amont de l'anse de Morieux.

La fédération départementale de pêche ne propose pas de parcours de pêche sur l'Hia. Par contre le plan d'eau du barrage de Pont-Rolland sur la commune de Morieux est pêché. La fédération indique par ailleurs que l'amont du barrage sur le Gouessant est en réserve de pêche par arrêté préfectoral au titre de la protection des carnassiers.

L'agriculture a un impact à la fois sur les prélèvements d'eau et sur la qualité des eaux. La pression de l'agriculture sur le bassin versant du Gouessant est importante (élevages bovins et porcins dominants).



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

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

1.23 QUALITE DE L'EAU[20]

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

En accord avec cette directive Le programme d'action 2022-2027 du SDAGE Loire-Bretagne a mis en place des objectifs de qualité pour les cours d'eau (équivalent à l'objectif de qualité 1B du SEQ-Eau pour l'aspect physico-chimique).

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

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

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

[20] *Sources : SAGE Pays de Saint-Brieuc*

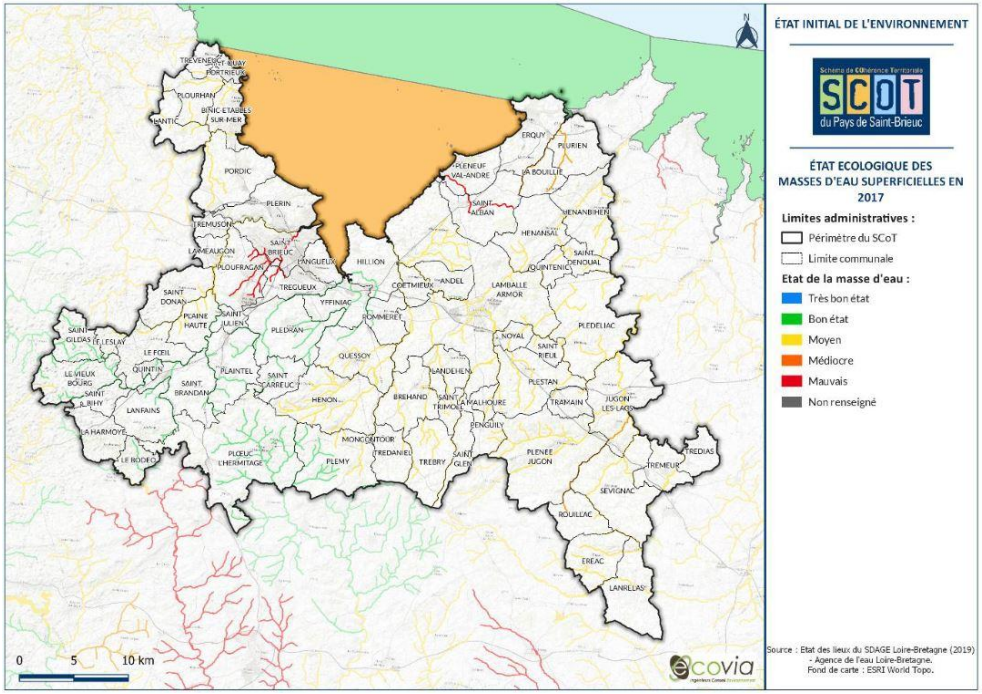
Masse d'eau	Pression significative risque de non atteinte	Évaluation état des lieux 2019[21]	Objectif SDAGE 2022/2027
Cours d'eau			
FRGR0038a « Le Gouessant et ses affluents depuis la source jusqu'à Lamballe »	Macropolluants ponctuels, pollutions diffuses (pesticides), obstacles à l'écoulement	Moyen (3)	Bon état global 2027
Côtière			
FRGC05 « Fond de baie de Saint-Brieuc »	Nitrates	Médiocre (4)	OMS 2027 pour l'état écologique (faisabilité technique)
Souterraine			
FRGG009 « Golfe de Saint-Brieuc »	Nitrates	bon état quantitatif état chimique médiocre	Bon état chimique (nitrates) 2027

OMS= Objectifs Moins Stricts

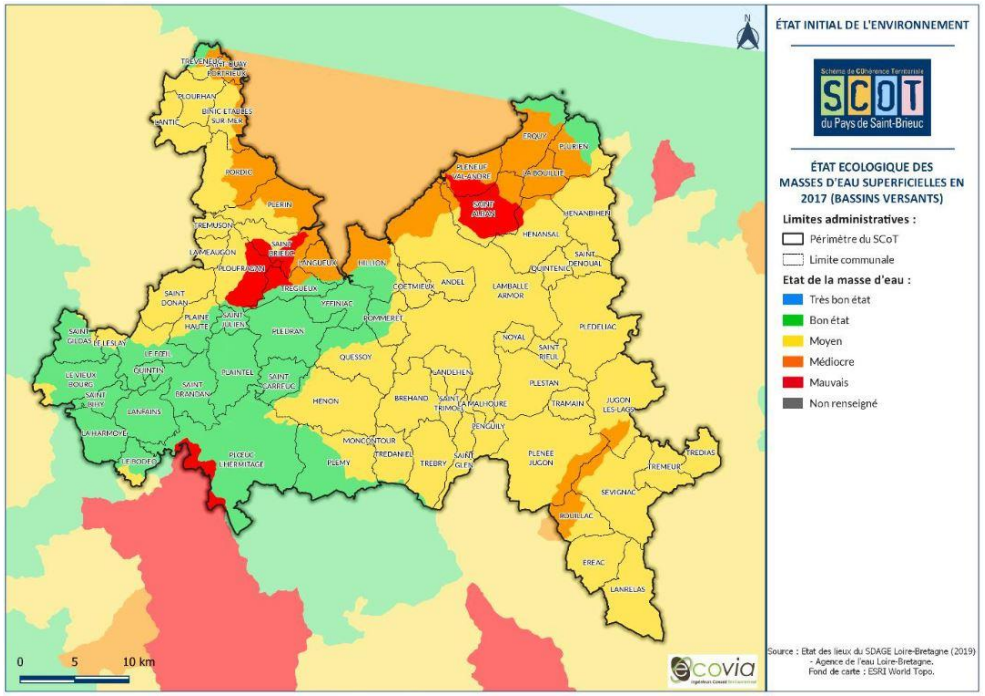
On constate donc qu'en raison de difficultés d'ordre techniques pour aboutir au bon état écologique, le Fond de Baie de Saint-Brieuc bénéficie d'objectifs moins stricts à l'horizon 2027. Il s'agit d'un objectif d'état moyen pour 2017 l'élément déclassant concerné étant les Macro-algues. Par ailleurs, il est indiqué pour la masse d'eau souterraine « Golfe de Saint-Brieuc » pourrait bénéficier de dérogation au titre des conditions naturelles (CN).

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

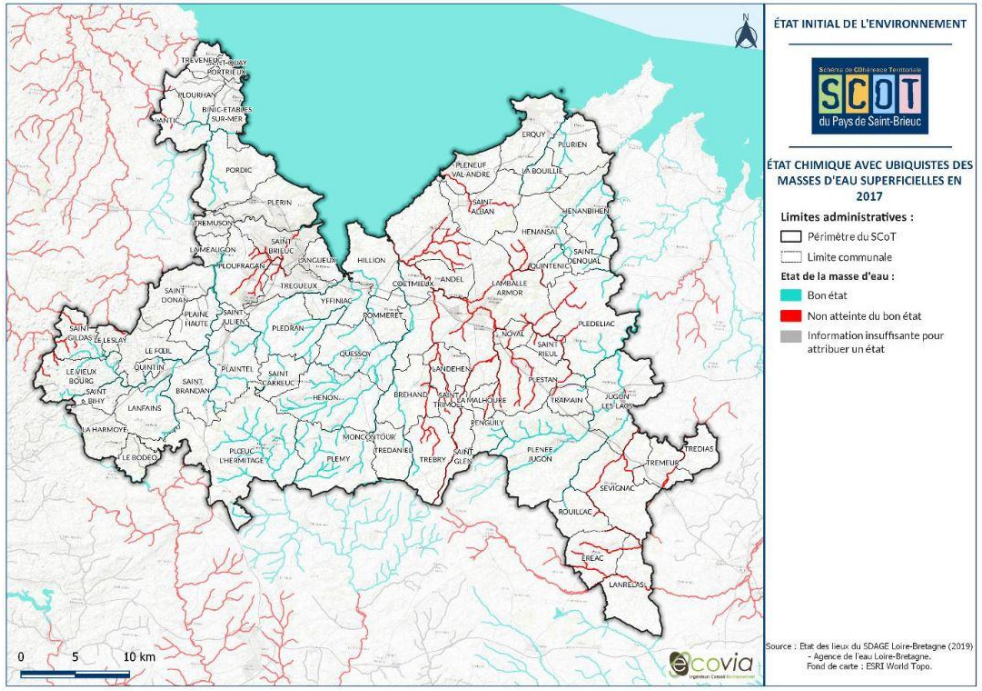
[21] *Source : Agence de l'eau Loire Bretagne – état des lieux 2019*



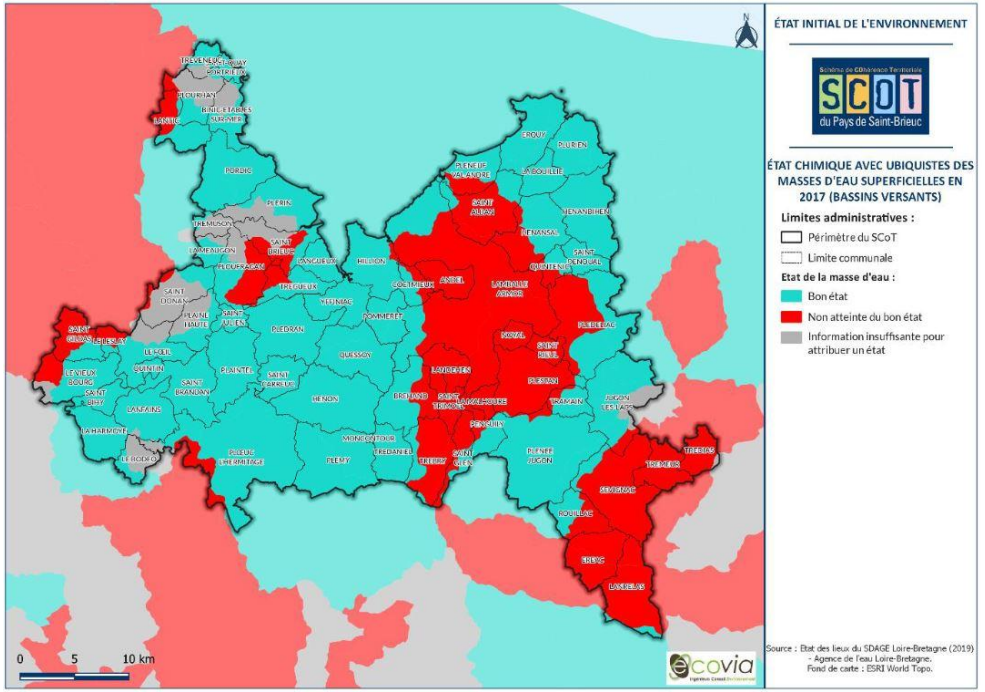
Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc



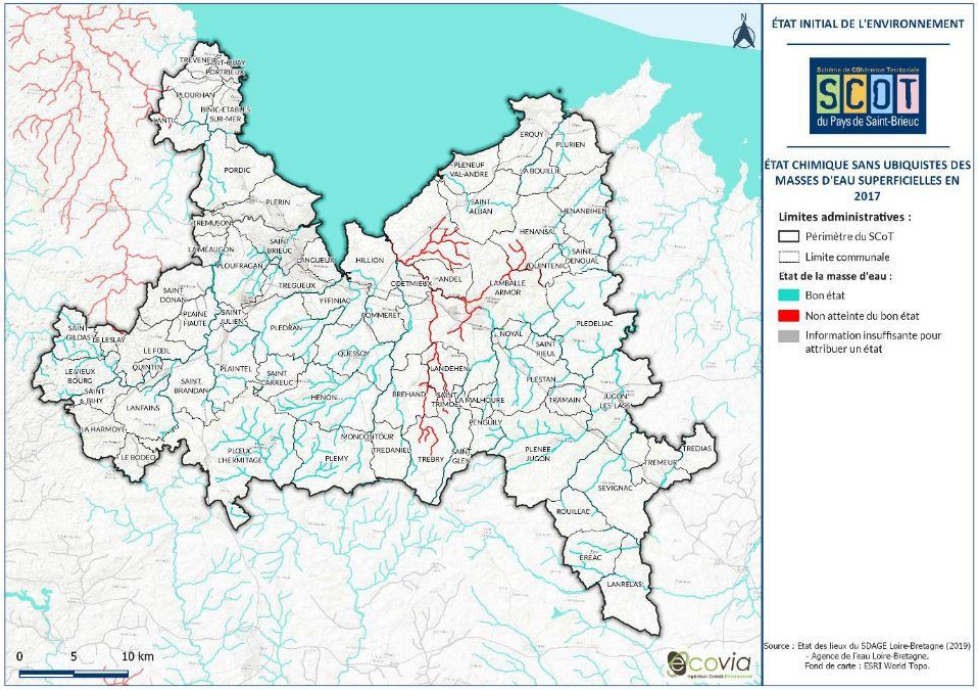
Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc



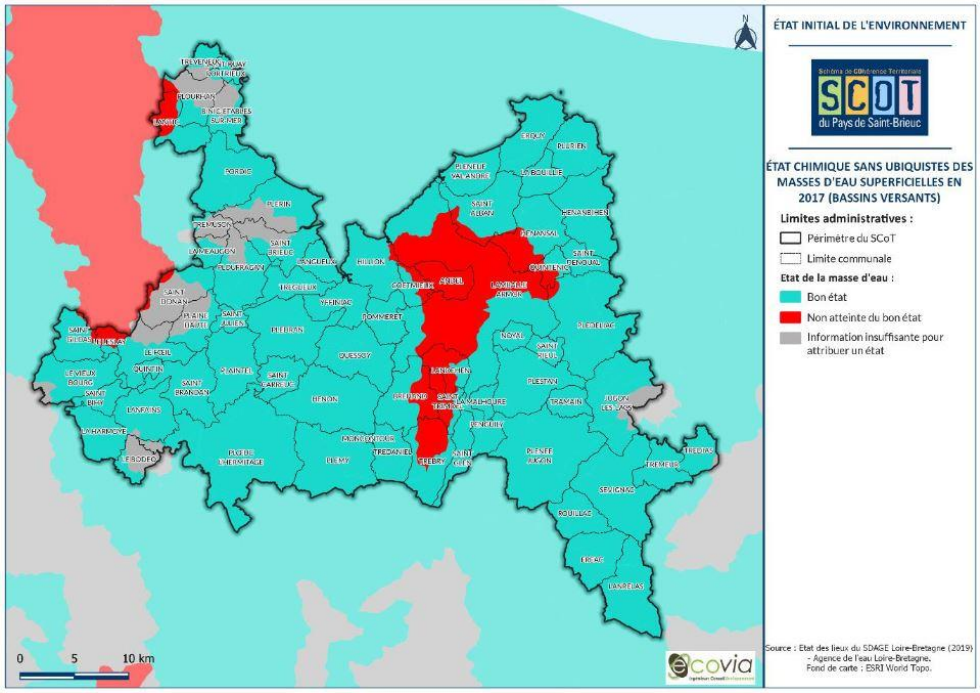
Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc



Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc



Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc

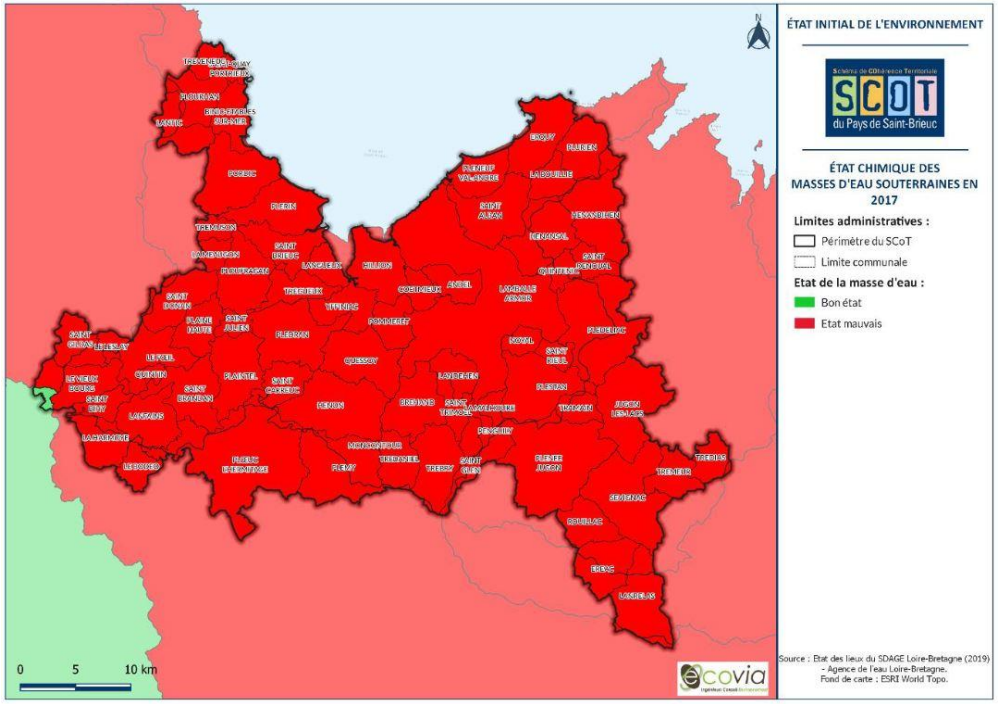


Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc

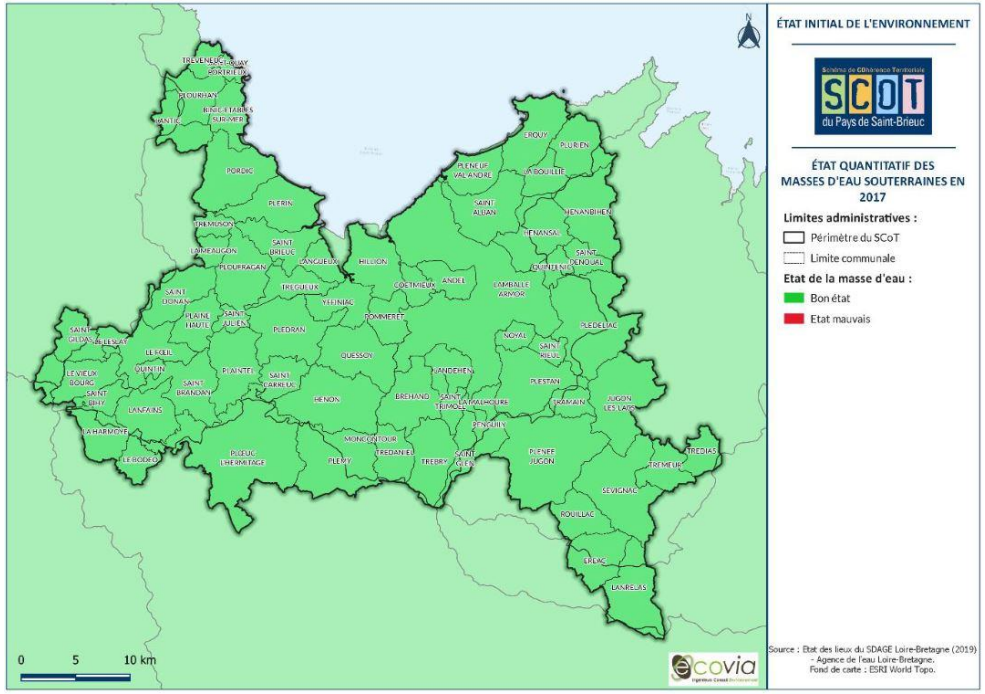
6 masses d'eau souterraine ont été identifiées sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc. Leur état est présenté dans le tableau ci-dessous. Toutes ces masses d'eau présentent un état chimique médiocre et un bon état quantitatif excepté la masse d'eau FRGG010 « Bassin versant du Blavet » qui présente un bon état chimique.

Code	Nom	État chimique 2012-2017	Objectif d'atteinte du bon état chimique (SDAGE 2016-2021)	Risque de non-atteinte du bon état chimique	État quantitatif 2012-2017	Objectif d'atteinte du bon état quantitatif (SDAGE 2016-2021)	Risque de non-atteinte du bon état quantitatif	Objectif d'atteinte du bon état global	Risque de non-atteinte du bon état global
FRGG009	Bassin versant du Golfe de Saint-Brieuc	Médiocre	2021	Oui	Bon	2015	Non	2021	Oui
FRGG010	Bassin versant du Blavet	Bon	2015	Non	Bon	2015	Non	2015	Non
FRGG013	Bassin versant de l'Arguenon	Médiocre	2027	Oui	Bon	2015	Non	2027	Oui
FRGG014	Bassin versant de Rance-Frémur	Médiocre	2027	Oui	Bon	2015	Non	2027	Oui
FRGG015	Bassin versant de la Vilaine	Médiocre	2027	Oui	Bon	2015	Non	2027	Oui
FRGG039	Bassin versant de Trieux - Leff	Médiocre	2021	Oui	Bon	2015	Non	2021	Oui

Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc



Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc

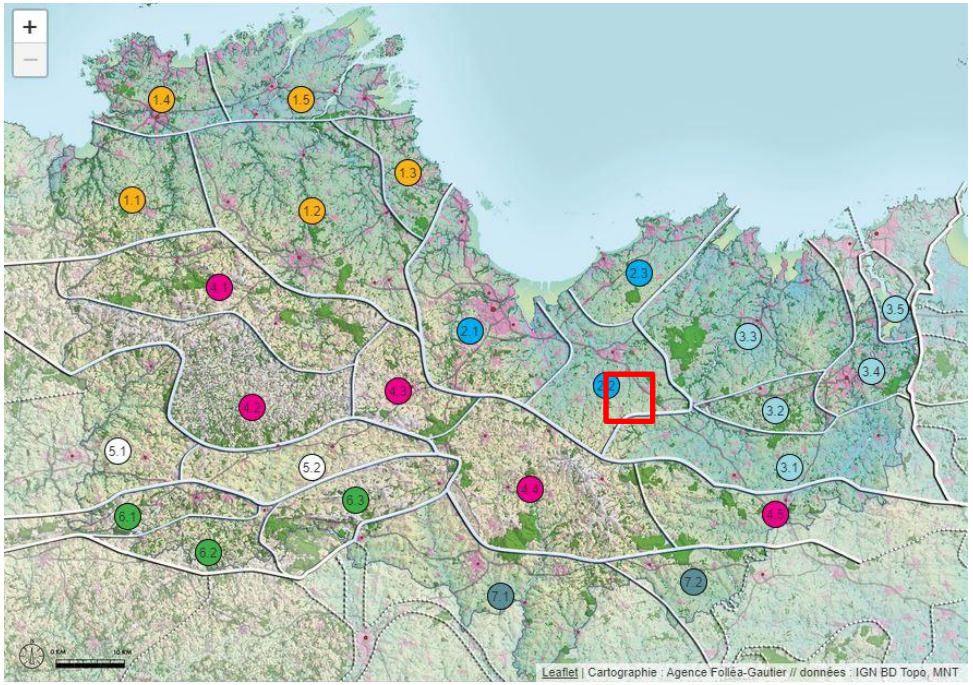


Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc

PAYSAGES & PATRIMOINE

1.24 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

Le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, accompagné par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, s'est engagé en 2018 dans la réalisation d'un atlas des paysages départemental.
L'objectif de la démarche est de travailler dans une approche paysagère transversale sur les problématiques d'aménagement des territoires des Côtes d'Armor, afin de nourrir les réflexions portant sur le cadre de vie et l'attractivité, l'urbanisme, le développement durable, l'énergie et la mobilité ou l'agriculture.
L'atlas des paysages du département des Côtes d'Armor identifie de nombreuses unités paysagères. Le territoire de La Malhoure est localisé au sein de l'unité paysagère de « La vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure ».



Source : paysages.cotesdarmor.fr

LA VALLE DU GOUESSANT ET LA PENTHIEVRE INTERIEURE

La Penthièvre intérieure est un ensemble de plateaux animés par d'amples ondulations. Ils sont drainés par le Gouessant et son dense réseau d'affluents. Les paysages y sont fréquemment ouverts, du fait de la surface importante des parcelles et d'une densité assez faible des structures arborées. Les réseaux de haies, partiellement composés de chênes taillés en ragosse, sont en général discontinus : fragmentées, ces structures arborées ne s'opposent pas à des profondeurs de vue importantes, où se dévoilent les vastes étendus des plateaux.

Les grandes cultures (céréales et colza pour l'essentiel) y sont particulièrement présentes, et plus ponctuellement des prairies.

Bloc-diagramme de la Vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure :



Bloc-diagramme des principales caractéristiques paysagères de la vallée du Gouessant et de la Penthièvre intérieure.

Source : paysages.cotesdarmor.fr

Les fermes et les hameaux des plateaux, dont l'accompagnement végétal est assez limité, sont souvent bien visibles depuis les espaces agricoles. Les espaces agricoles des plateaux de la Penthièvre intérieure ont été profondément transformés depuis le milieu de XXe siècle : dilatation de la taille des parcelles ; recul des surfaces de prairies ; suppression d'une grande partie des haies ; forte raréfaction des vergers qui étaient omniprésents vers 1950. Ces transformations sont à l'origine du

caractère ouvert des paysages actuels, avec la disparation d'une grande part de leurs anciennes structures arborées.





Source : paysages.cotesdarmor.fr

Cette mutation des paysages agricoles ne s'est pas réalisée de façon homogène. Les réseaux de haies restent relativement continus dans certains secteurs, où les prairies et les bois sont également plus nombreux. On trouve ces ambiances plus bocagères vers les limites de l'unité de paysage, par exemple au nord de Noyal, aux environs de Trébry et à l'ouest de l'Évron.
Au sud, les plateaux de la Penthièvre intérieure ont pour horizon les collines du Mené. Ces reliefs dessinent une toile de fond très lisible aux limites de l'unité de paysage, et révèle l'étendue de ses plateaux.



Source : paysages.cotesdarmor.fr

L'unité de paysage s'étire au nord jusqu'à une courte séquence de littoral, autour de l'embouchure du Gouessant. Le fleuve rejoint la Manche au fond de l'anse de Morieux, qui avec l'anse d'Yffiniac (située plus à l'ouest) constitue le fond de la baie de Saint-Brieuc. Sablonneux, les estrans y sont particulièrement étendus : lors des plus basses marées, la mer se retire à plus de trois kilomètres du fond de l'anse. Délimité par les pointes des Guettes et de Longue Roche, l'anse s'adosse à des falaises couvertes de landes, au pied abrupt et rocheux, et plus ponctuellement au petit massif dunaire de Bon Abri, dont le profil est plus doux. C'est une séquence de littoral peu urbanisée, dont les paysages conservent un caractère naturel très marqué.

Dans un contexte dominé par les grandes cultures et des réseaux de haies

discontinus, les vallées de l'unité de paysage dessinent des corridors de prairies bocagères, pour lesquels elles constituent en quelque sorte un refuge. Les schémas ci-dessous le montrent dans deux secteurs situés le long de l'Évron, du Gouessant et de leurs petits affluents. Ces prairies contribuent à la lisibilité des cours d'eau, notamment dans les secteurs où les vallées sont très peu encaissées. Avec leur accompagnement arboré, elles participent également à créer des ambiances plus intimistes, rares sur les plateaux.

Les bourgs de la Penthièvre intérieure partagent une caractéristique : leur proximité, plus ou moins directe, avec les vallées et leur cours d'eau. Ces situations similaires sont loin d'être homogènes, avec des bourgs perchés au sommet de grands coteaux (Morieux et Andel), ou plus souvent de versants plus modestes (Plestan, Coëtmieux, Landéhen, Noyal …). Certains bourgs sont implantés au plus proche d'un petit cours d'eau (Trébry) ou encore à proximité d'une source, à la naissance d'une vallée (Bréhand, Tramain, Saint-Trimoël…).

Créée au début des années 1970, la nouvelle N12 a engendré un fort développement urbain sur ses abords. Ces nouveaux paysages bâtis sont de deux types : des zones d'activités, principalement accolées à la voie rapide et à ses diffuseurs ; des quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, qui sont particulièrement étendus dans les bourgs les plus proches de la route. Cette évolution concerne notamment Lamballe, dont l'étalement a été particulièrement important au sud et à l'ouest.

Moins directement inféodés à la voie rapide, les nouveaux quartiers résidentiels concernent plus particulièrement Lamballe et les bourgs les plus proches des diffuseurs de la N12 (Tramain, Plestan, Noyal, Landéhen, Andel et Coëtmieux), ainsi que d'ancien petits hameaux qui se sont sensiblement étendus. Dans un contexte dominé par les grandes cultures, ces nappes pavillonnaires sont généralement en vis-à-vis très direct avec les grandes parcelles agricoles, sans l'interface de structures arborées qui accompagnent les noyaux urbains plus anciens.

LES SITES NATURELS INSCRITS ET CLASSES

Depuis la mise en place de la première loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930, la politique des sites a connu des évolutions significatives, notamment grâce à la création d'une administration dédiée, en 1970. Ainsi, on est passé progressivement, au fil des décennies, du classement de sites ponctuels à celui de grands ensembles paysagers et d'une politique de conservation pure à une gestion dynamique des sites.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés… La commune de La Malhoure n'est pas concernée par les sites naturels classés et inscrits[22].

[22] *PAC 2022*

LE PATRIMOINE BATI

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de différents types de patrimoine :

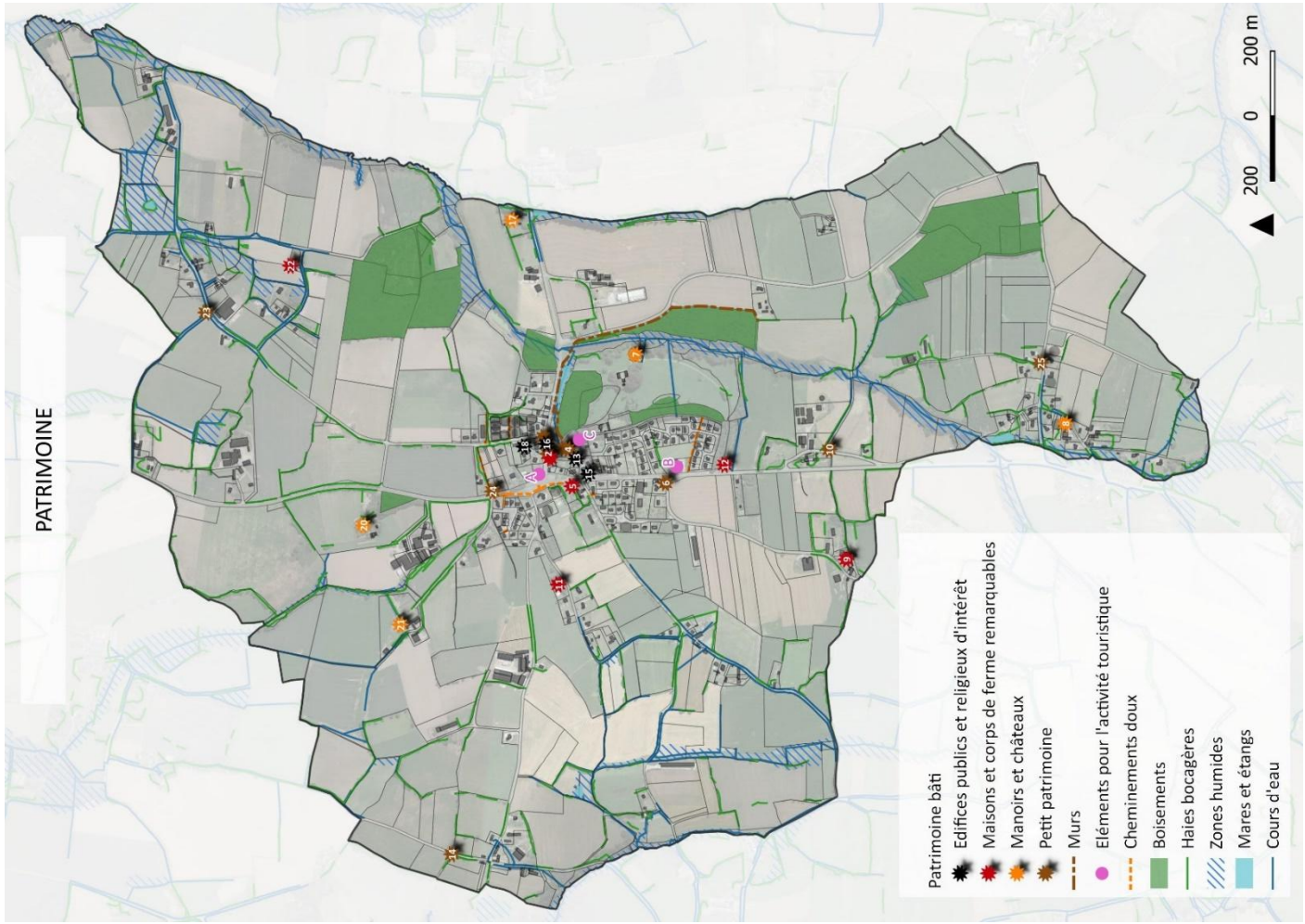
- Les édifices publics et religieux (ancien presbytère, ancienne école, église…),
- Les maisons et corps de fermes remarquables,
- Les manoirs et châteaux (Le Pré Rond, La Bouillère ; La Touche, Le Boissy…),
- Le petit patrimoine (murs, croix, lavoirs, fontaines…) principalement présent au sein de l'espace rural.

L'ensemble de ces éléments ont été repérés précisément et cartographiés lors d'un atelier de travail dédié.

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

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

PATRIMOINE		
NUMERO	NOM	TYPE
1	Croix	Petit patrimoine
2	Monument	Petit patrimoine
3	Lavoir	Petit patrimoine
4	Fontaine	Petit patrimoine
5	Maison remarquable	Maisons et corps de ferme remarquables
6	Croix	Petit patrimoine
7	Ancien château La Roche	Manoirs et châteaux
8	Manoir Le Boissy	Manoirs et châteaux
9	Maison Le Champs Clos	Maisons et corps de ferme remarquables
10	Croix rue de Penthièvre	Petit patrimoine
11	Ancien corps de ferme	Maisons et corps de ferme remarquables
12	Maison gardien château	Maisons et corps de ferme remarquables
13	Ancien presbytère	Edifices publics et religieux d'intérêt
14	Croix	Petit patrimoine
15	Ancienne école	Edifices publics et religieux d'intérêt
16	Eglise	Edifices publics et religieux d'intérêt
17	Manoir de La Touche	Manoirs et châteaux
18	Ecole	Edifices publics et religieux d'intérêt
19	Front bâti remarquable	Maisons et corps de ferme remarquables
20	Manoir Le Pré Rond	Manoirs et châteaux
21	Manoir La Bouillère	Manoirs et châteaux
22	Ancien corps de ferme La Tournette	Maisons et corps de ferme remarquables
23	Croix	Petit patrimoine
24	Croix	Petit patrimoine
25	Croix	Petit patrimoine


PATRIMOINE
200 m
0
200
Patrimoine bâti
Edifices publics et religieux d'intérêt
Maisons et corps de ferme remarquables
Manoirs et châteaux
Petit patrimoine
Murs
Eléments pour l'activité touristique
Cheminements doux
Boisements
Haies bocagères
Zones humides
Mares et étangs
Cours d'eau



Ancienne école



Croix rue de Penthièvre



Croix La Menuiserie



Ancienne presbytère



Manoir Le Boissy

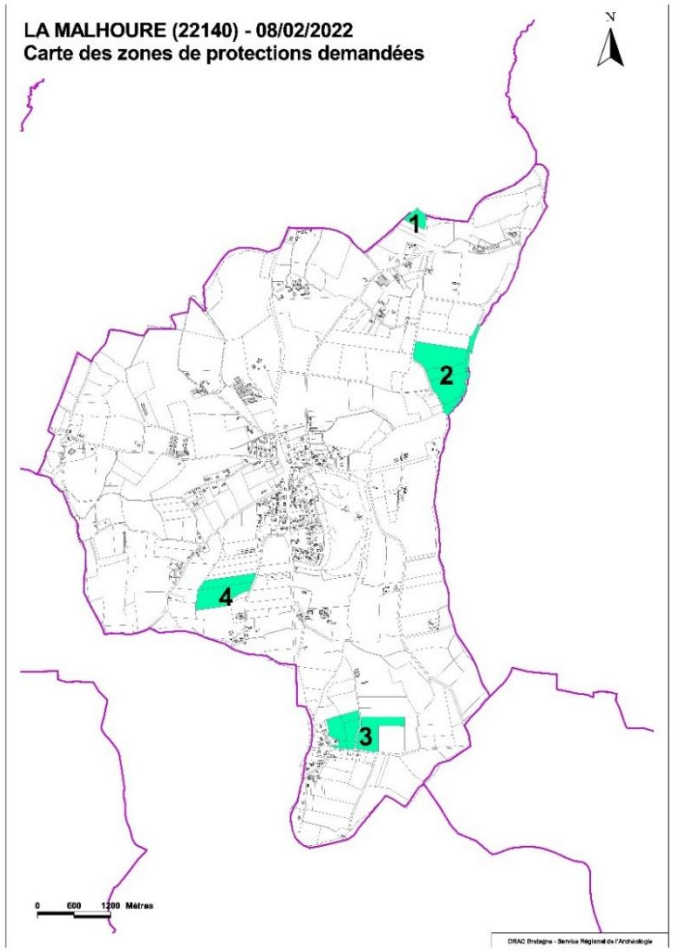
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.
La commune de La Malhoure est concernée pas 4 sites de ZPPA[23].

N°	Parcelles	
		339 / 22 140 0001 / LA MALHOURE / LA CORBELIERE / LA CORBELIERE / Occupation / Gallo-romain
1	2021 : ZA8	4358 / 22 140 0002 / LA MALHOURE / LE TERTRE LANRUN / LE TERTRE LANRUN / occupation / Epoque indéterminée
2	2021 : ZB68à70, ZB80, ZB110, ZB111, ZB207, ZB209	16910 / 22 140 0004 / LA MALHOURE / LA VILLE ERHEL / LA VILLE ERHEL / Epoque indéterminée / enclos
3	2021 : ZA30à35	4359 / 22 140 0003 / LA MALHOURE / LE BOISSY / LE BOISSY / Villa / thermes / Gallo-romain
4	2021 : ZC76, ZC78	

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pourront être prescrites.

[23] *Source : PAC 2022*



Source : PAC 2022

LA QUALITÉ DE L'AIR

1.25 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR[24]

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

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

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

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

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

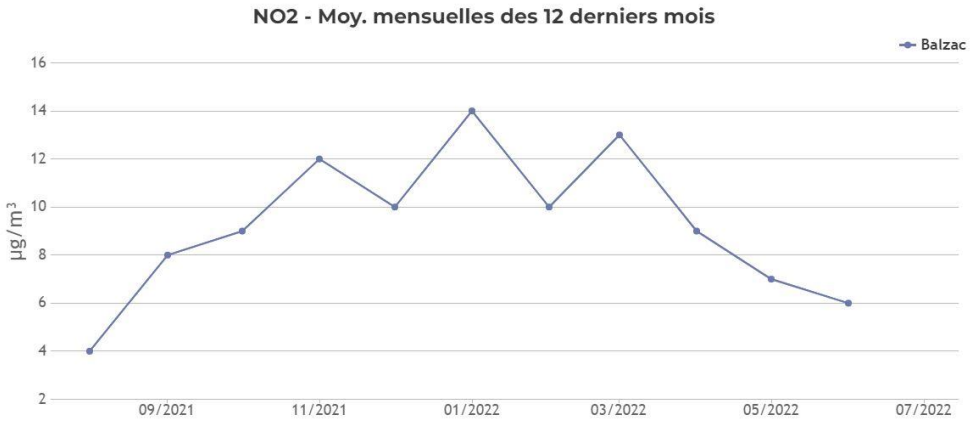
- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun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

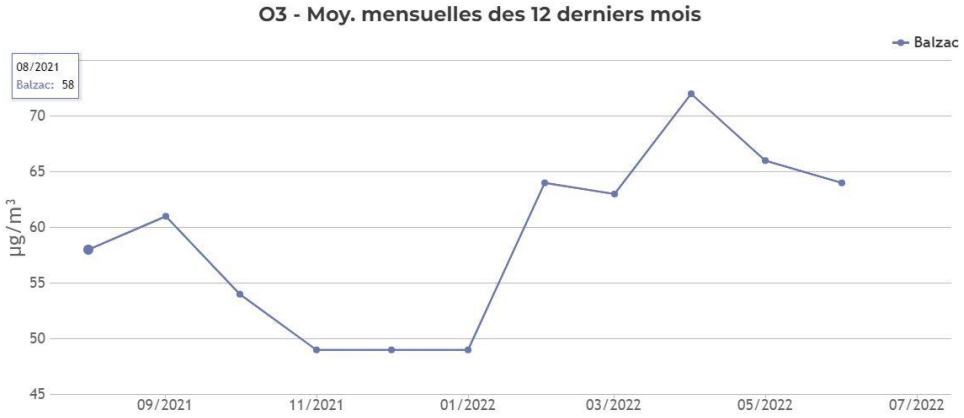
Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

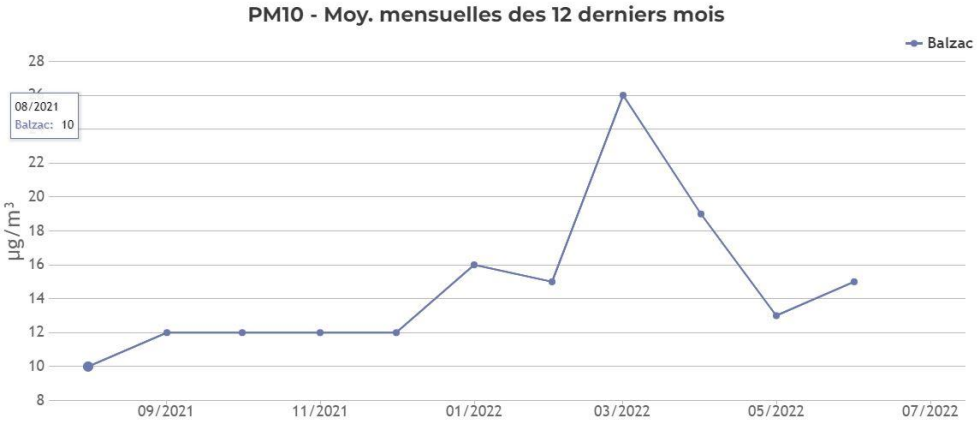
Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

[24] *Airbreizh.asso.fr*

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







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

L'ÉNERGIE

1.25.1 LE PCAET DE LAMBALLE TERRE & MER

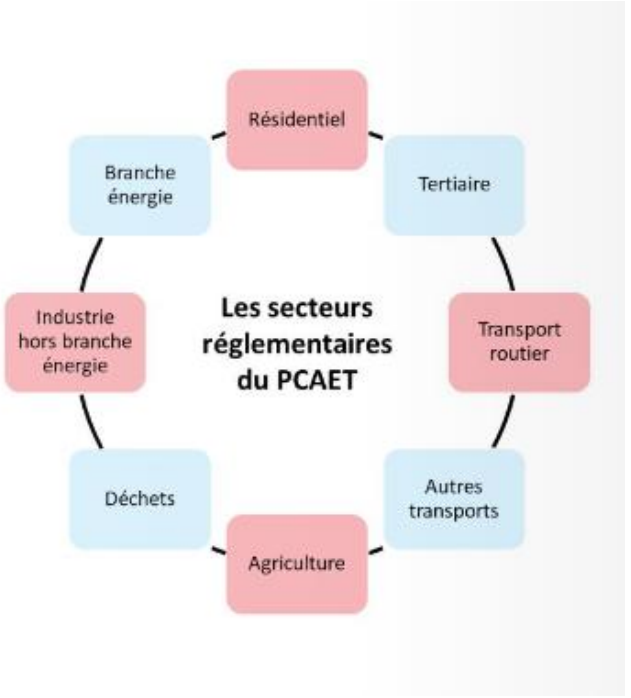
La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour la plupart des collectivités de plus de 50 000 habitants. La **Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-**Air**-Énergie Territorial (**PCAET)**, définis à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

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

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

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

- **Axe 1** : Adopter et promouvoir des usages sobres et décarbonés,
- **Axe 2** : Préserver les ressources du territoire et développer les énergies renouvelables,
- **Axe 3** : Aménager pour s'adapter aux effets du réchauffement climatique et protéger les habitants.



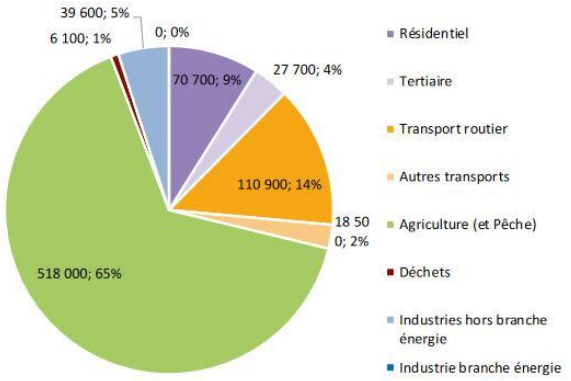
1.25.2 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

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

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

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

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



Répartition des émissions directes de GES part secteur (données en TeqCO2)
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

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

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

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

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

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

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

sortants du territoire (exportations importantes de produits agroalimentaires).

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

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

1.25.3 LA SEQUESTRATION CARBONE SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

1.25.4 BILAN ENERGETIQUE DU TERRITOIRE DE LTM

La consommation d'énergie finale du territoire intercommunal s'élève à 1 577 000 MWh, soit 1 577 GWh, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant.
Le secteur le plus consommateur est le secteur résidentiel (31%), très présent sur le territoire. Il est suivi du secteur des transports routiers (27%) et de l'industrie hors branche énergie).
Le territoire consomme en majorité des produits pétroliers, à hauteur de 55% du mix énergétique. Ceci est dû à une consommation encore remarquable de fioul dans le secteur résidentiel, et à la consommation importante du secteur des transports routiers (voyageurs et fret).

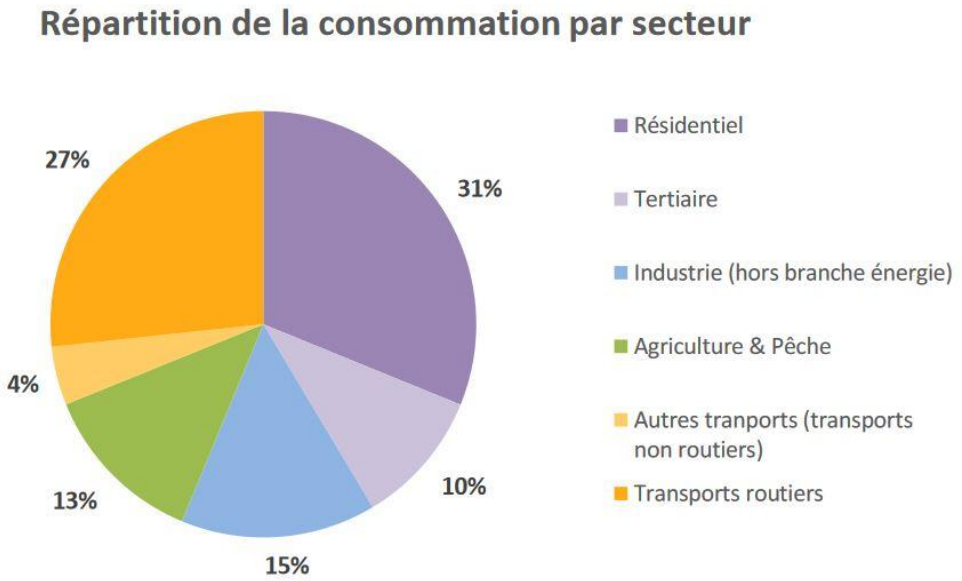


Figure 24 : Répartition de la consommation par secteur
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

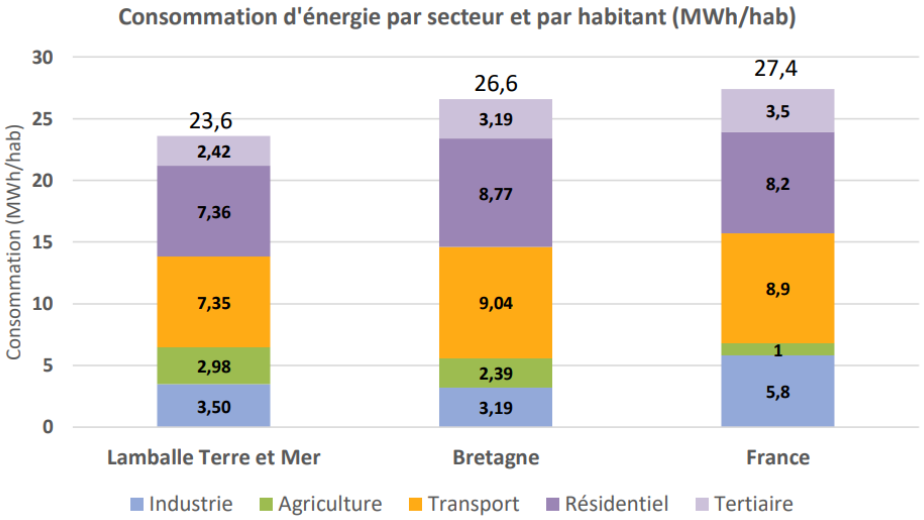
La consommation d'énergie finale du territoire de Lamballe Terre & Mer s'élève à **1 577 GWh**, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant. Lamballe-Armor est la commune la plus consommatrice d'énergie du territoire, et ce, quel que soit l'énergie concernée.

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

LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

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

Le diagnostic de La Malhoure portant sur le parc de logements a permis de



constater que les résidences principales sont relativement récentes :

- 16.7% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 24.7% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 58.5% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, environ 59% du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données

INSEE de 2021) : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore.

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

LE SECTEUR TERTIAIRE

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

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

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

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

LE SECTEUR INDUSTRIEL

Le secteur industriel consomme 233 GWh, qui correspond à 15% de la consommation totale. Le gaz naturel représente 44% de la consommation du secteur industriel. Cela s'explique notamment par la présence d'une industrie raccordée directement sur le réseau de transport de gaz (géré par GRTGaz), à Quessoy, qui nécessite des consommations de chaleur pour leurs procédés industriels très importantes. La seconde énergie consommée est l'électricité, à hauteur de 37%.

LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

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

LE SECTEUR DES TRANSPORTS

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

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

- Environ 98.6% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 56.9% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi ainsi qu'avec l'offre de transport en commun réduite sur le territoire.
Le diagnostic a aussi permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2021, la commune de La Malhoure compte 41 emplois pour 311 actifs résidant sur le territoire, soit 759 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, seulement 8.8% des actifs résidant à La Malhoure travaillent sur le territoire communal, tandis que 91.2% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est réduite, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

1.25.5 ANALYSE COMMUNALE

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

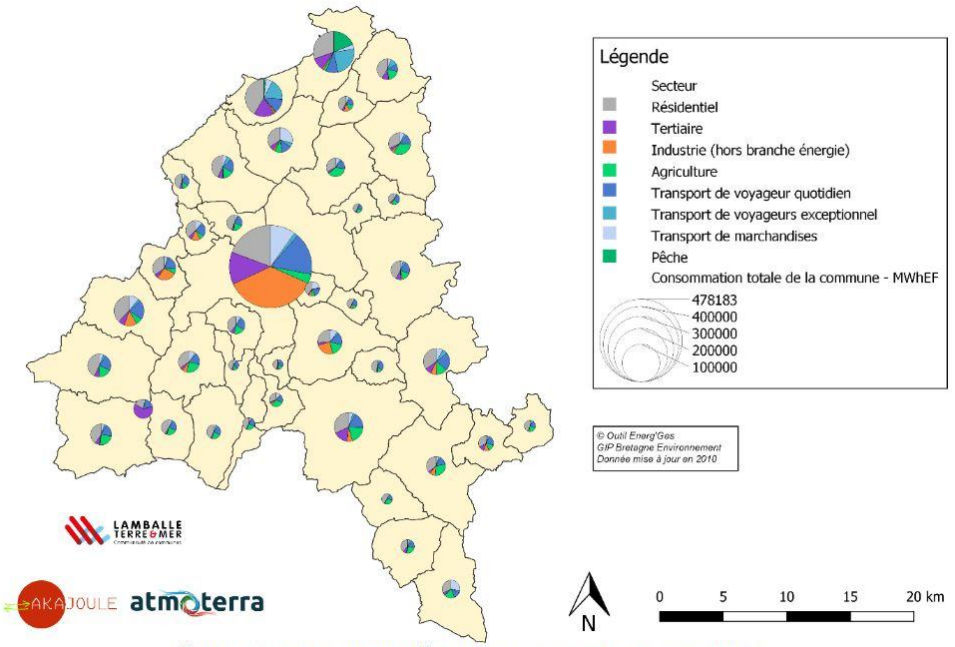


Figure 42 : Consommation par secteur et par commune
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

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

- Pour le résidentiel, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Erquy sont également très consommatrices. La commune de La Malhoure a consommé moins de 5 000 MWh pour le secteur résidentiel.
- Pour le tertiaire, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les

communes de Pléneuf-Val-André et Moncontour sont également très consommatrices. La commune de La Malhoure a consommé moins de 1 000 MWh pour le secteur tertiaire.

- Pour l'industrie, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Elle représente à elle seule 74% des consommations totales du secteur. La commune de La Malhoure a consommé moins de 1000 MWh pour le secteur de l'industrie.
- Pour l'agriculture, les communes les plus consommatrices sont Lamballe, Plénée-Jugon et Hénanbihen. La commune de La Malhoure a consommé moins de 2 000 MWh pour le secteur agricole.

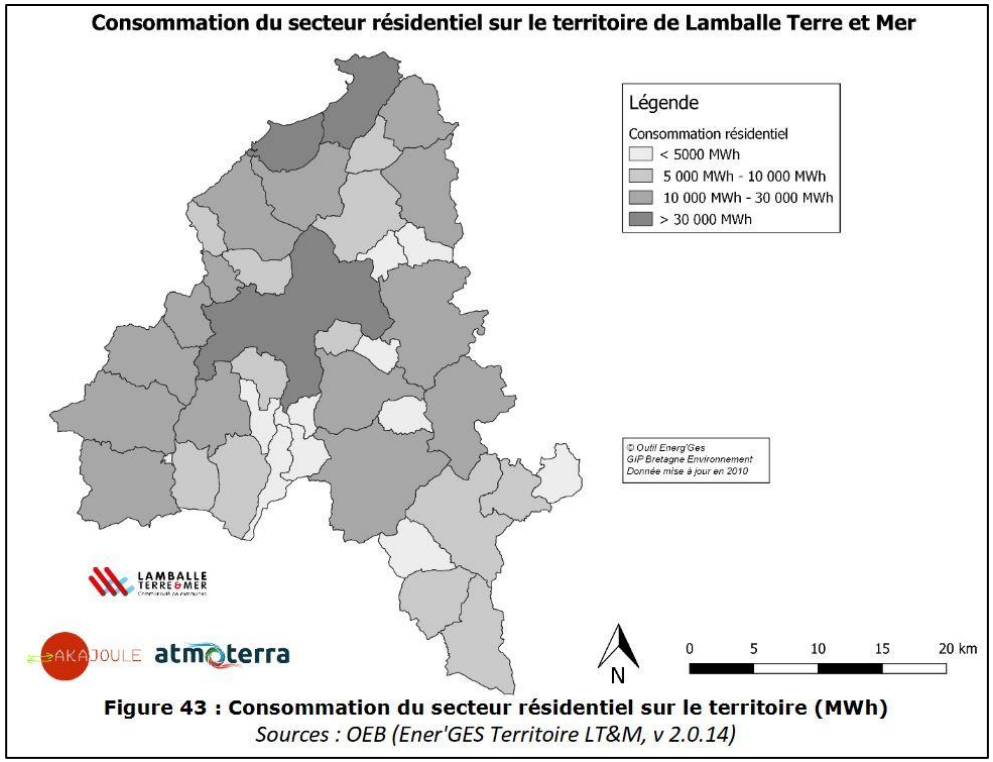


Figure 43 : Consommation du secteur résidentiel sur le territoire (MWh)

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

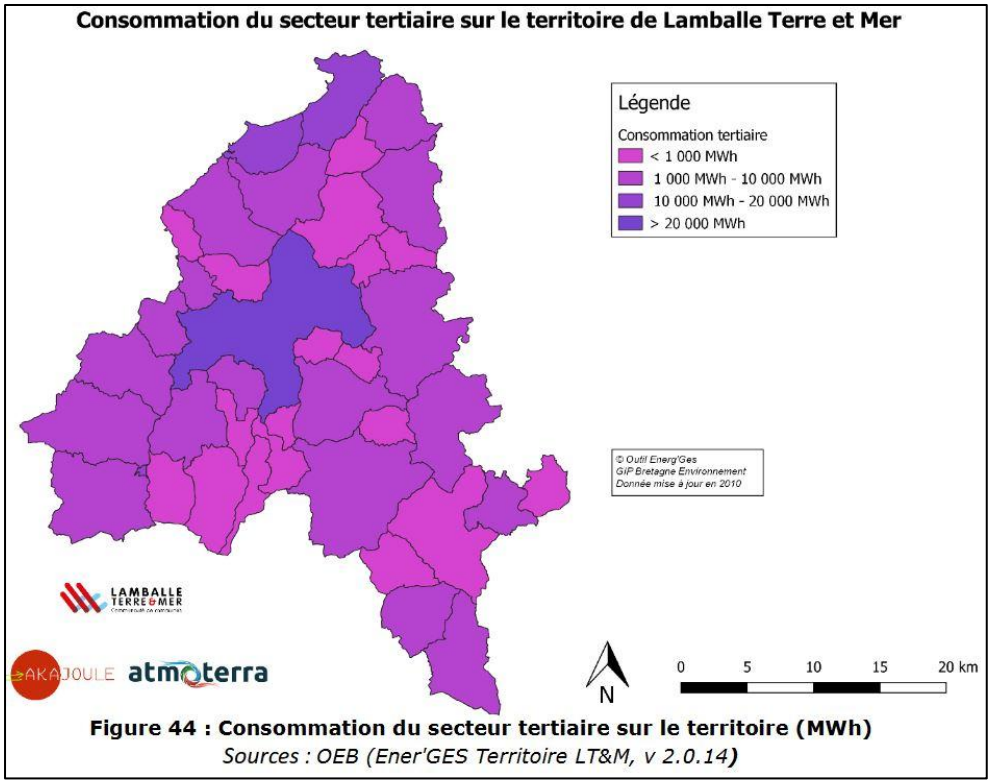


Figure 44 : Consommation du secteur tertiaire sur le territoire (MWh)

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

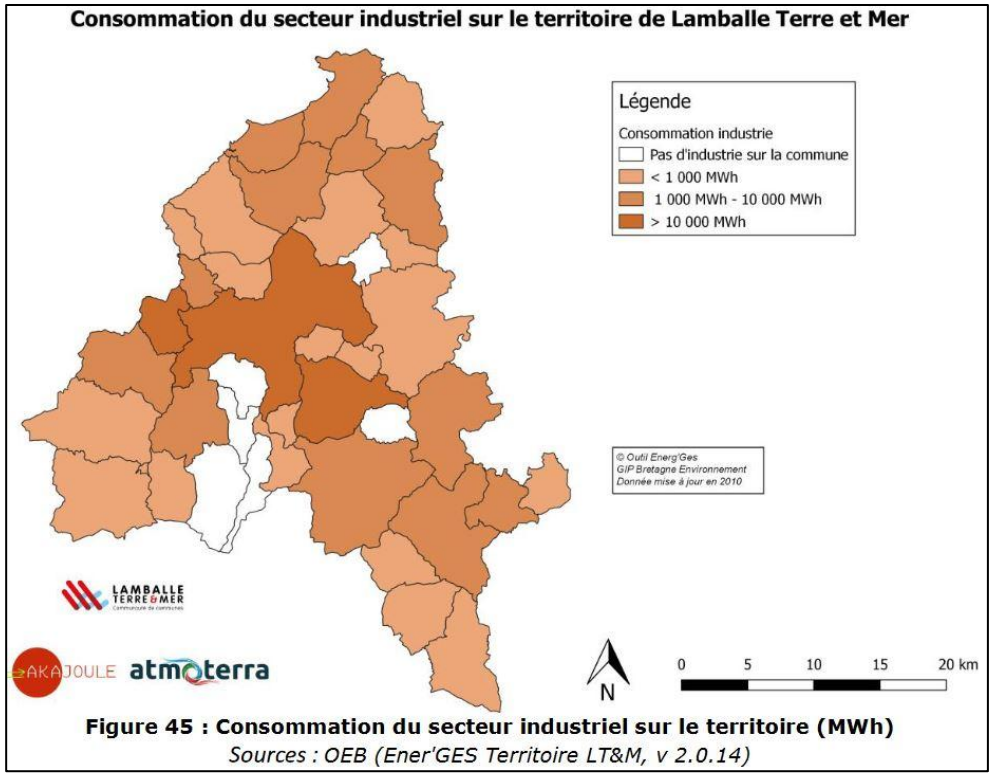


Figure 45 : Consommation du secteur industriel sur le territoire (MWh)

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

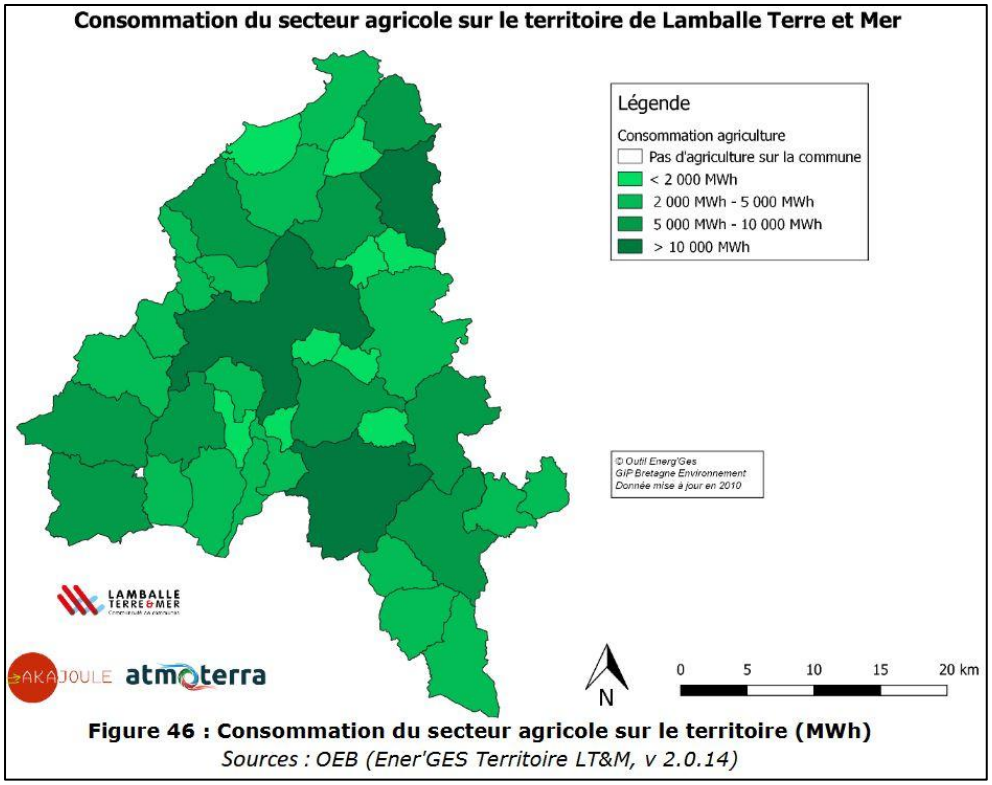


Figure 46 : Consommation du secteur agricole sur le territoire (MWh)

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

1.25.6 LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

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

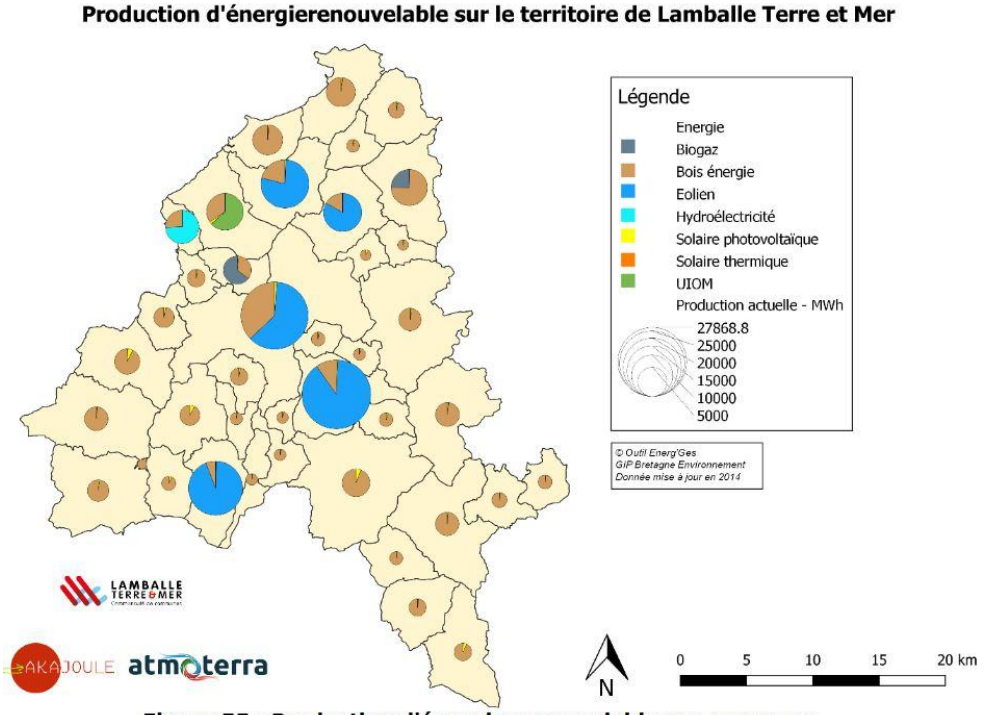


Figure 55 : Production d'énergie renouvelable par commune

L'ÉOLIEN

Étant donné sa proximité avec la côte océanique, et son relief limité, le territoire de Lamballe Terre & Mer est propice à la mise en place d'éoliennes terrestres.
Il existe sur le territoire 6 sites d'**éoliennes terrestres** (Hénansal, Lamballe, Plestan, Saint-Alban, Trébry), aucun d'entre eux n'est situé à La Malhoure. La production d'énergie issue de l'éolien sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 75 290 MWh.
Le PCAET de Lamballe Terre & Mer arrêté en octobre 2023 précise les contraintes d'implantation éolienne sur le territoire. Bien que La Malhoure ne soit concernée par aucune zone Natura 2000 ou ZNIEFF, la présence de nombreuses habitations ne rend pas le territoire communal propice au développement éolien (périmètre de 500m autour des habitations).
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à 60 GWh/an.

L'HYDROÉLECTRICITÉ

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

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

La production d'énergie issue du **solaire photovoltaïque** sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer est de 2 610 MWh. On dénombre au total plus de 450 installations (aucune centrale photovoltaïque au sol).
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à près de 415 MWh/an.

BOIS-ÉNERGIE

La **production de chaleur issue du bois** est séparée suivant deux catégories de combustibles : le bois déchiqueté (qui alimente généralement des chaufferies bois collectives), et les granulés ou le bois bûche (qui entrent le plus souvent dans la catégorie bois individuel). La production d'énergie issue du bois sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 90 070 MWh.

LE SOLAIRE THERMIQUE

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

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

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

GÉOTHERMIE

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

BIOGAZ

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

UIOM[25]

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

LES DÉCHETS

1.26 LES DOCUMENTS CADRES

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

- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics**. Il remplace le plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. La responsabilité de l'élaboration et du suivi de ces plans incombe désormais aux départements. Il traite l'intégralité des déchets susceptibles d'être produits par les chantiers du bâtiment et des travaux publics (terrassements, canalisations, travaux routiers ou ferroviaires).
- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux**. Il remplacera le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et traite désormais l'ensemble des déchets non dangereux quelle que soit l'origine du déchet.

Ces deux plans départementaux ont été adoptés le 22 juin 2015 par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Le document est consultable sur le site internet du Conseil départemental[26].

1.27 LA REDEVANCE INCITATIVE

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

[25] *Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères*

[26] *PAC 2022*

Depuis le 1er janvier 2022, la **redevance incitative** est devenue l'unique mode de financement du service déchets ménagers sur l'ensemble du territoire communautaire. La redevance incitative est une manière de financer la collecte et le traitement des déchets ménagers qui prend en compte le niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée, sur la base d'un forfait annuel, en fonction du nombre de fois où les poubelles d'ordures ménagères sont présentées à la collecte et en fonction du volume du bac attribué par rapport à la composition de chaque foyer (ou du volume du bac doté pour les résidences secondaires et les professionnels).
En mettant en place la redevance incitative sur l'intégralité de son territoire, Lamballe Terre & Mer souhaite faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun afin d'augmenter le tri et de réduire la production d'ordures ménagères pour ainsi préserver l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

1.28 MODALITES DE COLLECTE & TRAITEMENT

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

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

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

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

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

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

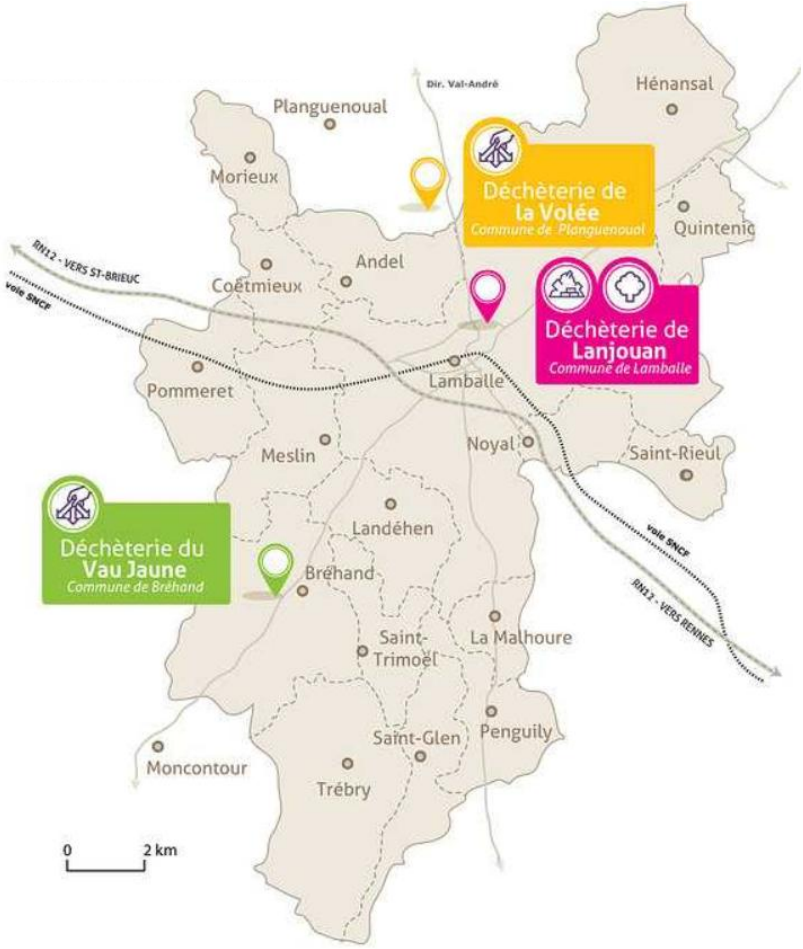
Concernant les textiles, plusieurs conteneurs du Relais de Bretagne en partenariat avec Re_Fashion sont à disposition sur le territoire de l'intercommunalité mais également à l'échelle communal.

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

MODES DE COLLECTE

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

Localisation des déchèteries de Lamballe Terre et Mer



RISQUES ET NUISANCES

1.29 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

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

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département.

A noter, les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- Tempête du 15 au 16 octobre 1987 (arrêté du 22 octobre 1987),
- Inondations, coulées de boue (arrêté du 07 avril 1988),
- Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29 décembre 1999).

1.30 LES RISQUES NATURELS[27]

RISQUE INONDATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 23 novembre 2015 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide…, et s'applique sur l'ensemble du bassin.

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

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

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ont été lancés en 2002.

Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

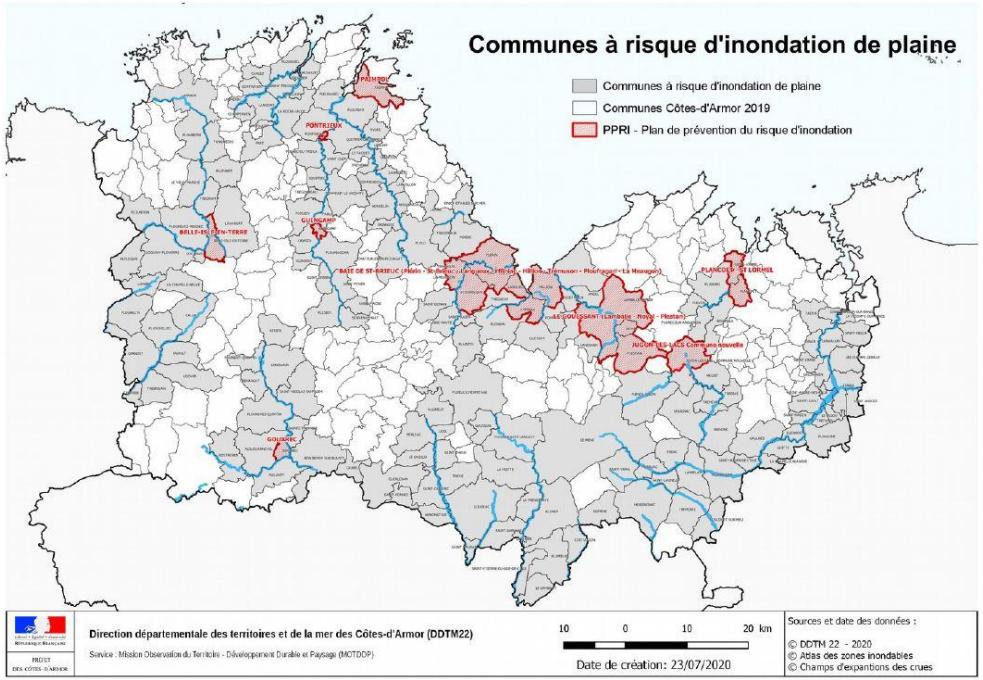
D'après le DDRM 22 (édition 2021), La commune de La Malhoure n'est couverte par aucun des 5 PAPI du s'étendant sur le territoire départemental (PAPI Arguenon, PAPI Aulne, PAPI Laïta, PAPI Vilaine, PAPI Blavet). La Commune de la Malhoure ne fait par ailleurs pas partie des 180 communes du département recensées par l'Atlas des Zones inondables (AZI) des Côtes-d'Armor comme concernées par l'aléas inondation.

Issu de la directive européenne 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation », le plan de gestion des risques inondation (PGRI) est défini par les articles L.566-1 à L.566-13 et R.566-1 à R.566-18 du code de l'environnement.
Le PGRI définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations, eux-mêmes déclinés de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, dont les trois objectifs prioritaires sont : augmenter la sécurité de la population, stabiliser, à court terme, et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à

[27] *Source : Géorisques*

l'inondation et raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistres.

Sur le territoire, le PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 15 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin et s'applique sur l'ensemble du bassin.



Source : DDRM 2021

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

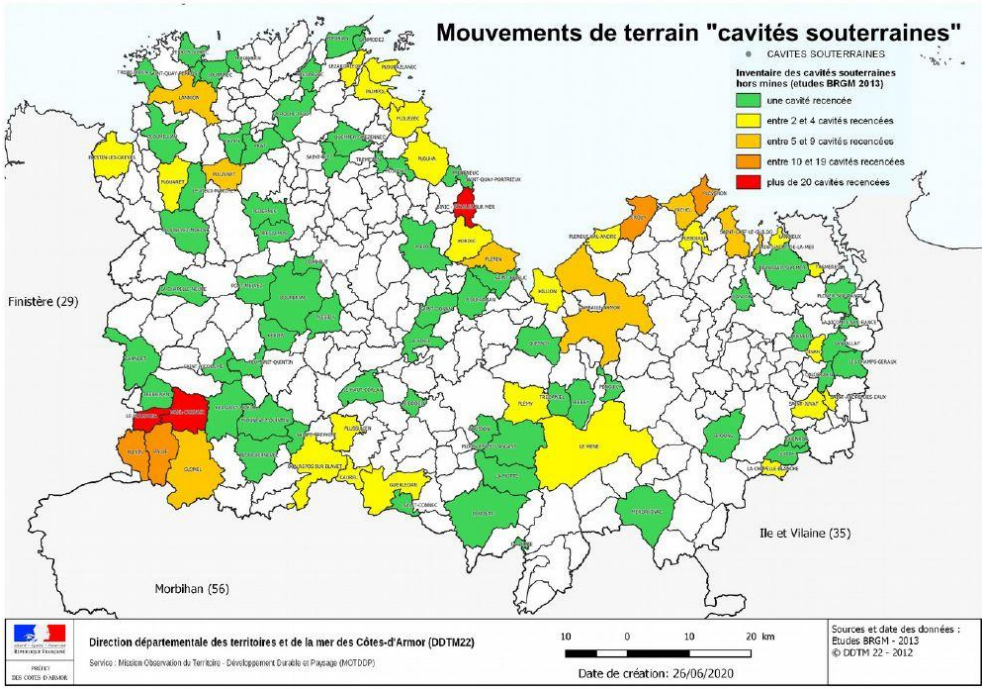
Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement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

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain (PPRmvt), établi par l'Etat, définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve de mise en œuvre de mesures particulières. Il peut imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens. Aucun PPRmvt n'est prescrit, ni approuve dans les Cotes-d'Armor.

D'après l'inventaire départemental des cavités souterraines (hors mine) des Cotes d'Armor de 2013 (BRGM), 103 communes sont concernées par le risque mouvement de terrain du type ≪ effondrement de cavités :

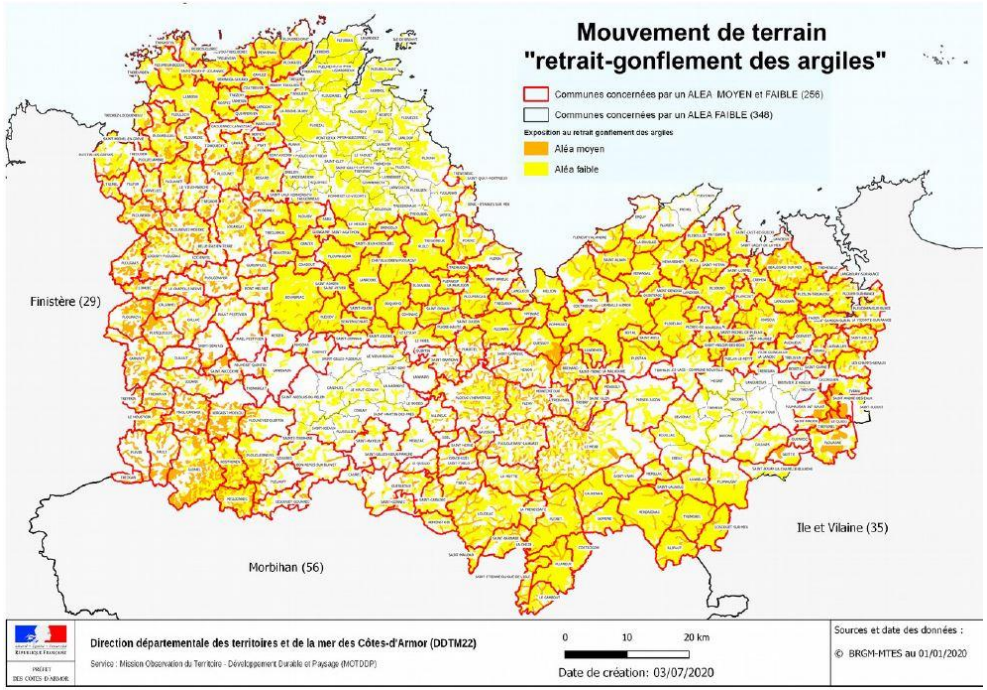
- 3 communes ont un minimum de 20 a un maximum de 32 cavités,
- 4 communes ont un minimum de 10 et moins de 20 cavités,
- 8 communes ont un minimum de 5 et moins de 10 cavités sur leur territoire,
- 23 communes ont un minimum de 2 et moins de 5 cavités,
- 65 communes ont au maximum une cavité.

Sur le territoire de La Malhoure, aucune cavité n'a été recensés.



Source : DDRM 2021

D'après l'étude ≪ retrait-gonflement des sols argileux ≫ réalisée dans le département des Cotes-d'Armor (BRGM, janvier 2020), toutes les communes sont concernées par l'aléa retrait-gonflement : 348 en alea faible dont 256 également en alea moyen. La commune de La Malhoure est classée en aléa faible.



Source : DDRM 2021

Sur la commune de La Malhoure, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est **classé en aléa nul à faible** sur la majeure partie de son territoire. Une zone de faible étendue le long de la frange administrative nord-est est plus sensible à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.



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

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

De plus, l'article 68 de la loi Elan du 24 novembre 2018, rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation située sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait gonflement des sols argileux.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, sont entrées en vigueur à compter du 1er octobre 2020. Les deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés le 30 septembre 2020 :
http://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726
http://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739

RISQUE TEMPETE

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

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

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

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

LE RISQUE SISMIQUE

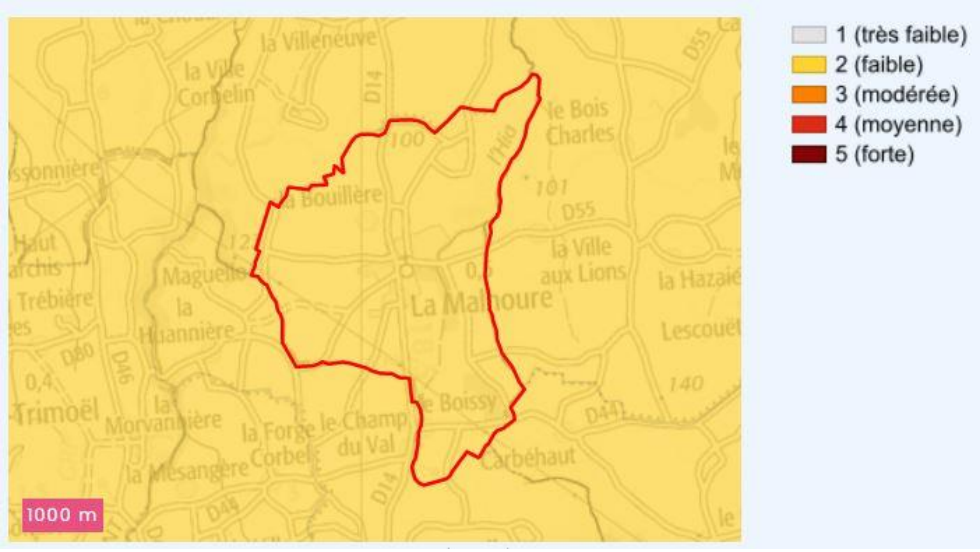
L'ensemble des communes du département est concerné par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

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

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

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

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



Source : BRGM

Commune					Date du séisme	Services disponibles
LA MALHOURE	5.15	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	25/01/1799	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.95	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	04/04/1868	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.94	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données très sûres	15/05/1888	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.86	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données très sûres	01/04/1853	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.80	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données incertaines	06/02/1755	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.80	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	06/07/1640	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.76	Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données assez sûres	02/01/1959	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.38	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données assez sûres	30/07/1926	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.38	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données incertaines	23/04/1773	Lien fiche SisFrance
LA MALHOURE	4.36	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	30/04/1619	Lien fiche SisFrance

Source : BRGM

LE RISQUE RADON

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

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

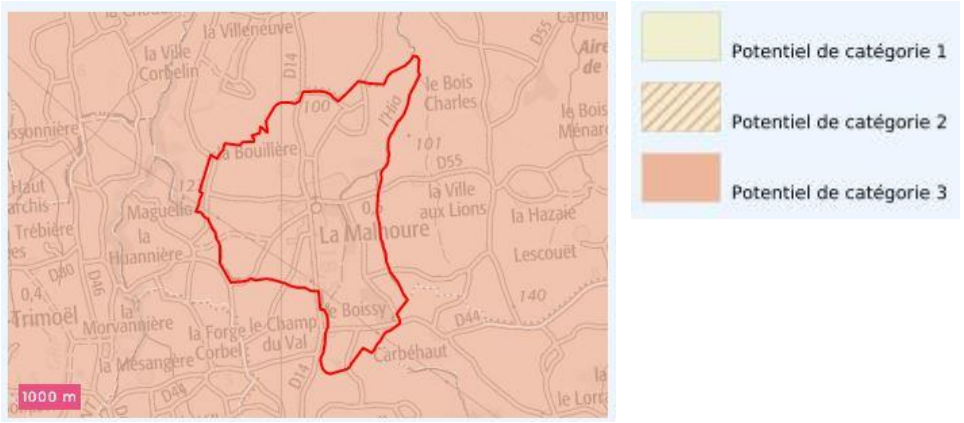
La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

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

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

Le potentiel Radon de la commune de La Malhoure est fort (catégorie 3).

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



Source : IRSN

1.31 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

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

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

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

- **La ligne 63 kV « Doberie – Le Gouray – Trégueux »**

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

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

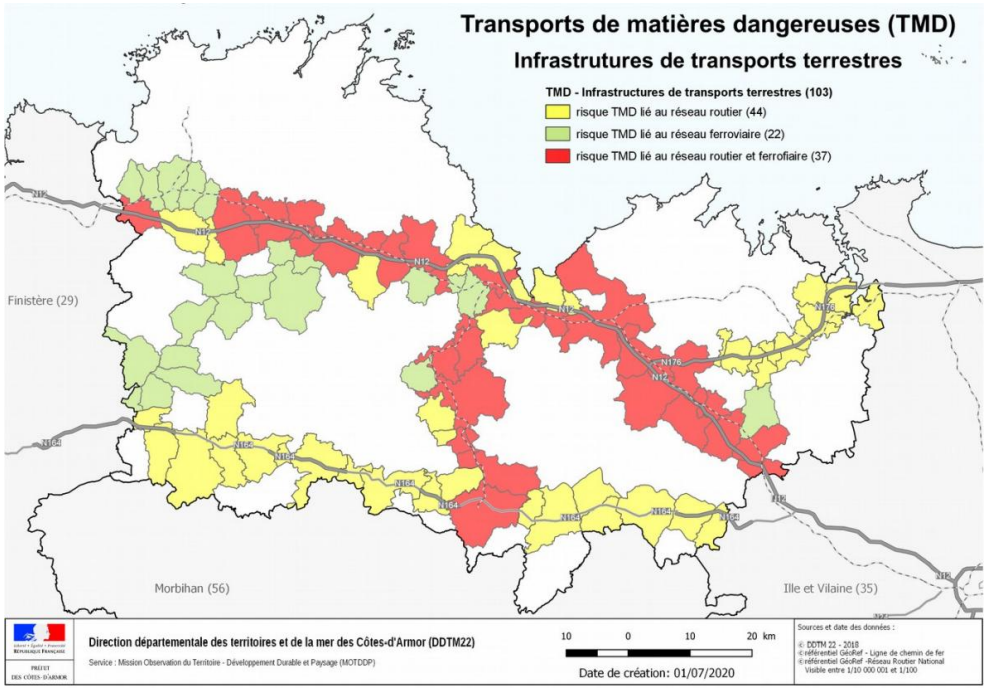
Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Le transport de matières dangereuses par voie routière est le mode d'acheminement le plus usité. Les communes situées sur les grands axes, à proximité de sites industriels, complexes portuaires ou autres sont les plus concernées. Néanmoins, toute zone urbanisée est potentiellement exposée à ce risque en raison des approvisionnements qui s'y effectuent en permanence (livraisons d'hydrocarbures dans les stations-services, de chlore dans les usines de traitement des eaux, des produits sanitaires dans les coopératives agricoles, livraison de fioul domestique ou de gaz auprès de la population…).
Dans le département, le risque transport de matières dangereuses demeure réduit, bien qu'il puisse se manifester à proximité de tout axe de communication. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation.
Les principaux axes routiers où s'effectuent un transfert de matières dangereuses sont :

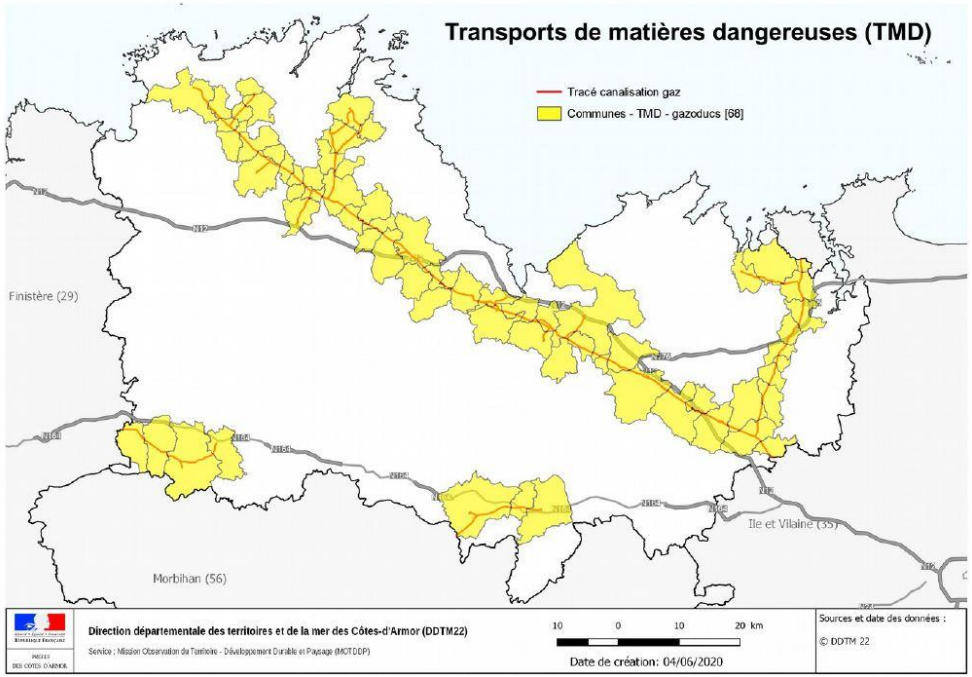
- La RN 12 (Rennes-Brest)

- La RN164
- La RN700
- La RN 176

La Commune de La Malhoure n'est pas concernée par la traversée d'un de ces axes sur son territoire. La commune de La Malhoure est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel, elle est donc concernée par le risque TMD gaz.



Source : DDRM 22 - 2021



Source : DDRM 22 - 2021

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

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

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

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

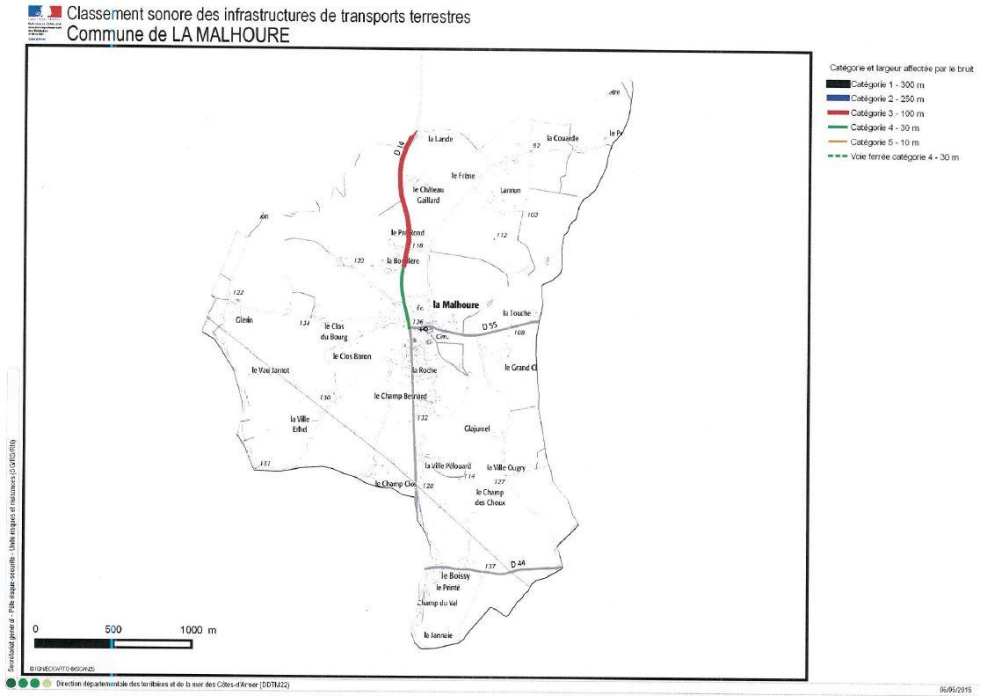
Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant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

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

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur La Malhoure. En revanche, La commune de LA MALHOURE est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres en date du 2 juin 2017. La route départementale 14 est catégorisée 3 et 4.

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu (en « U » ou en tissu ouvert)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)
		débutant	finissant			
RD 14	Route départementale	RD 55	Début de Limitation à 70km/h	Tissu ouvert	4	30 mètres
RD 14	Route départementale	Début de Limitation à 70km/h	Limite communale	Tissu ouvert	3	100 mètres

Source : PAC 2022



Source : PAC 2022

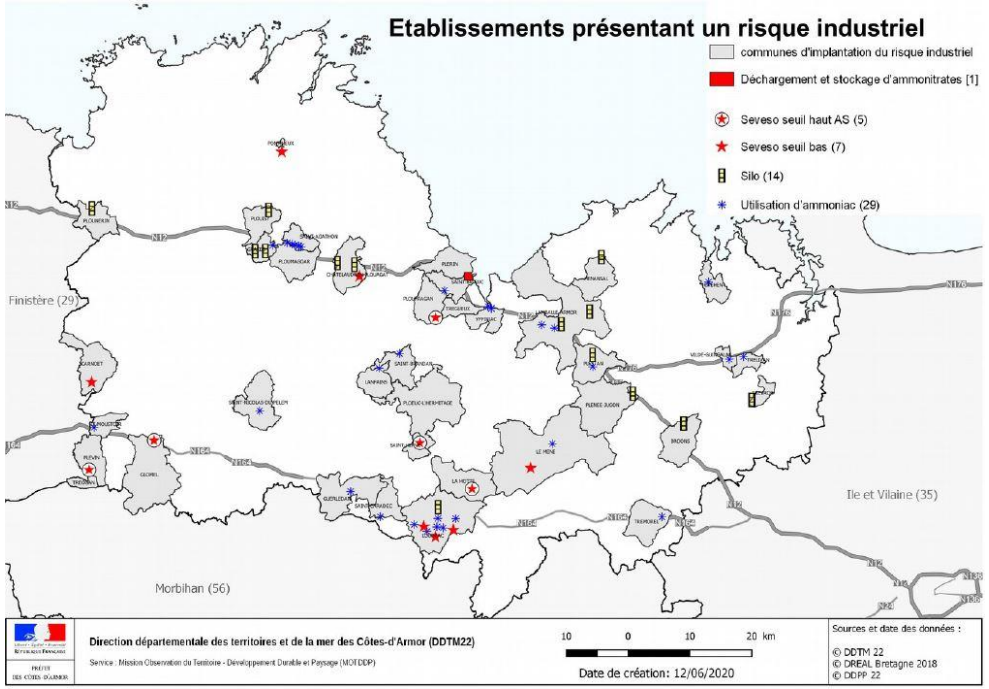
LES ICPE ET SITES INDUSTRIELS

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de La Malhoure. Aucun site de stockages d'ammoniac, silos et stockages d'ammonitrates n'est recensé sur La Malhoure.

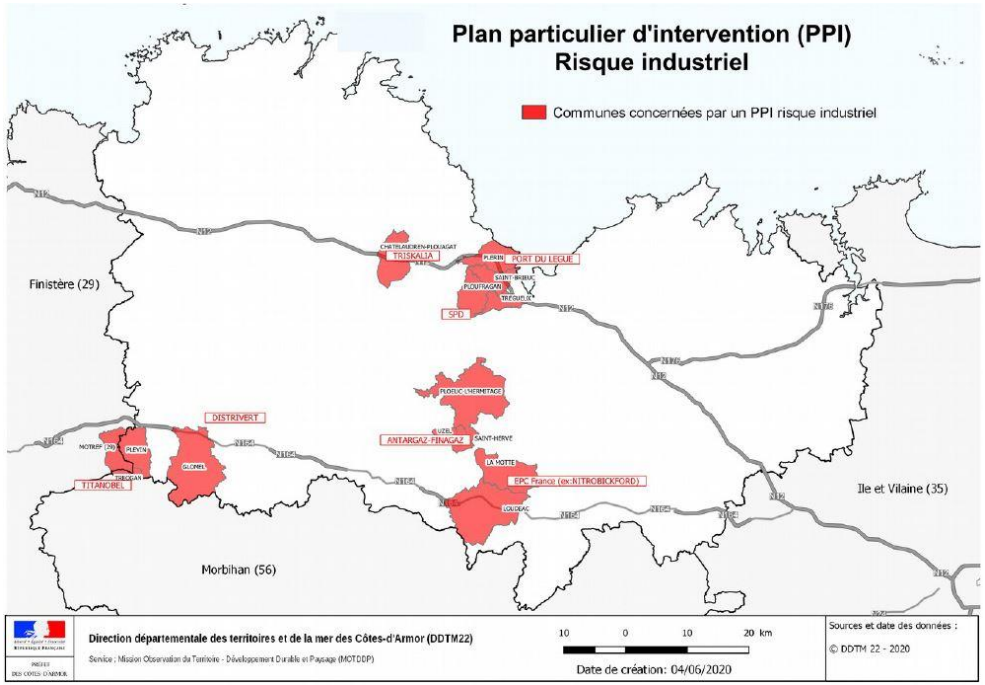
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

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

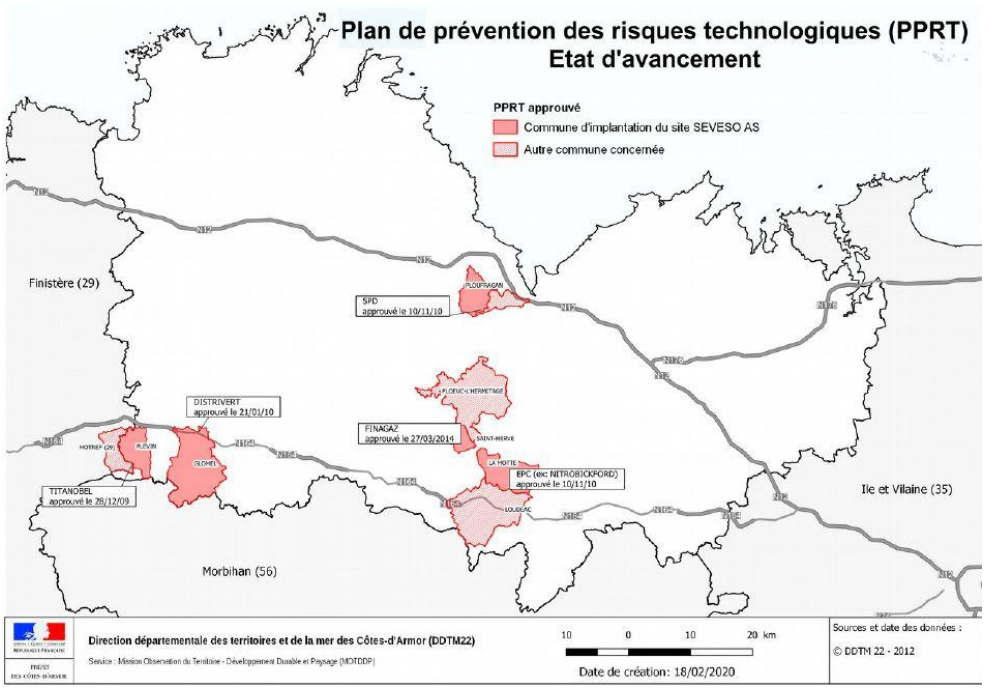
Il n'existe pas d'établissements présentant un risque industriel, de Plan Particulier d'Intervention du risque industriel, Plan de Prévention des Risques Technologiques sur la commune de La Malhoure.



Source : DDRM 2021



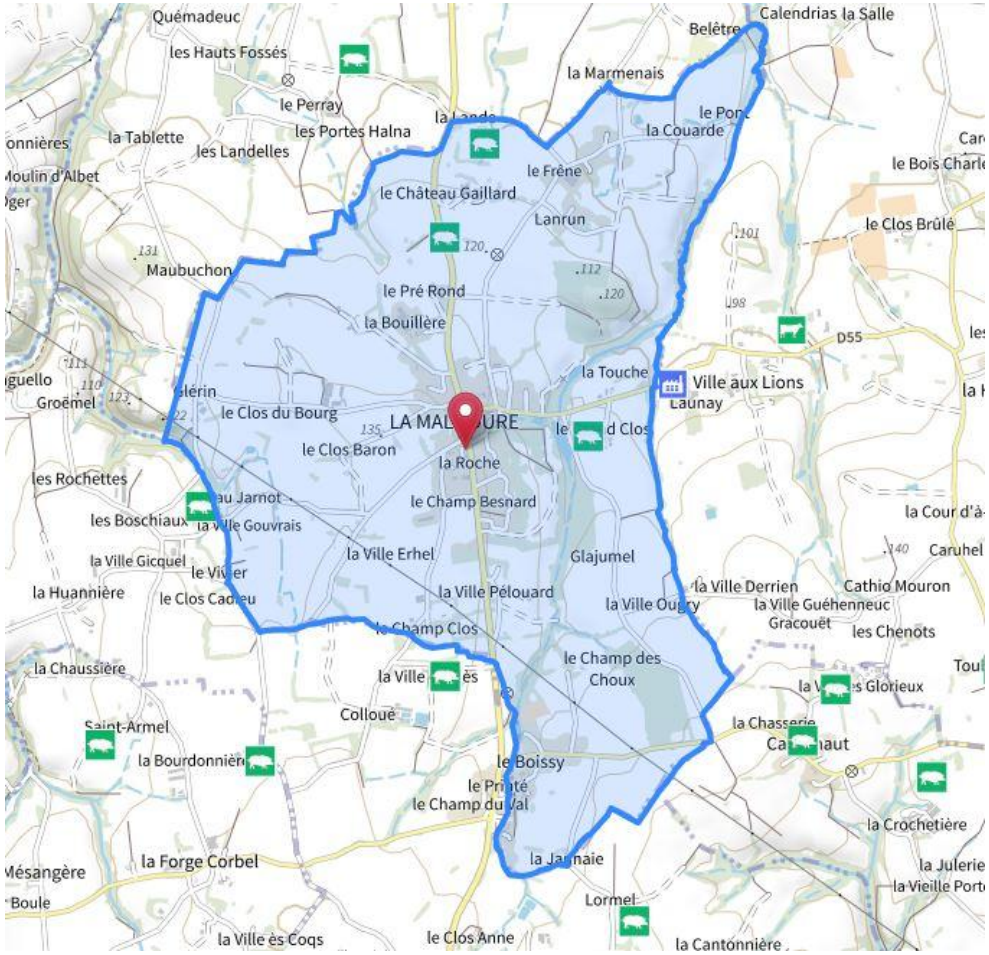
Source : DDRM 2021



Source : DDRM 2021

Sur la commune, **3 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Une de ces installations classées est sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. Cette ICPE est une exploitation d'élevage.

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Etat d'activité
EARL du Clos	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Le TEXIER Jacques	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
EARL Jean-Marc LANGLAIS	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre



ICPE / Source : georisques.gouv.fr

LES SITES ET SOLS POLLUES

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

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

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

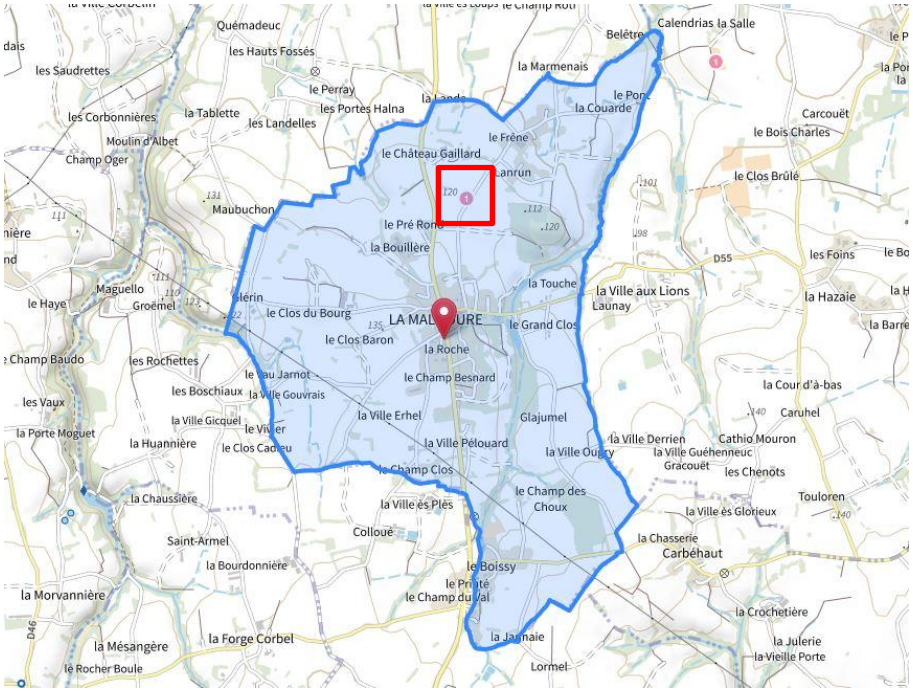
Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Divisions (SSP00026770101).

Le site correspond à une ancienne carrière qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les monstres et les gravats. Les dépôts ont débuté en 1979. Le site a été comblé aux environs de 1985. Le site (fermé) sert de lieu de stockage temporaire de déblais de terre végétale par la commune.

Identifiant	Type activité	En activité ?	Précisions sur l'activité	Commentaire
BRE2202012	Décharge d'ordures ménagères (DOM)	Activité terminée	Collecte et stockage de déchets non dangereux Décharges de déchets industriels banals	Arrêt depuis janvier 2002

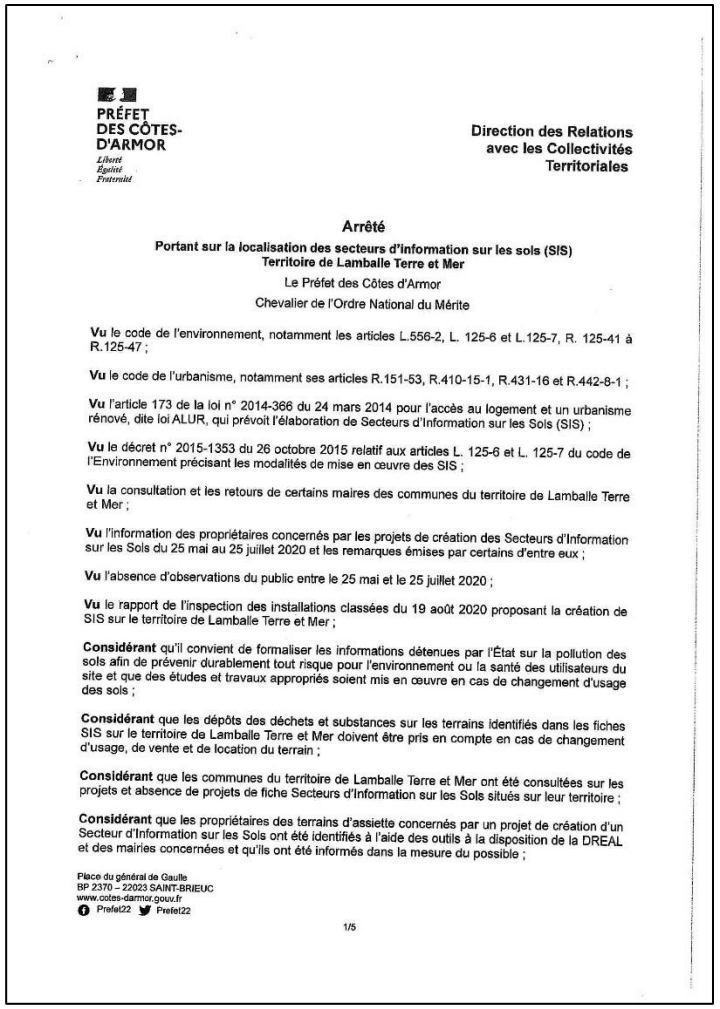
Source : PAC 2022



Sites SIS / Source : georisque.gouv.fr



Sites BASIAS / Source : georisque.gouv.fr



PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales

Arrêté

Portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) Territoire de Lamballe Terre et Mer

Le Préfet des Côtes d'Armor

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu la consultation et les retours de certains maires des communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 25 mai au 25 juillet 2020 et les remarques émises par certains d'entre eux ;

Vu l'absence d'observations du public entre le 25 mai et le 25 juillet 2020 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 19 août 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Considérant que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

Considérant que les communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ont été consultées sur les projets et absence de projets de fiche Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible ;

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

Considérant les retours par certaines communes et certains propriétaires consultés et l'absence de remarques émises par le public ;

Sur proposition de la Secrétaire générale des Côtes-d'Armor :

ARRÊTE :

Article 1er : Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, cinquante-six Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur. Les numéros de référencement sont présentés en annexe.

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

Article 2 : Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Ils sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.

Article 3 : Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.
À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Article 4 : Obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 5 : Révision des SIS

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

Article 6 : Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié au président de Lamballe Terre et Mer et aux maires des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.
Il est affiché pendant un mois au siège des mairies ci-avant.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Côtes d'Armor et sera publié sur le site internet des services de l'État en Côtes d'Armor.

Article 7 : Délai et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif Il peut être déféré au Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien – 3 Contour de la Motte – 35044 Rennes Cedex) :dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.
Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

Article 8 : Exécution

La Secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, les maires de Andel, Bréhand,

Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quintenic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur, le président de Lamballe Terre et Mer, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 24 AOUT 2020

Pour le Préfet et par délégation

La Secrétaire générale

Béatrice OBARA

4/5

Annexe : liste des communes et des SIS associés

N° SIS	Commune
22SIS04373	ANDEL
22SIS04412	BREHAND
22SIS04416	BREHAND
22SIS03682	COETMIEUX
22SIS03702	DOLO
22SIS03703	DOLO
22SIS03705	EREAC
22SIS03706	EREAC
22SIS03708	ERQUY
22SIS03709	ERQUY
22SIS04460	ERQUY
22SIS04462	ERQUY
22SIS04464	ERQUY
22SIS04480	ERQUY
22SIS04762	HENANBIHEN
22SIS03220	HENANSAL
22SIS04766	HENANSAL
22SIS04769	HENON
22SIS11693	HENON
22SIS03221	HENON
22SIS04795	LA BOUILLIE
22SIS04802	LA MALHOURE
22SIS04810	LAMBALLE
22SIS03416	LAMBALLE (Maroué)
22SIS05085	LAMBALLE
22SIS04812	LAMBALLE (St Aaron)
22SIS03417	LANDEHEN
22SIS04850	LANRELAS

N° SIS	Commune
22SIS03423	LANRELAS
22SIS04914	MESLIN (Lamballe)
22SIS03443	MORIEUX
22SIS03450	PLANGUENOUAL
22SIS03452	PLEDELIAC
22SIS04953	PLEDELIAC
22SIS04978	PLEMY
22SIS04979	PLENEE-JUGON
22SIS04566	PLENEUF-VAL-ANDRE
22SIS03459	PLENEUF-VAL-ANDRE
22SIS04988	PLESTAN
22SIS03461	PLESTAN
22SIS03485	PLURIEN
22SIS07740	POMMERET
22SIS07747	QUINTENIC
22SIS07753	QUESSOY
22SIS03500	ROUILLAC
22SIS07756	SAINT-ALBAN
22SIS07757	SAINT-DENOUAL
22SIS07758	SAINT-GLEN
22SIS03518	SAINT-RIEUL
22SIS03643	SAINT-TRIMOEL
22SIS03647	SEVIGNAC
22SIS11646	SEVIGNAC
22SIS03653	TRAMAIN
22SIS03655	TREBRY
22SIS03656	TREDANIEL
22SIS03531	TREMEUR

5/5

Source : DDTM (arrêté préfectoral portant localisation des secteurs d'informations sur les sols (SIS)

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

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

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

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

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

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

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

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2021, l'Insee estime la population communale à 616 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.47 habitants.

Par ailleurs, entre 2011 et 2020, 41 logements ont été commencés sur le territoire (sur la base des données SITADEL), soit une moyenne annuelle de 4 logements / an.

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.47 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 30 habitants entre le 2021 et le 2024 (4 logements/an x 2.47 habitants/logement x 3 ans) ;
- **En 2024, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 646 habitants.**

Cette donnée démographique de 646 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

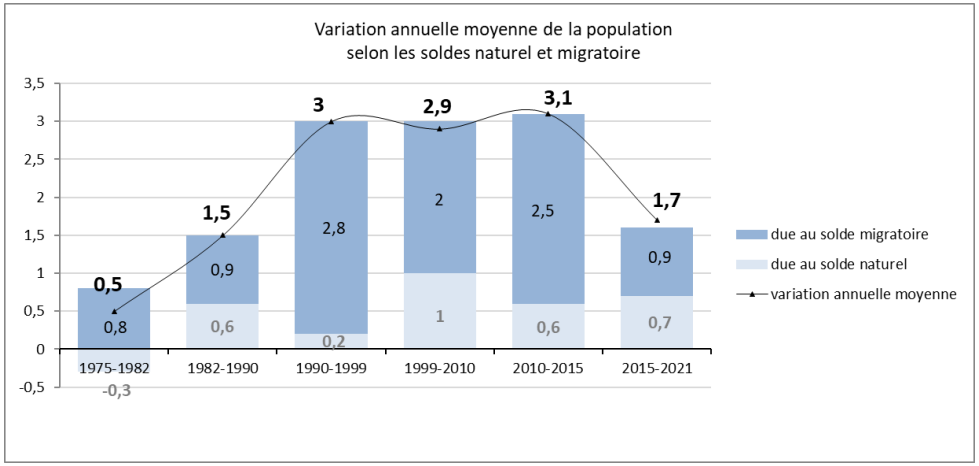
Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	Croissance très forte sur la période 1999-2010 (+2.9% /an) et 2010-2015 (3.1%/an) puis ralentissement sur 2015-2021 mais toujours croissance très élevée (+1.7%/an) : résultat d'un solde naturel positif et relativement stable et d'une diminution du solde migratoire mais qui reste particulièrement élevé (2% sur 1999-2010, 2.5% sur 2010-2015 et 0.9% sur 2015-2021). Moyenne 2015-2021 : +1.7%/an. Moyenne 2010-2015 : +3.1%/an. Moyenne 2010-2021 : +2.6%/an. Population 2010 : 479 habitants Population 2015 : 558 habitants Population 2021 : 616 habitants	**Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2015-2021 (+1.7%/an)** ⇨ Induisant un total de 764 habitants en 2034 **Gain : +119 habitants**
		Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2010-2021 (+2.6%/an), à la fois portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positifs : ⇨ Induisant un total de 835 habitants en 2034 **Gain : +189 habitants**
	1999 : 2.83 habitants/logement 2010 : 2.55 habitants/logement 2015 : 2.54 habitants/logement 2021 : 2.47 habitants /logement	**Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.37 habitants/logement d'ici 2034** **Hypothèse 1 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+17 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+119 habitants** : besoin théorique de **+50 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +67 logements** **Hypothèse 2 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+17 logements** supplémentaires d'ici 2034
		▪ Gain de **+189 habitants** : besoin théorique de **+80 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +97 logements**
ACTIVITES	Agriculture : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 1988 (26 exploitations ayant leur siège sur La Malhoure en 1988 et 3 exploitations en 2022)	2034 (estimation) : maintien global du nombre d'exploitations (les 3 exploitations ont une reprise assurée)
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain et en campagne de quelques activités	Maintien des activités sur le territoire, mais avec très peu de développement.
	Activités commerciales et de services : une offre limitée à un restaurant	Maintien de l'offre.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements scolaires et sportifs. Réserve foncière à l'arrière de l'école. Une station d'épuration conforme en performance et en équipement (charge maximale en entrée correspondant à 33% de la capacité nominale)	Maintien des équipements scolaires et sportifs, mais avec un risque de difficulté d'accueil en cas d'hypothèse 1 ou 2. Station d'épuration permettant d'anticiper le développement démographique de la commune.

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	Habitat 2011-2021 : 4.77 ha (données MOS) Densité de la dernière opération d'ensemble réalisée (Route de l'Ecole) : 14 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension : 20 logements/hectare	Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une faible part des autres logements (**hypothèse 1 et 2**) pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ou part plus forte sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	Activités 2011-2021 : 0 ha (données MAJIC)	Pas de besoin en foncier, accueil d'activités de manière limitée au sein du bourg.
	Equipements 2011-2021 : 0 ha (données MAJIC)	La capacité de l'enveloppe urbaine permettra d'absorber les éventuels projets de confortation ou de restructuration des équipements.
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint-Brieuc	Compatibilité globale avec le SCOT en vigueur mais décalage avec le SCOT en cours de révision qui devrait être approuvé début 2025 et qui intégrera les dispositions de la loi Climat et Résilience.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Saint-Brieuc	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2010-2021) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2015-2021).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (1.7% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 2.6% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Les scénarios au fil de l'eau par rapport à la période 2015-2021 ou celle de 2010-2021 sont particulièrement forts, dans leurs portées (forte augmentation de la population et donc du nombre de logements à réaliser…) comme dans leurs incidences (consommation d'espace importante, avec leurs corollaires : prélèvements sur l'activité agricole, incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité…).

La commune a souhaité privilégier un scénario plus modéré que le scénario tendanciel des dernières périodes interstitielles, mais mettre en œuvre tout de même un rythme de croissance soutenu et qui s'inscrit dans la poursuite de la baisse globale de croissance démographique observée sur la période plus récente. Tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières années, en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2000 (croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2021 : 3.5%).

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (Respecter les objectifs de densité fixés par le SCOT, répondre aux objectifs de consommation foncière liés au ZAN, optimiser les espaces résiduels au sein des enveloppes urbaines à travers une analyse fine des capacités de densification). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

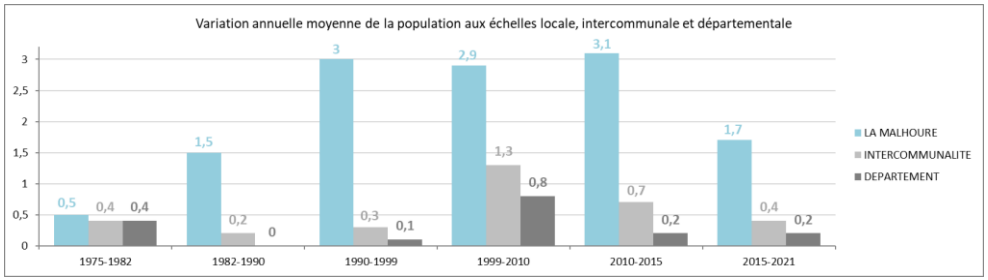
- **Axe 1 : Tendre vers un développement urbain proportionné au caractère rural de La Malhoure**
  - 1.1 Confirmer le statut de pôle urbain en maîtrisant la croissance démographique et la production de logements,
  - 1.2 Proposer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales.
- **Axe 2 : Offrir un cadre de vie adapté à la vie de famille en zone rurale**
  - 2.1 Maintenir et conforter la vitalité économique du territoire,
  - 2.2 Une amélioration des équipements pour renforcer les liens sociaux.
- **Axe 3 : Protéger l'espace rural en tant que force économique et identitaire**
  - 3.1 Optimiser le foncier des tissus déjà urbanisés pour limiter l'étalement urbain et protéger les zones agricoles,
  - 3.2 Encadrer la constructibilité en campagne afin de pérenniser l'activité agricole,
  - 3.3 Identifier et protéger les caractéristiques patrimoniales,
  - S'engager en faveur de la maîtrise de la consommation d'espace.

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

1.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : une croissance particulièrement élevée et constante

Depuis les années 1970, la commune a toujours enregistré une croissance démographique soutenue avec des périodes particulièrement marquée par la croissance démographique : en effet, entre les années 1990 et le milieu des années 2010, la croissance moyenne annuelle a été continue et autour de 3%. Cette croissance enregistre une légère baisse sur la période 2015-2021 mais reste particulièrement élevé (1.7% de croissance moyenne annuelle). En comparaison avec le territoire de l'EPCI et le département, on peut constater que la commune de La Malhoure enregistre des croissances 3 à 10 fois plus élevées et ce, sur l'ensemble de la période d'analyse soit depuis le milieu des années 1970.



Source : INSEE

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau (soit el prolongement des tendances de croissance démographique) correspondent à un gain de l'ordre de 119 à 189 habitants, et à une production de l'ordre de 67 à 97 logements (soit 7 à 10 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Profil démographique et parc de logements : des indicateurs de l'attractivité de La Malhoure

La commune de La Malhoure est caractérisée par un fort attrait résidentiel pour les ménages et notamment les actifs qui souhaitent s'installer sur une commune au cadre de vie qualitatif ainsi qu'à proximité d'un axe national (RN12) desservant des pôles d'emplois importants tels que Lamballe-Armor ou Saint-Brieuc et où le coût du foncier reste abordable. Les données INSEE des dernières décennies témoignent de cette attractivité :

- Un indice de jeunesse supérieur à 2 (quand ceux de l'intercommunalité et du département oscillent entre 0.7 et 0.75),
- Une taille des ménages de l'ordre de 2.5 (2.1 et 2.2 pour le département et l'EPCI),
- Un taux de résidences secondaires particulièrement faible (moins de 4%),
- Un taux de vacance en dessous du taux moyen permettant d'assurer une « rotation » du parc de logements, soit d'environ 6%.

Qualité de vie et offre en équipements :

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de La Malhoure, en lien avec son offre en équipements (création d'une maison d'assistante maternelle, aménagement d'une aire de pique-nique, réalisation d'un site de pumptrack…), son cadre environnemental, son tissu associatif, la protection du commerce existant…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau (prolongement des tendances, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 2.6% comme celle enregistrée sur les 10 dernières années sur La Malhoure) a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de consommation d'espace. En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario toujours dynamique mais légèrement plus modéré que celui enregistré sur la période 2015-2021 (1.7%) et correspondant au prolongement de la baisse du rythme de croissance démographique engagée depuis 2010 (3.1% de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2015 et 1.7% entre 2015 et 2021). Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard des projections établies aux échelles supra-communales. Ce scénario vise une croissance démographique près de 3 fois en-deçà par rapport à ce qu'a connu la commune sur les 10 dernières années en moyenne.

Ce scénario final, établi autour de 1%/an, induit un gain de population de l'ordre de 68 habitants et un besoin en logements d'environ une cinquantaine de logements (soit 5 logements/an). Il faut noter aussi que si une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1% parait encore ambitieux, elle doit être observée au regard du poids démographique réduit de la commune, c'est-à-dire que le pourcentage s'applique à une faible valeur absolue.

Evolution de la population	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 2.6%/an**	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 1.7%/an**	**Scénario communal retenu 1%/an**
2024*	646 habitants	646 habitants	646 habitants
2034	835 habitants	764 habitants	713 habitants
Différence de population 2024-2034	**+189 habitants**	**+119 habitants**	**+68 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+17 logements	+17 logements	+17 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+80 logements	+50 logements	+29 logements
Besoins en logements 2024-2034 *En moyenne annuelle*	**+97 logements** *10 logements/an*	**+67 logements** *7 logements/an*	**+46 logements** *5 logements/an*

*Le point de départ 2024 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 9 logements en 2021 (soit 3.4% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 6 logements ont été identifiés vacants sur la commune (dont 2 en cours de rénovation qui seront prochainement proposés à la location). Tous situés en dehors du bourg, au sein de petits hameaux. La vacance des 4 logements restants s'explique le mauvais état des constructions qui nécessite de très lourds travaux.
Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur la principale entité urbaine du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principes définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 2000m²) et de leur localisation stratégiques (1 secteur concerné) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 2000m²).**

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 90% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 40% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **90%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **40%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **1.32 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 12.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 3 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 26.5 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (0.35 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 60.6 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.8 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 12 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

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

- **90%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **40%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **2 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **2 logements**.

Au total, environ 7 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 2000m²) ou qui dispose d'une localisation privilégiée en cœur de bourg. Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **0.98 hectare**. Ces 0.98 hectare sont répartis en **3 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 2000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°7 (0,65 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 16 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit 3 **logements.**
- Gisement n°32 (0,21 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **90%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 19 logts/ha), soit **4 logements.**
- Gisement n°32 (0,11 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **40%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 54.5 logts/ha), soit **2 logements. Ce secteur de moins de 2000m² été intégré aux secteurs stratégiques par rapport à son positionnement stratégique en cœur de bourg et à proximité immédiate de la nouvelle maison d'assistante maternelle en cours de réalisation.**

Au total, **9 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **19 à 54.5 logements pas hectare**.

Un secteur supplémentaire est à ajouter dans les secteurs stratégiques, même s'il ne répond pas au critère de plus de 2000m². Il s'agit de la réalisation de deux nouveaux logements au sein de l'ancien bar communal réhabiter (maison d'assistante maternelle au RDC). Ces **deux logements** viennent d'être réalisés et doivent donc être intégrés dans le potentiel de densification de la commune. Ces deux logements sont implantés sur une surface de 0.01 hectares (soit une densité de l'ordre de 200 logements par hectare).

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 2000m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 2000m²) ainsi que la réalisation récente des deux logements à l'étage de la MAM (réhabilitation ancien bar) représente **18 logements**.

1.3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 9 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 9 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **1 bâtiment**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

1.3.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 1% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ une cinquantaine de nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **19 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère.

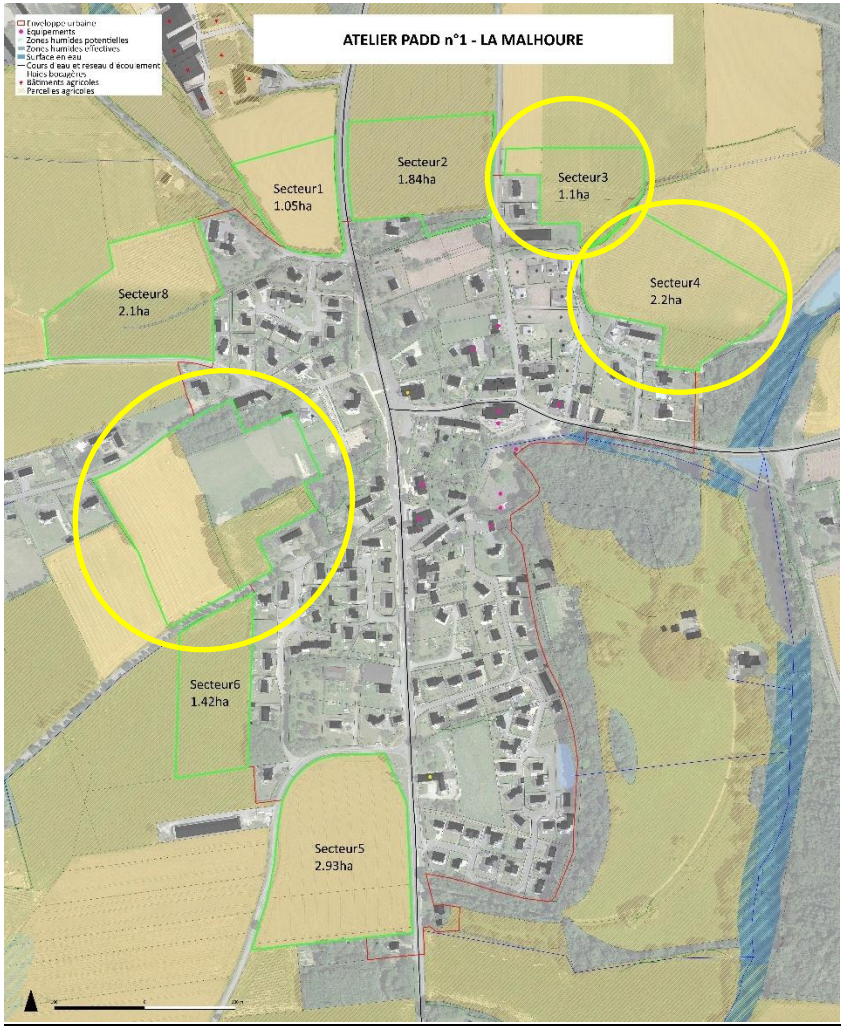
Sur les 8 secteurs envisagés, trois secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces trois secteurs sont :

- **Le secteur n°3 Le Chêne Bret,**
- **Le secteur n°4 La rue des Chênes,**
- **Le secteur n°7 Le Pré Baron.**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	acces dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point


ATELIER PADD n°1 - LA MALHOURE
Enveloppe urbaine
Equipements
Zones humides potentielles
Zones humides effectives
Surface en eau
Cours d eau et reseau d écou ement
Haies bocagères
Bâtiments agricoles
Parcelles agricoles
Secteur1
1.05ha
Secteur2
1.84ha
Secteur3
1.1ha
Secteur4
2.2ha
Secteur8
2.1ha
Secteur6
1.42ha
Secteur5
2.93ha

Numéro secteur	Nom du secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou règlementaires	NOTE	Remarques
1	Le Pré Rond									non retenu car à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles
2	Le Chêne au Clerc								15	bâtiments agricoles à moins de 100m de la frange nord-ouest du secteur
3	Le Chêne Bret								**17**	Foncier communal - potentielles zones humides sur le secteur
4	La rue des Chênes								**19**	Foncier en partie communal - zone humide potentielle
5	Champ Clos								15	Eloignement du bourg historique avec commerces et équipements
6	La Ville Erhel								13	Eloignement du bourg historique avec commerces et équipements
7	Le Pré Baron								**16**	Exploité et plusieurs propriétaires fonciers
8	Clos des Portes								15	exploité, léger éloignement

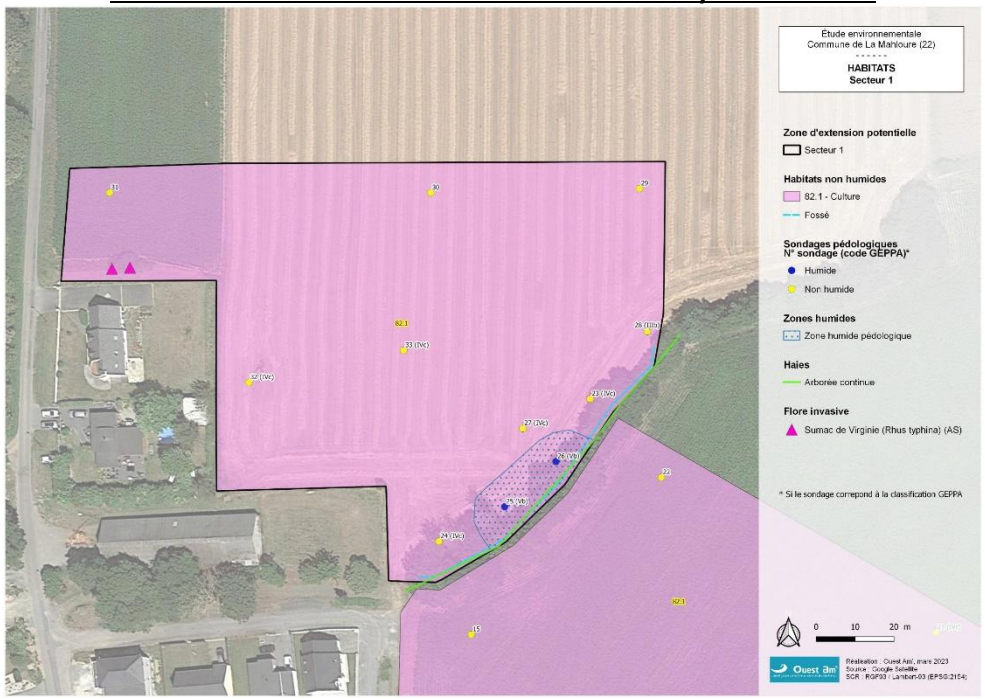
A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.

Synthèse des enjeux identifiés sur les 3 secteurs analysés :

- **Le secteur n°3 : Le Chêne Bret »** : Enjeu environnemental fort en lien avec la présence d'une zone humide en bordure de la frange sud-est du secteur.
- **Le secteur n°4 « La rue des Chênes »** : Culture non humide, aucune sensibilité écologique majeure sur le secteur.
- **Le secteur n°7 « Le Pré Baron »** : Culture, plantation et pelouse non humide (enjeu modéré pour la plantation de feuillus au nord du secteur puisqu'il représente un habitat pour la faune commune).

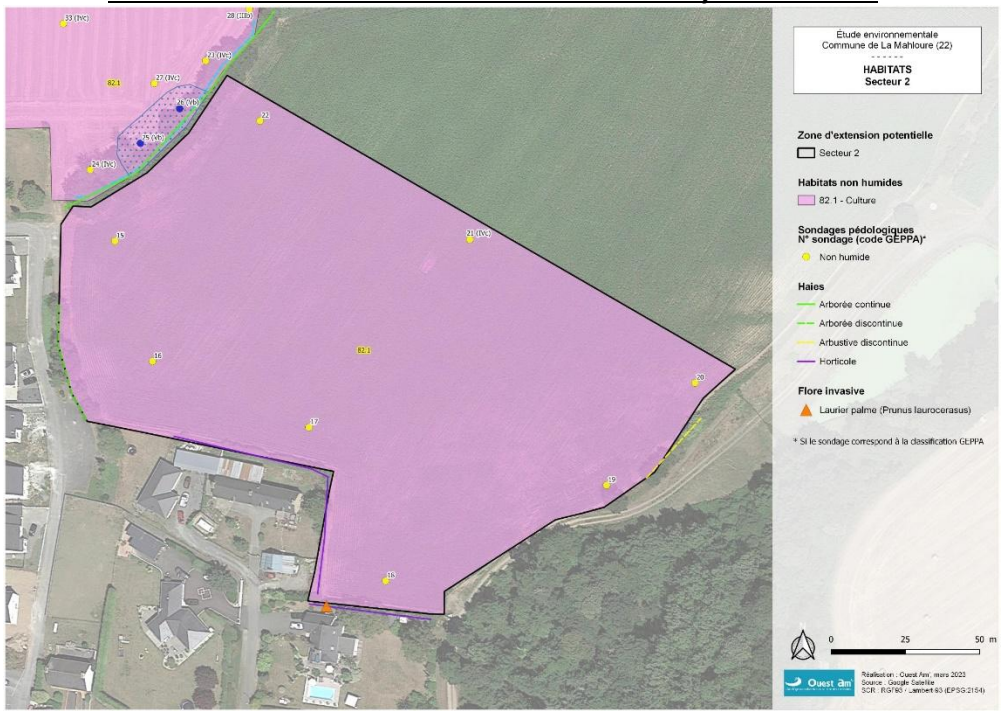
En ce sens, afin de d'éviter les impacts sur les différentes fonctionnalités de la zone humide et de la plantation, ces secteurs ont été retirés des sites éventuels de développement et seul le secteur n°4 « rue des Chênes » a été conservé.
L'étude naturaliste détaillée retraçant l'analyse de chaque site étudié est détaillée dans l'évaluation environnementale du PLU.

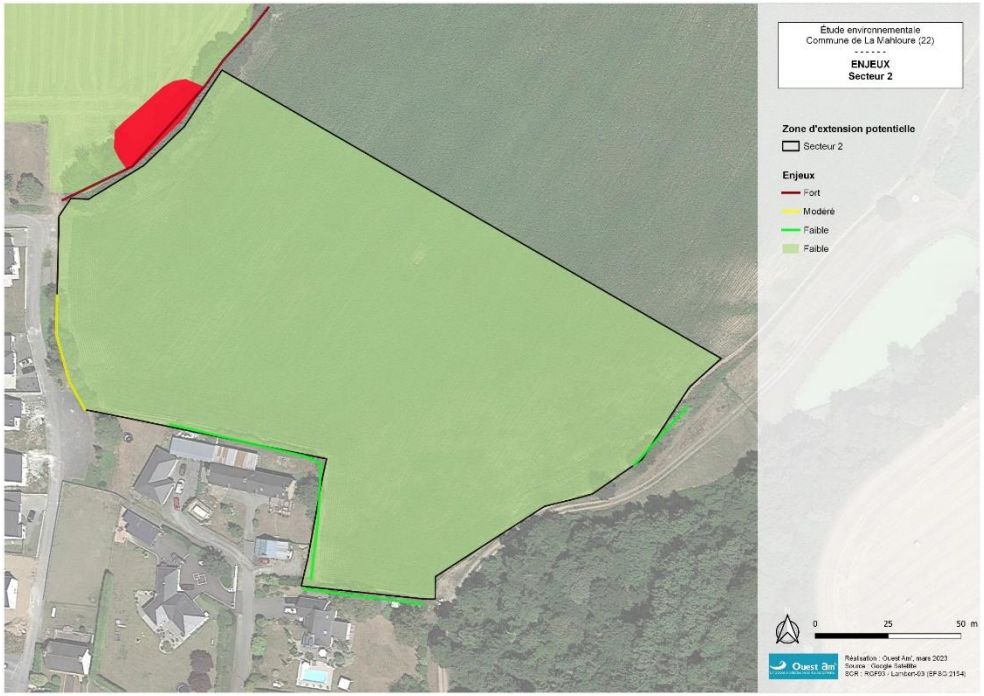
Secteur n°3 « Le Chêne au Clerc » – résultat analyse naturaliste



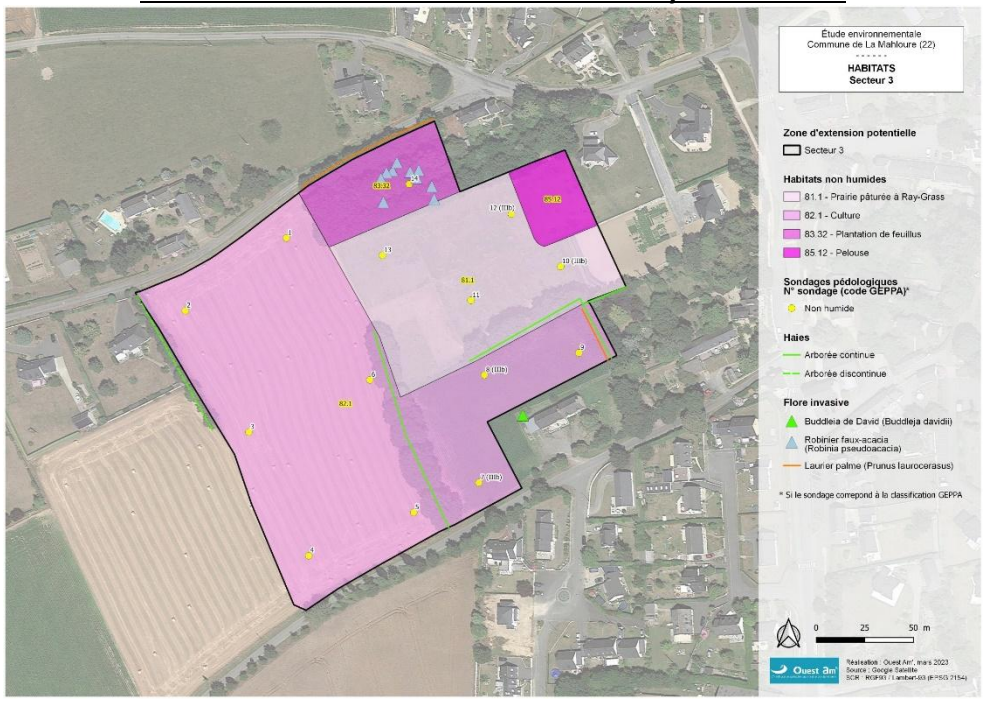


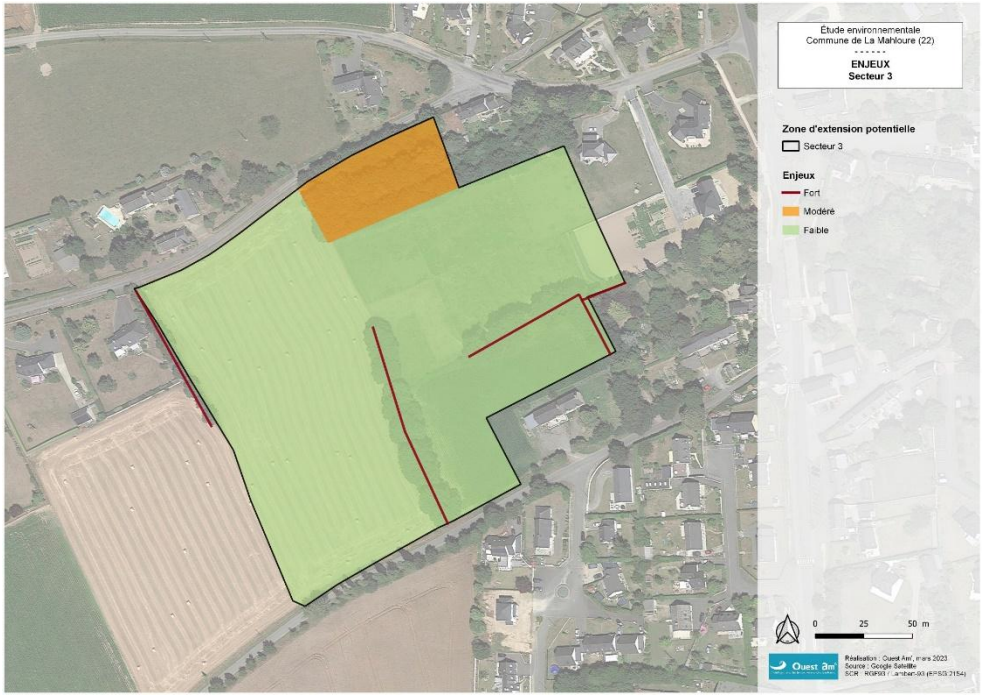
Secteur n°4 « La rue des Chênes » – résultat analyse naturaliste





Secteur n°7 « Le Pré Baron » – résultat analyse naturaliste





La commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ une cinquantaine de logements calculés selon les ambitions démographiques projetées :** *Cf partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 18 logements**),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 1 logement**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre d'une trentaine de logements** (une cinquantaine de logements nécessaires auxquels on retire les 19 réalisables en densification et en changements de destination. En intégrant l'objectif de densité minimale fixée par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (20 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs d'extension sur la commune de La Malhoure entre 2021 et 2031 et 25 logements par hectare sur les opérations d'extension entre 2031 et 2041), la commune a donc retravaillé sur le site retenu pour le développement urbain à vocation habitat afin de délimiter un secteur d'extension permettant de répondre strictement aux besoins identifiés, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Effectivement, une re délimitation du site a été opéré suite au travail de construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation mise en place sur le secteur d'extension « Rue des Chênes ».

Au final, la commune a donc déterminé **1 unique secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **32 logements**, soit environ **63% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **Rue des Chênes** » au nord-est du bourg, représentant une surface de **1.60 hectares**, pouvant accueillir **32 logements** (densité de **20 logements par hectare**).

1.3.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **7 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 2000m²) et **9 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 2000m²) ainsi que **2 logements** issus du réinvestissement de l'ancien bar communal (MAM au RDC) : permettant de répondre à environ **35% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (18 logements environ)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **2% des besoins dans le cadre du projet de PLU (1 logement)**.
- **32 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (32 logements sur le secteur « Rue des Chênes » : permettant de répondre à environ **63% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 53 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 2000m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 90%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 40%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 1.60 hectares**, répartis sur 1 unique secteur en continuité du tissu urbain.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise une opération d'ensemble sur le secteur d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne est de l'ordre de 20 logements par hectare, c'est-à-dire en cohérence avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 19 logements par hectare à 54.5 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	17,6	3	90%	3	35%
Gisements "moyens"	0,35	11,4	4	40%	2	
Gisements "complexes"	0,80	15,0	12	20%	2	
Logements étage MAM	0,01	200,0	2	100%	2	
Gisement n°7 "complexe"	0,65	24,6	16	20%	3	
Gisement n°32 "simple"	0,21	19,0	4	90%	4	
Gisement n°49 "moyen"	0,11	54,5	6	40%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,30**	**20,4**	**47**	**-**	**18**	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**9**	**10%**	**1**	**2%**
Secteur 1 : rue des chênes	1,60	20,0	32	100%	32	63%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,60**	**20,0**	**32**	**-**	**32**	
				TOTAL	**51**	

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

La commune affirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de renforcer l'offre de logements à caractère social sur le territoire à travers notamment de l'offre locative. La commune dispose d'une part de logements sociaux en locatif de 5% soit 13 unités hébergeant une quarantaine d'habitants (données INSEE 2021).

Le PLH de Lamballe Terre et Mer indique quant à lui (suite à sa modification en conseil communautaire du 12 avril 2022 concernant la mise à jour de la production de logements locatif social au titre de la Loi SRU). La déclinaison de production de logements sociaux de la manière suivante :

Armature urbaine	T*visé à l'horizon 2025	Objectif de production de LLS[1] sur 6 ans	A titre indicatif : objectif de production arrondi/an	LLS[1] PLUS sur 6 ans	LLS[1] PLAI sur 6 ans	LPC[2] PLS PSLA sur 6 ans
Lamballe-Armor	14,3%	518	86	259	155	104
Pléneuf-Val-André	10,3%	85	14	43	26	16
Erquy	9,1%	88	14	44	26	18
Quessoy	8,3%	68	11	34	20	14
Autres communes (x34)		90	15	45	27	18
TOTAL		849		425	254	170

Délibération du Conseil Communautaire du 12.04.2022

Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025. Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche.

En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ».

En ce sens, la commune de La Malhoure, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, et au regard de son caractère très rural et sa difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de**

Programmation (sur les 41 logements prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 15 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (**soit plus d'un tiers de la future production en logements**), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[28], le secteur d'extension « rue des Chênes » est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ce secteur à court-moyen terme (0-7 ans soit 2024-2031).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court-moyen terme (0-7 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et »moyens » et à moyen-long terme (6-10 ans soit 2030-2034) pour les gisements « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 9 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Au regard de la surface réduite et la morphologie très agglomérée et dense du bourg, la part de gisements fonciers est naturellement limitée en valeur absolue, cependant la commune a fortement travaillé sur la définition de ces secteurs de densification afin d'optimiser au mieux le foncier encore disponible au sein du bourg. En effet, environ **47 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg sur le 10 prochaines années a été identifié, soit une valeur importante quand on sait que **l'enveloppe urbaine compte actuellement une soixantaine de logements**.

[28] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

Le PLU prévoit un projet d'extension de l'enveloppe urbaine sur un secteur au nord-est du bourg, correspondant à la réalisation d'une trentaine de logements. En ce sens, la production de logements en extension sera relativement proche de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

1.3.4.1 SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente une densité de **23 logements par hectare** (logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49 et secteur rue des Chênes), soit au total 44 logements sur une surface de l'ordre de 1.93 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (20logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représentent une densité de **25 logements par hectare** (gisement n°7), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.65 hectare, soit une densité de 24.6 logements par hectare, soit une densité comparable à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25logts par hectare).

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe aussi des objectifs en termes de part à réaliser en renouvellement urbain. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de renouvellement est fixé à 35% (c'est-à-dire que 35% de la production de logements prévu sur les 10 prochaines années sera réalisé en densification) et à 55% sur la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente 37% de la production de logement sur les 10 années du PLU (logements des gisements diffus simples et moyens, logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49), soit au total 19 logements sur les 51 logements prévus sur la période court-moyen terme, soit une part de 37%, au-delà de l'objectif fixé par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (35%).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représente 100% de la production de logement sur les 10 années du PLU (logements des gisements diffus et logements du gisement n°7), soit au total 28 logements sur les 28 logements prévus sur la période moyen-long terme, soit une part de 100%, au-delà de l'objectif fixé par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (55%).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES
Gisements "simples"	0,17	17,6	3
Gisements "moyens"	0,35	11,4	4
Gisements "complexes"	0,80	15,0	12
Logements étage MAM	0,01	200,0	2
Gisement n°7 "complexe"	0,65	24,6	16
Gisement n°32 "simple"	0,21	19,0	4
Gisement n°49 "moyen"	0,11	54,5	6
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,30**	**20,4**	**47**
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**9**
Secteur 1 : rue des chênes	1,60	20,0	32
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,60**	**20,0**	**32**
Respect des objectifs de densité par les OAP			
2026-2031	1,93	22,8	44
2031-2041	0,65	24,6	16
Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT	
2026-2030	**37%**	35%	
2031-2041	**100%**	55%	

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est bien équipée avec plus d'une dizaine d'équipements à la fois sportifs, scolaires, municipaux…. La grande majorité des équipements sont regroupés au sein du centre historique de la commune, dans un rayon d'environ 250 mètres autour de l'église.

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La commune a réalisé **une structure de Maison d'Assistantes Maternelles** (MAM) au rez-de-chaussée d'un bâtiment communal (ancien bar) dans le cadre d'une réhabilitation globale du bâtiment.
- La commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de **nouveaux espaces de rencontre et de convivialité** en complément de ceux déjà existants. Pour cela, la commune a pour projet l'**aménagement d'une aire de pique-nique** sur l'aire de jeux communale ainsi qu'une réflexion pour la création d'un espace dédié aux jeux de boules face à l'espace Saint Event.
- La commune souhaite réaliser **l'aménagement d'un site de pumptrack** (Circuit tout terrain fermé). Cet équipement constituera une nouvelle offre sportive en libre accès sur la commune et un véritable lieu d'interactions pour les habitants, accessible à tous. La localisation privilégiée par la commune pour l'implantation du pumptrack pourrait être à proximité de l'école ou des équipements sportifs, dans tous les cas, le projet sera réalisé en densification du tissu urbain existant.

- Le renforcement du réseau d'équipements communaux passe par l'amélioration de leur accessibilité. Pour cette raison, la commune a engagé **des aménagements de voirie** (aménagement de trottoirs, éclairage, stationnement…) **afin de sécuriser les déplacements** au nord-est du bourg, rue de l'école et rue des Chênes. La sécurisation du réseau doux permettra de mieux inscrire les équipements dans le tissu urbain.

L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de La Malhoure.

1.4.1 APPROCHE AU PLAN FONCIER

L'ensemble de ces projets a vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine du bourg.

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Afin de maintenir une dynamique dans le centre-bourg de La Malhoure, la commune souhaite pérenniser la présence du restaurant. En ce sens, le PLU protégera la destination commerciale du bâtiment afin d'assurer la présence d'un commerce en cœur de bourg, essentiel pour la vitalité du bourg.

Pour répondre aux besoins quotidiens des habitants, la commune souhaiterait disposer d'un espace permettant de grouper les offres de vente directe du territoire. Actuellement, la commune ne dispose d'aucun local commercial disponible ou vacant. En ce sens, la commune restera attentive aux éventuelles opportunités pour la création d'une cellule commerciale en cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre correspond à l'ensemble de la zone Ua et Ue ainsi qu'à quelques décrochés de la zone Ub afin de définir un périmètre cohérent. (Cf plan de zonage intégrant le périmètre de centralité en pointillé rouge).

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale relativement peu développée. Le territoire compte cependant quelques artisans implantés au sein de l'espace rural.

La commune a affirmé sa volonté de « *pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural en se laissant la possibilité de permettre le développement de certaines activités artisanales, de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole* » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En phase règlementaire, aucun projet avancé n'a été communiqué auprès de la commune.

Cependant, certaines activités se trouvant en campagne pourront voir leur projet de développement se réaliser seulement dans le cadre de la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée suite à modification du PLU.

1.5.3 APPROCHE AU PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique (commercial ou artisanal) n'a été identifié.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg toutes à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), toutes à vocation d'habitat.

Concernant les OAP « thématiques », 2 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire.


SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur "rue des Chênes"
Gisement n°49
Gisement n°32
Gisement n°7
250 m
0
250

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc sur le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (20 logements par hectare) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, variant entre 19 et 54.5 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 27 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine (soit sur tous les gisements fonciers de plus de 2000m² et stratégique) et 20 logements/ha sur le secteur d'extension ; elle est de **23 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension**.

2.1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble :**
  - Secteur « gisement n°7 » afin de faciliter la mise en œuvre du projet puisqu'une partie du secteur pourra être traiter rapidement (pas de contrainte spécifique, réalisation de maisons individuelles ou groupées) et la seconde partie

pourrait être plus complexe à aménager (nécessite démolition de bâtiments, obligation de réalisation de logements en intermédiaire ou collectif).
  - Secteur « gisement n°49 » afin de faciliter la mise en œuvre du projet puisqu'une partie du secteur pourra être traiter rapidement (pas de contrainte spécifique, foncier en cours d'acquisition par la commune) et la seconde partie pourrait être plus complexe à aménager (nécessite plusieurs divisions parcellaires).
  - Secteur « rue des Chênes » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération c'est-à-dire qu'en cas de blocage d'un des deux accès, l'aménagement du secteur puisse tout de même être réalisé.
- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule tranche :**
  - Secteur « gisement n°32 » pour tenir compte de la superficie réduite du secteur et des dessertes mutualisées aux lots du secteur.

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Deux cas de figure sont identifiés :

- Court-moyen terme (0-7 ans) soit 2024-2031 ;
- Moyen-long terme (6-10 ans) soit 2030-2034.

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[29], le secteur d'extension « rue des Chênes » est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ce secteur à court-moyen terme (0-7 ans).

[29] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini seulement sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court-moyen terme (0-7 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (6-10 ans) pour les gisements « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 9 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Au regard de la surface réduite et la morphologie très agglomérée et dense du bourg, la part de gisements fonciers est naturellement limitée en valeur absolue, cependant la commune a fortement travaillé sur la définition de ces secteurs de densification afin d'optimiser au mieux le foncier encore disponible au sein du bourg. En effet, environ **18 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg sur le 10 prochaines années a été identifié, soit une valeur importante quand on sait que **l'enveloppe urbaine compte actuellement une soixantaine de logements**.

Le PLU prévoit un projet d'extension de l'enveloppe urbaine sur un secteur au nord-est du bourg, correspondant à la réalisation d'une trentaine de logements. En ce sens, la production de logements en extension sera relativement proche de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification					
Gisement n°7 (*faisabilité "complexe"*)	0,65	24,6	16	20%	3
Gisement n°32 (*faisabilité "simple"*)	0,21	19,0	4	90%	4
Gisement n°49 (*faisabilité "moyenne"*)	0,11	54,5	6	40%	2
TOTAL OAP DENSIFICATION	**0,97**	**27**	**26**	**-**	**9**
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension					
Secteur "rue des Chênes"	1,60	20,0	32	100%	32
TOTAL OAP EXTENSION	**1,60**	**20,0**	**32**	**-**	**32**
	2,57	**23**	**58**	**TOTAL**	**41**

Court-moyen terme (0-7 ans)	
Moyen-long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **41 logements** (Ne sont pas inclus les 7 logements réalisables dans les gisements de moins de 2000m², non soumis à OAP).

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**.

Les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ne préconisent pas automatiquement des formes de type individuel et laisse une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses (c'est le cas pour les OAP des secteurs « gisement n°49 » et gisement n°32 »).

Cependant, dans les secteurs de plus grande superficie, des préconisations sont fixées afin de privilégier des formes urbaines plus denses notamment des logements intermédiaires ou collectifs. C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « rue des Chênes ». Sur ce secteur, l'OAP indique une part de logements de types intermédiaires ou collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation. Cette correspond à **19%**, soit au moins 6 logements sur les 32 à réaliser.

Sur le secteur de renouvellement urbain, l'OAP fixe un objectif clair : la réalisation de **59%** des logements sur ce secteur se fera dans le cadre de formes urbaines denses (la totalité des logements du sous-secteur B), c'est-à-dire des logements en intermédiaire ou collectif (9 des 16 logements prévus sur le secteur)

Au total 15 logements s'inscrivent dans le cadre de forme urbaines denses de type logements intermédiaires ou collectifs, soit 37% de la production de logements soumis à OAP sur les 10 prochaines années et 30% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (*hors changement de destination*).

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification de linéaires à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante ;
  - **L'identification de voies à requalifier** ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;

- **L'identification d'accès à anticiper** afin d'éviter l'enclavement de certains secteurs en cœur de bourg (gisement n°49)

- **<u>L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces</u> :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes) ;
  - **En structurant l'armature à l'échelle du pôle urbain** : connexion avec les équipements route de l'Ecole (OAP rue des Chênes) ;
  - **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. En effet, afin d'assurer l'insertion environnementale des futures opérations d'importance, un ingénieur écologue est passé sur le site d'extension afin d'identifier les éléments d'enjeux environnementaux. Ces éléments ont donc été repris dans la mise en place des dispositions des OAP sur le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine.

Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (Gisement n°7, rue des Chênes) ou de **sujets végétaux** (protection des chênes gisement n°7) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (rue des Chênes, gisement n°32, gisement n°49) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir ou requalifier le **paysage urbain**.

2.5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'accompagnement des opérations de densification de l'enveloppe urbaine du bourg** : ces éléments touchent directement le réinvestissement de sites en milieu urbain, la limitation de la consommation de terres agricoles ou naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de la plupart des secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain en exigeant une gestion à la parcelle sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP (introduction des OAP).**

2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La définition du secteur de développement en extension s'est faite au regard, dans un premier temps d'une analyse multicritère selon un système de notation (impacts agricoles, proximité équipements et commerces, mobilisation du foncier, impacts paysagers…). Les secteurs disposant de la meilleure notation ont ensuite fait l'objet d'une analyse naturaliste afin de privilégier les secteurs de développement qui ont le moindre impact environnemental. De plus, l'ensemble des OAP « sectorielles » (en densification et en extension) intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies, boisement, cours d'eau… La disposition de création de linéaires bocagers ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
  - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée et de localisation préférentielle en cas de replantage) ;
  - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie).**
  - **La prise en compte de la biodiversité protégée dans le bâti** (élément aussi repris directement dans le règlement écrit).
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :

- La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologiques nocturnes** ;
- La gestion de **l'éclairage artificiel.**

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.

Il n'est pas envisageable de comparer la surface allouée aux zones « à urbaniser » du futur PLU puisqu'actuellement, la commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme mais est soumise au règlement national de l'urbanisme, aucune zone d'extension n'est donc identifiée, seule l'enveloppe urbaine du bourg peut être définie comme « constructible ».

Zonage projet de PLU	Superficie (ha)
ZONES URBAINES (U)	**23,83**
Ua	2,15
Ub	19,95
Ue	1,73
ZONES A URBANISER (AU)	**1,6**
1AU	1,6
ZONES AGRICOLES (A)	**402,06**
A	402,06
ZONES NATURELLES (N)	**87,28**
N	87,28
TOTAL	**514,8**

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 3 types de secteurs : Ua, Ub, Ue.

3.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune sur le bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.3 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

3.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée d'un seul type de secteur, destinés à l'urbanisation future :

- Le secteur 1AU (sans indice) : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;

La superficie globale de la zones AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

3.2.2.1 LE SECTEUR 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans ce secteur.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'OAP définissent les principes avec lesquels la future opération devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AU se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion de l'opération dans son environnement.

Un unique secteur 1AU est identifié :

- Le secteur 1AU « **rue des Chênes** » localisé au nord-est du bourg, entre la rue des Chênes et La Mériennée. Il représente une superficie de 1.6 hectares ;

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à court-moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de La Malhoure.

3.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ».

Vocation principale de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

3.2.4 LES ZONES N

La zone naturelle est dite « zone N ».

Vocation principale de la zone :

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur la définition de la trame verte et bleue soit le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieur desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.3.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ua	Ces secteurs ont une vocation généraliste : **l'habitat (vocation principale), les hébergements, les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter**. **Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs** : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. La sous destinations « industrie » est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier**).
Ub	Ces secteurs ont aussi une vocation principalement résidentielle. A la différence du secteurs Ua. La seule différence avec le secteur Ua est qu'en secteur Ub, les autres équipements recevant du public ne sont pas autorisés.	
1AU	Ce secteur a une vocation résidentielle. A la différence des secteurs Ua et Ub, seules les destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « hébergement » et « logement » e	

	sont autorisées.
Ue	Permettre la réalisation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs. Les logements ne sont pas autorisés en secteur Ue.
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas inclues dans le forfait de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m². L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de 40m² d'emprise au sol. Ces règles visent à **limiter le mitage**. Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.
N	Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont pas autorisées. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ; Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination.**

3.3.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Ua, Ub, Ue, 1AU	Non réglementé (objectif de **favoriser la densification**).
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas inclues dans le forfait de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m². L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée

Ua	R+1+comble pour les maisons individuelles et R+2+comble pour les nouveaux bâtiments intermédiaires ou collectifs.
Ub, A et N	R+1+comble ou attique pour les maisons individuelles et R+2+comble ou attique pour les nouveaux bâtiments intermédiaires ou collectifs.
1AU	R+1+comble pour les maisons individuelles et R+2 pour les nouveaux bâtiments intermédiaires ou collectifs.
Ue	Non règlementé
Toutes zones	• La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. • Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale. **Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.**

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Ua	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
Ub, 1AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.
Ue	Non règlementé.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant le recul des voies départementales.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une

	forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Ua	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : - Soit d'une limite séparative à l'autre, - Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative.
Ub, 1AU, A et N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : - Soit d'une limite séparative à l'autre, - Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative. - Soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
Ue	Non règlementé.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions
Ua, Ub, Ue, 1AU, A, N	Non règlementé

3.3.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries…)

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

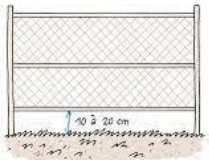
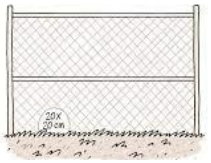
TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
Ua	Les toitures de la constructions principales ainsi que celles de leurs annexes et extensions doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise sur la construction principale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toitures des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics », « exploitations agricoles et forestières » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas règlementées.

Ub, 1AU, N, A	Les toitures de la construction principale et des annexes et extensions peuvent être à une ou plusieurs pentes, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à un ou plusieurs pentes, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Ue	Non règlementé
Toutes zones	Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
Ua, Ub, 1AU	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres. En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée : • D'une clôture pleine de type muret (en pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés, d'une haie vive d'essence locale, d'un grillage rigide, grille... En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée : • Soit d'une clôture pleine de type muret (en pierres, enduit, de moellon) ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés, d'une haie vive d'essence locale, d'un grillage rigide, grille... • Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un autre dispositif (type grille, grillage…) • Soit d'une grille, d'un grillage... seul.
A et N	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1.80 mètres. En cas de clôture, celle-ci devra : • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Permettre la circulation de la   

	petite faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.	
Ue	Non règlementé	

Dans toutes les zones du PLU :

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
- Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :
  - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
  - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
  - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
  - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…),
  - Pour la préservation d'éléments végétaux,
  - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
  - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

3.3.1.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	▪ Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. ▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs	▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). ▪ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. ▪ Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Obligation en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Tout nouveau bâtiment doit disposer : ▪ Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. ▪ Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.3.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements…) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	*En secteur Ua* ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (neuf ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement. *En secteurs Ub et 1AU* ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination. ▪ 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. *En secteur 1AU* ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. *En zone A et N* 2 places par logement créé en cas de changement de destination ou de création de logement de fonction

	agricole.
Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3.3.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune. C'est à partir de cet inventaire que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité.
- Au total, **29.9 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant aux abords de la vallée de l'Hia, le grand boisement au sud-est du territoire communal ainsi que dans est du tissu urbanisé du bourg, aux abords du château. Quelques autres espaces boisés, plus isolés ont aussi été repérés et protégés au titre des Espaces Boisés Classés. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- Les quelques boisements non classés en EBC sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

- Ces boisements sont inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

3.4.1.2 LE BOCAGE

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de 24.09 kilomètres linéaire de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle une densité bocagère faible à moyen sur le territoire de La Malhoure, au regard des moyennes observées à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. La densité de la commune est comprise entre 0 et 60 mètres linéaire par hectare selon l'Atlas de la Biodiversité de l'intercommunalité.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. **La commune ne souhaite pas alourdir les contraintes pesant déjà sur les exploitants agricoles dont les haies sont déjà protégées au titre de la PAC.**

En effet, la PAC règlemente déjà la protection des haies bocagère des exploitations agricoles : « *La destruction, soit la suppression définitive d'une haie ou partie d'une haie sans replantation d'un linéaire équivalent sur l'exploitation n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres,*
- *Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,*
- *Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie de la haie),*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative),*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,*
- *Travaux déclarés d'utilité publique (DUP),*
- *opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique ; l'opération doit faire l'objet d'un conseil environnemental par un organisme reconnu dans l' arrêté ministériel relatif aux règles BCAE* »[30].

A noter que le déplacement et le remplacement de ces haies est aussi soumis à une règlementation stricte.

« *Tout déplacement, remplacement ou destruction d'une haie en dehors du cadre dérogatoire réglementaire décrit ci-après, ainsi que toute absence de déclaration préalable lorsqu'elle est obligatoire, sera passible d'une réduction des aides au titre de la conditionnalité* »[31].

[30] *Finistere.gouv.fr*

[31] *Finistere.gouv.fr*

Aussi, **la loi 3DS du 21 février 2022** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) a clarifié le régime de protection des allées et alignements d'arbres prévu par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement. La loi 3DS **assure la protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulations publique**. La dérogation à cette règle est envisageable sous condition :

- Par autorisation préfectorale, lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Après déclaration préalable auprès du préfet, lorsqu'il peut être démontré à la fois que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;
- Ou sans déclaration préalable, en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, à condition d'informer sans délai le préfet sur les motifs justifiant ce danger imminent et de soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées

Au regard de ces éléments, le comité de pilotage s'est réuni spécifiquement le 22 juin 2024 afin de travailler sur la base de l'inventaire bocage réalisé à l'échelle de LTM sur La Malhoure. Au cours de cette réunion de travail, il a été défini d'identifier les haies à protéger strictement, soit les haies présentes en bordures de boisement et du parc du Château (est du bourg), soit au sein de la principale continuité écologique du territoire (Cf OAP thématique Trame Verte et Bleue), principalement étendue le long de la vallée de l'Hia.

Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent <u>12.8 km linéaires</u>.

La traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Afin d'assurer leur pérennité et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions et installations (ombre, humidité, chute de branches, de feuille tec), celles-ci devront respecter un recul par rapport aux troncs des arbres.

Ce recul défini et adapté en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tout 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. ».

3.4.1.3 LES ARBRES REMARQUABLES

La commune a identifié 3 arbres remarquables présents au sein du tissu historique du bourg, qui présentent un intérêt à la fois écologique et paysager, justifiant leur préservation. En ce sens, la traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des arbres inventoriés, est la suivante : *« Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre d'essence locale (Cf annexe n°3 - plantations recommandées) et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra le remplacer ».*

3.4.1.4 LES ZONES HUMIDES

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

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

Sur la commune de La Malhoure, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **26.9 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur :

- La frange est et ouest du territoire, associée aux cours d'eau bordant les limites administratives de La Malhoure,
- Le long de l'Hia,
- Au nord-est du territoire, sur le secteur de La Menuiserie.

Elles correspondent principalement (35%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des boisements humides et ripisylves à hauteur de 18.4%, localisés majoritairement au nord-est ainsi qu'à l'ouest du territoire. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé.

Un inventaire plus précis, a été réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) pressenties dans le projet de développement de La Malhoure. Les zones humides identifiées lors de cet inventaire (*intégrant la démarche Eviter – réduire -compenser réalisée dans le cadre du projet de lotissement communal détaillée dans la partie 3.2.1.1 de l'évaluation environnementale*) sont repérées par des hachures fines bleues foncé sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 0.04 (435m²) hectare sont protégés dans le cadre du PLU.** La traduction réglementaire associée s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux et les zones humides effectives du SAGE du Pays de Saint-Brieuc, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« La destruction des zones humides effectives (correspondant aux zones humides effectives définies par le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides identifiées lors de l'inventaire naturaliste mené sur les secteurs éventuels d'urbanisation future), c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L214-6 de Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publiques ayant démontré l'absence d'alternative avérée.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.*
- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE.

Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.
Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation.

L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

3.4.1.5 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau des services de l'état sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **7.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

3.4.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.4.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 21 éléments patrimoniaux (croix, lavoir, fontaine …) incluant les 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présentent un fort intérêt patrimonial ;
- 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ;
- Les murs, notamment ceux présents aux abords du château à l'est du bourg représentant un linéaire de 1.08 kilomètre.

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que : *« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.*

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

Les murs identifiés doivent être protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable ».

3.4.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **9 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect de la règle de réciprocité établie par l'article L111-3 du Code Rural ;*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé ».*

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces agricoles, naturelles et forestiers) lors du dépôt du permis.

3.4.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **0.83 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial* ».

3.4.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.4.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur* ».

3.4.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Aucun emplacement réservé n'a été identifié sur la commune.

3.4.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.4.4.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La commune n'est pas concernée par une autoroute, une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux…) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m / 25 m pour la RD14,
- 15 m pour la RD44 et RD55.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD14 sont strictement limités et sur les RD44 et RD55 limités.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.
Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou le gène pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.
Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable…) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

3.4.4.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

Le plan de zonage reporte les éléments relatifs au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la route départementale n°14. En effet, la RD14 est classée en catégorie 3 et 4, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit représente 30 à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

L'arrêté préfectoral et les dispositions applicables figurent en Annexes du PLU.

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : ils sont donc mesurés.

Il n'est pas envisageable de comparer la surface allouée aux zones « à urbaniser » du futur PLU puisqu'actuellement, la commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme mais est soumise au règlement national de l'urbanisme, aucune zone d'extension n'est donc identifiée, seule l'enveloppe urbaine du bourg peut être définie comme « constructible ».

Zonage projet de PLU	Superficie (ha)
ZONES URBAINES (U)	**23,83**
Ua	2,15
Ub	19,95
Ue	1,73
ZONES A URBANISER (AU)	**1,6**
1AU	1,6
ZONES AGRICOLES (A)	**402,06**
A	402,06
ZONES NATURELLES (N)	**87,28**
N	87,28
TOTAL	**514,8**

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

L**e PLU de La Malhoure intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **4.77 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **2.39 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.24 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, seules quelques constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions ont été réalisées soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, soit sur le secteur du Boissy et sont identifiés sur des secteurs définis comme déjà consommés par le Mode d'Occupation des Sols bretons (MOS). En ce sens, **depuis aout 2021, aucun espace ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) n'a été consommé** (tant à vocation habitat, équipement et économie).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés de l'enveloppe urbaine. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de La Malhoure sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°60 (**0.13 hectare**) ;

Soit un total de **0.13 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Le gisement n°60 (0.13 hectare) défini comme gisement « non exploitable » dans le cadre de l'étude des capacités de densification puisqu'à destination d'équipement et non à vocation d'habitat. Le terrain est communal.

Il faut tout de même noter qu'un autre secteur ENAF est présent à l'intérieur du bourg : il s'agit du gisement n°8. Ce secteur est classé en zone Naturel afin de conserver un espace de respiration au sein du bourg.

Soit un total de **0.13 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg estimé sur les 10 prochaines années (après application des coefficients de dureté foncière) **à vocation d'équipement**.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU prévoit 1.6 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.16 ha/an) :

- 1.6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.6 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « rue des Chênes ».

La totalité de ce secteur est considéré par le MOS comme espace ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.6 hectares**. **Le PLU ne compte aucun secteur d'extension à vocation d'équipement ou d'activités économiques.**

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU ne compte aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Synthèse :

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.13 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.6 hectares
Consommation STECAL	0 hectare
TOTAL	**1.73 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **1.73 hectares toutes vocations confondues.** Il en ressort que **le PLU intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de La Malhoure appartient au secteur « **Rural Est** » composé de **8 communes** : La Malhoure, Hénanbihen, Hénansal, Plédéliac, Plestan, Quinténic, Saint-Denoual et Saint-Rieul.

A l'échelle de ces 8 communes, un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Cependant, si on procède à un calcul mathématique basique pour une répartition non pas équitable mais égalitaire entre ces 8 communes :

Entre 2021 et 2031 : 11 hectares à diviser entre 8 communes, **soit 1.4 hectares par commune pour cette période de 10 ans**.

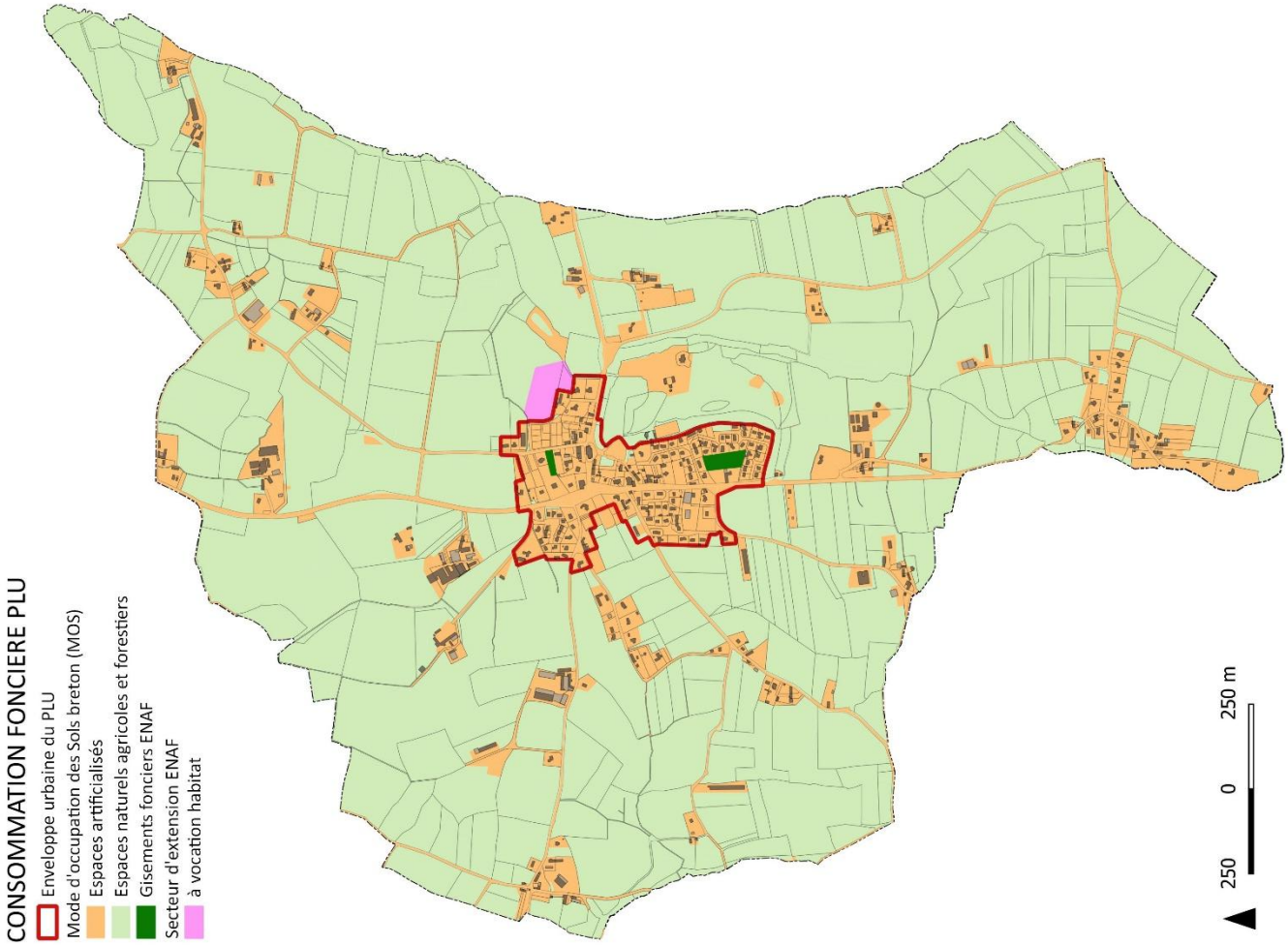
Entre 2031 et 2041 : 5 hectares à diviser entre 8 communes, soit 0.5 hectare par ans an à diviser entre les 8 communes, soit **0.062 hectare par et par commune sur cette période de 10 ans**.

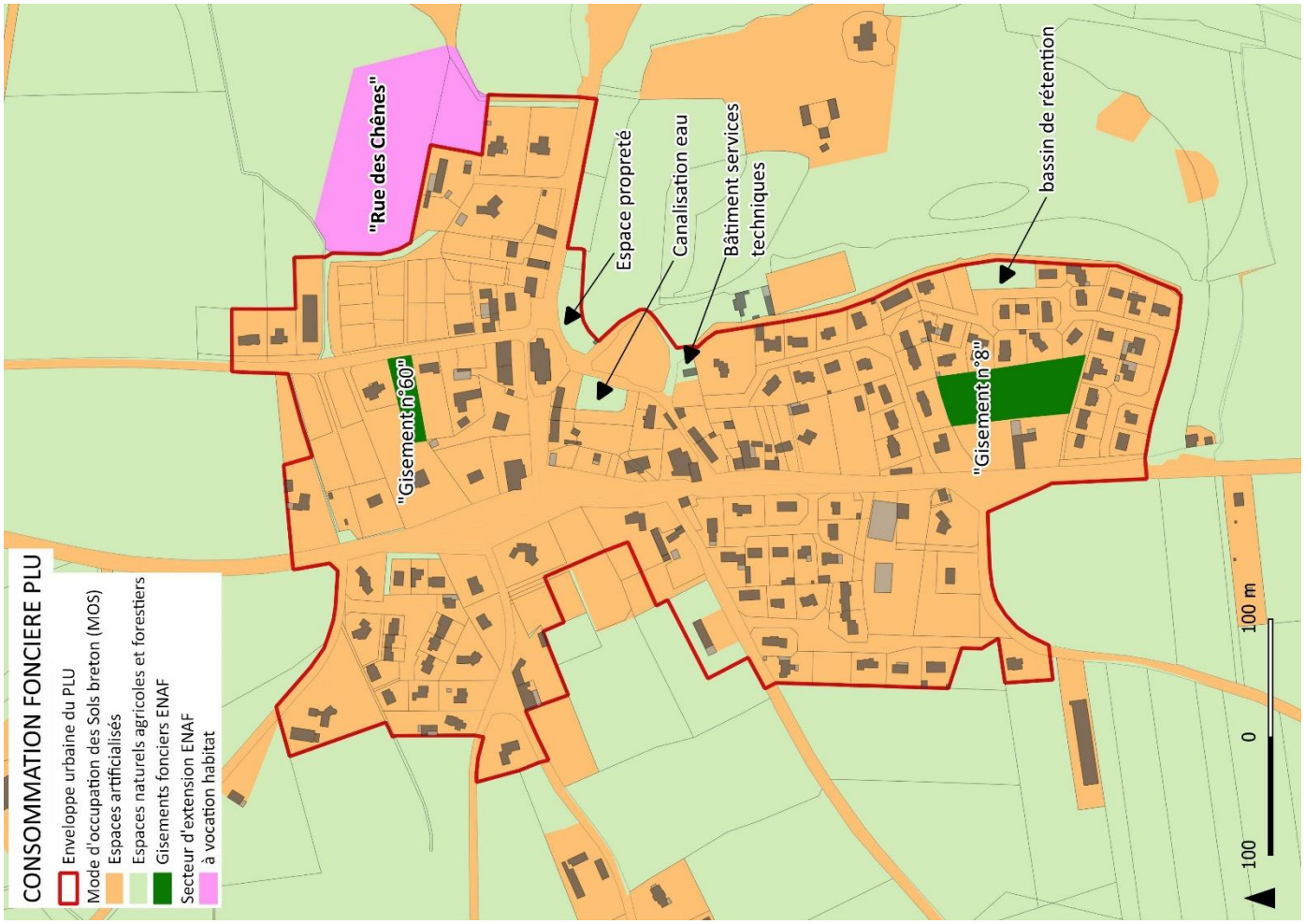
Le PLU couvre la période 2024-2034, soit 10 ans. En ce sens, on peut considérer que pour la commune de La Malhoure, elle dispose de 1.4 hectares (2021-2031) + 0.062 hectare x 4 ans (2031-2034) = **1.65 hectares** par commune entre 2021 et 2034. Il s'agit bien sûr d'un calcul mathématique n'intégrant aucune spécificité des territoires communaux du secteur « Rural Est », **comme notamment la proximité directe de La Malhoure avec le pôle de Lamballe Armor et son attractivité constante pour l'accueil de nouveaux ménages depuis plusieurs décennies**, mais permet d'avoir un ordre d'idée de la répartition entre les communes.

Le PLU de La Malhoure prévoit une consommation foncière totale de **1.73 hectares** entre 2021 et 2034 dont 1.6 hectares à vocation habitat (*le gisement foncier n°60 représente 0.13 hectare et est à vocation d'équipements – classement en zone Ue dans le futur PLU avec la sous-destination « logement » non autorisée*).

En ce sens, le PLU de La Malhoure est compatible avec les objectifs territorialisés de répartition foncière fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols). La carte du bourg précise avec un fléchage, les espaces définis comme ENAF par le MOS qui ne sont pas décomptés de la consommation foncière sur les 10 prochaines années puisqu'ils sont soit déjà artificialisés (bâtiment des services techniques, espace propreté bitumé) ou non constructible (traversée d'une canalisation d'eau, bassin de rétention).


CONSOMMATION FONCIERE PLU
Enveloppe urbaine du PLU
Mode d'occupation des Sols breton (MOS)
Espaces artificialisés
Espaces naturels agricoles et forestiers
Gisements fonciers ENAF
Secteur d'extension ENAF
à vocation habitat
250 m
0
250


"Rue des Chênes"
Espace propreté
Canalisation eau
Bâtiment services techniques
bassin de rétention
"Gisement n°60"
"Gisement n°8"
CONSOMMATION FONCIERE PLU
Enveloppe urbaine du PLU
Mode d'occupation des Sols breton (MOS)
Espaces artificialisés
Espaces naturels agricoles et forestiers
Gisements fonciers ENAF
Secteur d'extension ENAF à vocation habitat
100 m
0
100

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD) et de permettre la densification des tissus urbanisés afin d'éviter au maximum de la consommation foncière agricole. A cet égard, **98% de la production de logements se fera au sein du bourg ainsi qu'en périphérie immédiate du bourg**.

Le reliquat de 2% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 1 logement sur 51 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de **1.6 hectares** en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (considérés comme ENAF par le MOS).

Depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en aout 2021, aucun foncier représentant de l'ENAF (espace naturel agricole et forestier) n'a été consommé à vocation habitat.

Au global, la consommation d'espace à vocation habitat sera de l'ordre de **1.6 hectares** sur les 10 prochaines années.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **35% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important, notamment au regard de la faible superficie de l'espace aggloméré du bourg**.

Concernant le renouvellement urbain, le secteur « gisement n°7 » (0.65 hectare) constitue une friche identifiée au sein du tissu urbanisé du bourg. Sur ce secteur une OAP a été mise en place pour la réalisation d'au moins 16 logements, soit une densité de l'ordre de 25 logements par hectare.

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 2000 m² et stratégiques s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 19 et 54.5 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent autant le secteur d'OAP localisé en extension du bourg sur une opération de surface importante (1.6 hectares), permettant plus facilement de proposer une opération dense que sur certains secteurs de gisements dans le tissu

urbain, de surface importante. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 20 logements/ha. Plus précisément :

- Sur le secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 20 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 27 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente une densité de **23 logements par hectare** (logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49 et secteur rue des Chênes), soit au total 44 logements sur une surface de l'ordre de 1.93 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (20logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représentent une densité de **25 logements par hectare** (gisement n°7), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.65 hectare, soit une densité de 24.6 logements par hectare, soit une densité comparable à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25logts par hectare).

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation, *via* les OAP. Cet échéancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court-moyen terme (0-7 ans)
- Moyen-long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[32], le secteur d'extension « rue des Chênes » est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ce secteur à court-moyen terme (0-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court-moyen terme (0-7 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et »moyens » et à moyen-long terme (6-10 ans) pour les gisements « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 9 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Au regard de la surface réduite et la morphologie très agglomérée et dense du bourg, la part de gisements fonciers est naturellement limitée en valeur absolue, cependant la commune a fortement travaillé sur la définition de ces secteurs de densification afin d'optimiser au mieux le foncier encore disponible au sein du bourg. En effet, environ **18 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg sur le 10 prochaines années a été identifié, soit une valeur importante quand on sait que **l'enveloppe urbaine compte actuellement une soixantaine de logements**.

Le PLU prévoit un projet d'extension de l'enveloppe urbaine sur un secteur au nord-est du bourg, correspondant à la réalisation d'une trentaine de logements. En ce sens, la production de logements en extension sera relativement proche de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

[32] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification					
Gisement n°7 (*faisabilité "complexe"*)	0,65	24,6	16	20%	3
Gisement n°32 (*faisabilité "simple"*)	0,21	19,0	4	90%	4
Gisement n°49 (*faisabilité "moyenne"*)	0,11	54,5	6	40%	2
TOTAL OAP DENSIFICATION	**0,97**	**27**	**26**	**-**	**9**
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension					
Secteur "rue des Chênes"	1,60	20,0	32	100%	32
TOTAL OAP EXTENSION	**1,60**	**20,0**	**32**	**-**	**32**
	2,57	**23**	**58**	**TOTAL**	**41**

Court-moyen terme (0-7 ans)	
Moyen-long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **41 logements** (Ne sont pas inclus les 7 logements réalisables dans les gisements de moins de 2000m², non soumis à OAP).

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : l'ensemble des projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés. A noter seulement la présence d'un gisement foncier, à vocation d'équipement, représentant une surface de **0.13 hectare** au sein de l'enveloppe urbaine et défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) dans le MOS (Mode d'Occupation des Sols) breton.

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…).

Le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique.

1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, que ce soit à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques.**

Elle s'intègre pleinement dans les objectifs du ZAN, et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, avec une diminution de plus de 50% de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE: UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 403 hectares sont classés en zone agricole A (soit 78% du territoire communal),
- 87 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 17% du territoire communal)

Le PLU identifie donc **489 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 95% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), Aucun des sièges d'exploitation recensés et géolocalisés **n'est directement contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N ne permet pas l'agrandissement ou la création d'un site agricole. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION *(En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)*	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
GAEC RECONNU MORFOUASSE	120	1,53	1,3%	3,32	2,8%
GAEC LE PETIT FRESNE	110	0	0,0%	0,4	0,4%
Mr MAITRALLAIN (individuel)	*18,4*	0	0,0%	1,22	6,6%
EARL LA JAUTIERE	*12,7*	0	0,0%	0,95	7,5%
TOTAL		**1,53**		**5,89**	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

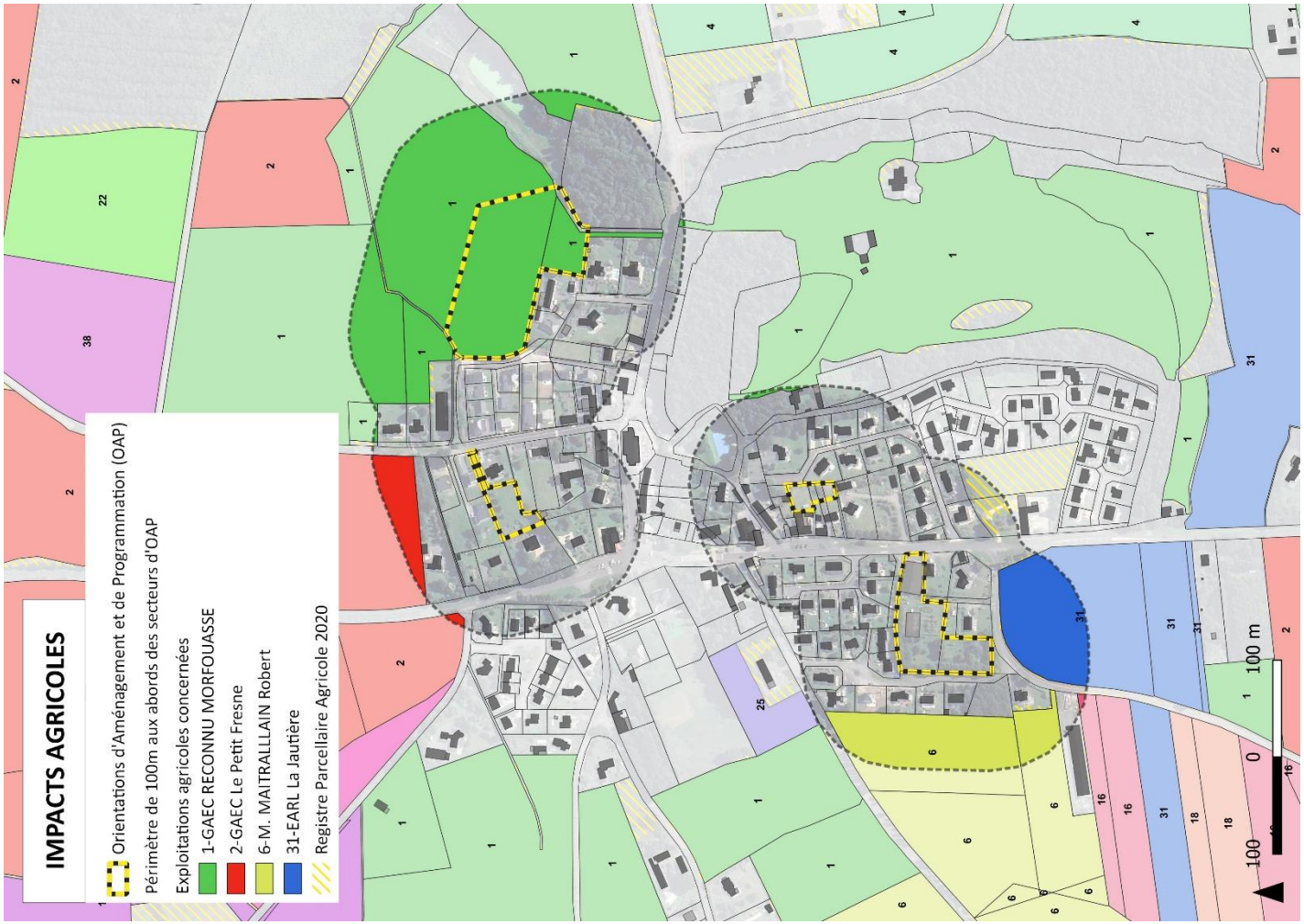
- L'exploitation GAEC RECONNU MORFOUASSE est à la fois **impactée directement par un prélèvement de 1.53 hectares (1.3% de la SAU totale de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (rue des Chênes)** et indirectement par le périmètre d'épandage aux abords du secteur rue des Chênes (3.32ha) soit 2.8% de la SAU de l'exploitation.

- L'exploitation GAEC LE PETIT FRESNE n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 0.4 hectare (0.4% de la SAU totale de l'exploitation) lié au secteur de densification « gisement n°32 ». Cependant, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur de densification et la surface agricole.
- L'exploitation individuelle de Mr MAITRALLAIN n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 1.22 hectare (6.6% de la SAU de l'exploitation sur la commune) lié au secteur de densification « gisement n°7 ». Cependant, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur de densification et la surface agricole.
- **L'exploitation EARL LA JAUTIERE n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 0.95 hectare (7.5% de la SAU de l'exploitation sur la commune) lié au secteur de densification « gisement n°7 ».**
- L'aménagement du secteur de densification « gisement n°49 » n'a pas d'impact direct ou indirect sur l'activité agricole.

En synthèse :

1.53 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans, **dans le cadre de l'aménagement de l'unique secteur d'extension du projet communal, la rue des Chênes. Cet impact direct correspond à seulement 1.3% de la SAU de l'exploitation concernée**.

Sur le plan des **impacts indirects**, ils représentent au total 5.89 hectares. Il est noté que la grande majorité de ces impacts indirects ne sont pas significatifs puisque les futurs espaces de densification concernée sont déjà entouré de parcelles bâties. **Le principal exploitant concerné par les impacts indirects est la EARL LA JAUTIERE avec un impact en termes d'épandage de 0.95 ha soit 7.5% de la SAU de l'exploitation identifiée sur la commune**.


IMPACTS AGRICOLES
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Périmètre de 100m aux abords des secteurs d'OAP
Exploitations agricoles concernées
1-GAEC RECONNU MORFOUASSE
2-GAEC Le Petit Fresne
6-M. MAITRALLLAIN Robert
31-EARL La Jautière
Registre Parcellaire Agricole 2020
100 m
0
100

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

Aucun STECAL n'a été identifié au sein du projet de PLU.

2.3.2 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans la limite de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m²,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 40m²,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

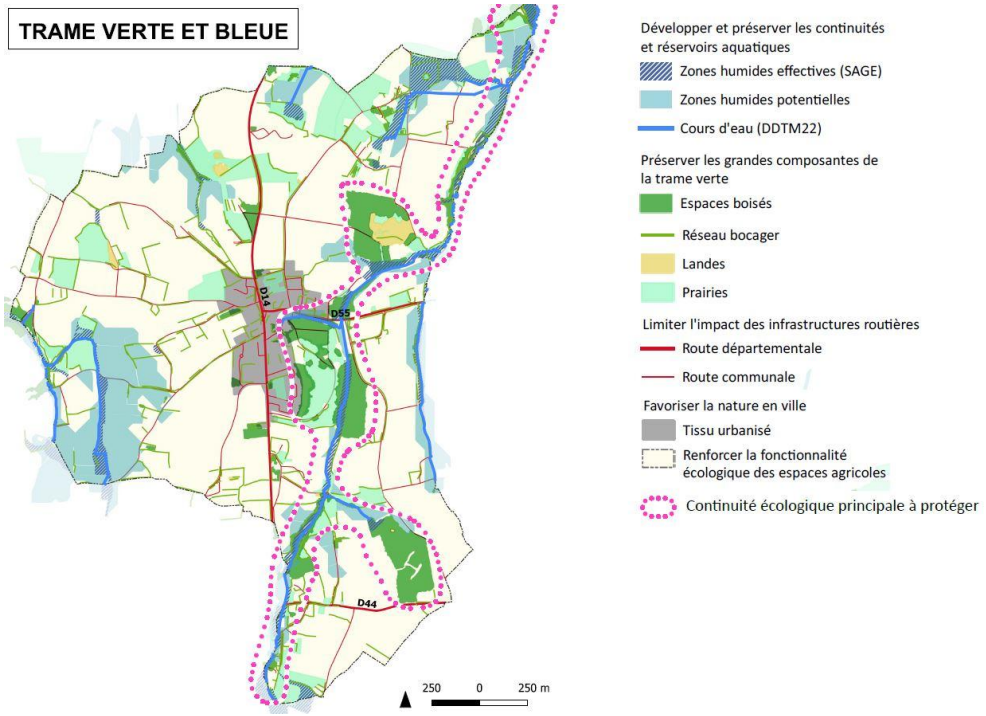
Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de La Malhoure a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans la vallée de l'Hia et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleue du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants au nord-est du bourg et au sud-est du territoire, au nord de la RD44. Des boisements épars sont ensuite identifiables aux abords du bourg, notamment à proximité du château. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères. Un réseau bocager plus qualitatif est identifié au nord-ouest du bourg.
On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de La Malhoure aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les hameaux d'importance (Le Boissy), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures. Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Hia et Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels…
Une continuité écologique principale se dessine sur toute la longueur est du territoire communal reliant la pointe nord-est de la commune avec la pointe sud-ouest en passant par le secteur du château.



Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cet inventaire afin d'identifier les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger.
Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle une densité bocagère faible à moyen sur le territoire de La Malhoure, au regard des moyennes observées à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. La densité de la commune est comprise entre 0 et 60 mètres linéaire par hectare selon l'Atlas de la Biodiversité de l'intercommunalité.
Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. **La commune ne souhaite pas alourdir les contraintes pesant déjà sur les exploitants agricoles dont les haies sont déjà protégées au titre de la PAC**.

En effet, la PAC règlemente déjà la protection des haies bocagère des exploitations agricoles : *« La destruction, soit la suppression définitive d'une haie ou partie d'une haie sans replantation d'un linéaire équivalent sur l'exploitation n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres,*
- *Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,*
- *Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie de la haie),*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative),*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,*
- *Travaux déclarés d'utilité publique (DUP),*
- *Opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique ; l'opération doit faire l'objet d'un conseil environnemental par un organisme reconnu dans l'arrêté ministériel relatif aux règles BCAE »*[33].

A noter que le déplacement et le remplacement de ces haies est aussi soumis à une règlementation stricte.
« Tout déplacement, remplacement ou destruction d'une haie en dehors du cadre dérogatoire réglementaire décrit ci-après, ainsi que toute absence de déclaration préalable lorsqu'elle est obligatoire, sera passible d'une réduction des aides au titre de la conditionnalité »[34].

Aussi, **la loi 3DS du 21 février 2022** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) a clarifié le régime de protection des allées et alignements d'arbres prévu par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement. La loi 3DS **assure la**

[33] *Finistère.gouv.fr*

[34] *Finistère.gouv.fr*

protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulations publique.

La dérogation à cette règle est envisageable sous condition :

- Par autorisation préfectorale, lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Après déclaration préalable auprès du préfet, lorsqu'il peut être démontré à la fois que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;
- Ou sans déclaration préalable, en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, à condition d'informer sans délai le préfet sur les motifs justifiant ce danger imminent et de soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées

Au regard de ces éléments, le comité de pilotage s'est réuni spécifiquement le 22 juin 2024 afin de travailler sur la base de l'inventaire bocage réalisé à l'échelle de LTM sur La Malhoure. Au cours de cette réunion de travail, il a été défini d'identifier les haies à protéger strictement, soit les haies présentes en bordures de boisement et du parc du Château (est du bourg), soit au sein de la principale continuité écologique du territoire (Cf OAP thématique Trame Verte et Bleue), principalement étendu le long de la vallée de l'Hia. Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent **12.8 km linéaires.**
La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Afin d'assurer leur pérennité et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions et installations (ombre, humidité, chute de branches, de feuille tec), celles-ci devront respecter un recul par rapport aux troncs des arbres.

Ce recul défini et adapté en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tout 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.»

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que seulement quelques constructions y sont identifiées : celles de la propriété du château). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du

Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression seront appréciées au regard de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole et seront validés ou non lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U et double en zone A et N**.

- Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.
- La règlementation des clôtures impose, dans les zones A et N, qu'en cas de clôture, celle-ci devra n'être ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, devra permettre la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

De manière globale, la fonctionnalité des espaces agricoles est assurée par la protection d'une partie des haies bocagères ainsi que des droits à construire seulement réserver aux bâtiments agricoles (et de manière très encadrée pour les extensions et annexes des maisons d'habitations existantes).

C'est donc à travers…

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville,

…que **l'ossature principale de la Trame verte et bleue est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [35].

[35] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat (aucune extension de l'urbanisation à vocation d'équipements ou d'activités).

Des investigations écologiques ont été menées sur le principal secteur à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur le secteur à vocation d'habitat localisé en extension de l'enveloppe urbaine (rue des Chênes).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (gisement n°32 et gisement n°49) ou de zone actuellement bâti (une partie du gisement n°7).

La section suivante présente les enjeux spécifiques au site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que le périmètre de l'étude naturaliste n'est pas forcément précisément le même que celui retenu dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur le secteur de développement à privilégier sur les 10 prochaines années.

3.2.1 UN UNIQUE SECTEUR A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION

3.2.1.1 RUE DES CHENES

Observations

Le secteur est composé de cultures (82.1). Les surfaces en culture correspondent à un habitat fortement anthropique, avec un enjeu floristique faible. Seule une flore composée d'adventives très communes s'y exprime.



Culture

Cortège floristique de la culture :

Cardamine hirsuta L., 1753; Chenopodium album L., 1753; Digitaria sanguinalis (L.) Scop., 1771; Echinochloa crus-galli (L.) P.Beauv., 1812; Erodium moschatum (L.) L'Hér., 1789; Fumaria muralis Sond. ex W.D.J.Koch, 1845; Geranium molle L., 1753; Lamium hybridum Vill., 1786; Lamium purpureum L., 1753; Lipandra polysperma (L.) S.Fuentes, Uotila & Borsch, 2012; Mercurialis annua L., 1753; Poa annua L., 1753; Polygonum aviculare L., 1753; Raphanus raphanistrum L., 1753; Senecio vulgaris L., 1753; Solanum nigrum L., 1753; Sonchus asper (L.) Hill, 1769; Sonchus oleraceus L., 1753; Stellaria media (L.) Vill., 1789; Tripleurospermum inodorum (L.) Sch.Bip., 1844; Veronica persica Poir., 1808

L'intérêt du secteur se porte principalement sur la haie bocagère arborée située au nord-ouest du secteur notamment par les fonctionnalités (corridor écologique, habitat/abris pour la faune, …) liées à cet habitat. La haie est globalement en bon état et représente un enjeu fort. Il s'agit ici d'une haie arborée continue de belle facture composée majoritairement de chênes. D'autres haies sont également présentes en périphérie du site, elles sont dispatchées ne créant aucune continuité entre elles. Une portion de haie arborée discontinue est présente en bordure ouest, probable reliquat d'une haie bocagère. En bordure sud, limitrophe avec des habitations des haies caractérisées comme horticoles sont notées. Ces haies représentent un intérêt écologique limité. Dans une de ces haies du Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) est d'ailleurs à noter. Il s'agit d'une essence qui a été fréquemment plantée dans les haies horticoles mais qui se révèle être une espèce invasive en milieu naturel, particulièrement en Bretagne où elle colonise les sous-bois et représente une menace pour la flore forestière herbacée et arbustive. Enfin une dernière portion de haie arbustive mais non horticole est présente côté est du secteur.

Cortège floristique des haies horticoles :

Cotoneaster sp. ; Eleagnus sp. ; Lonicera nitida ; Prunus laurocerasus L., 1753 ; Prunus lusitanica L., 1753 ; Viburnum tinus L., 1753.



Haie horticole avec une portion en Laurier Palme (espèce invasive)

Cortège floristique de la haie arborée discontinue à l'ouest :

Strate arborée : *Quercus robur L., 1753*

Strate arbustive : *Rosa canina L., 1753 ; Prunus spinosa L., 1753 ; Malus sp. ; Cytisus scoparius (L.) Link, 1822 ; Ilex aquifolium L. , 1753*

Strate herbacée : *Rubus sp .*



Haie arborée discontinue à l'ouest du secteur

Cortège floristique de la haie arbustive à l'ouest :

Strate arbustive : *Cytisus scoparius (L.) Link, 1822 ; Hedera helix L., 1753 ; Quercus robur L., 1753 ; Sambucus nigra L., 1753*

Strate herbacée : *Rubus sp.*

Analyse pédologique :

8 sondages ont été réalisés dans ce secteur : sondage n°15 à 22.

Seul un sondage a montré un sol hydromorphe mais non indicateur de zone humide : sondage n°21 de classe IVc selon le tableau du GEPPA avec des traces d'hydromorphie (taches de rouilles) visibles à partir de 30 cm.



Tâches de rouille, signe d'hydromorphie à partir de 30 cm. Sondage 21.

Les autres sondages ne montrent pas de sol hydromorphe. Un refus de tarière (la tarière bloque sur un obstacle) est toutefois constaté : des altérites sont constatées à environ 35/55 cm de profondeur.

Faune patrimoniale :

Les potentialités d'accueil de la faune patrimoniale sont modérées et concentrées au nord-ouest du site avec la haie arborée continue. Autrement les potentialités d'accueil sont faibles. Il n'y a pas de véritable haie permettant de crée un habitat favorable pour la faune patrimoniale sur les autres haies.

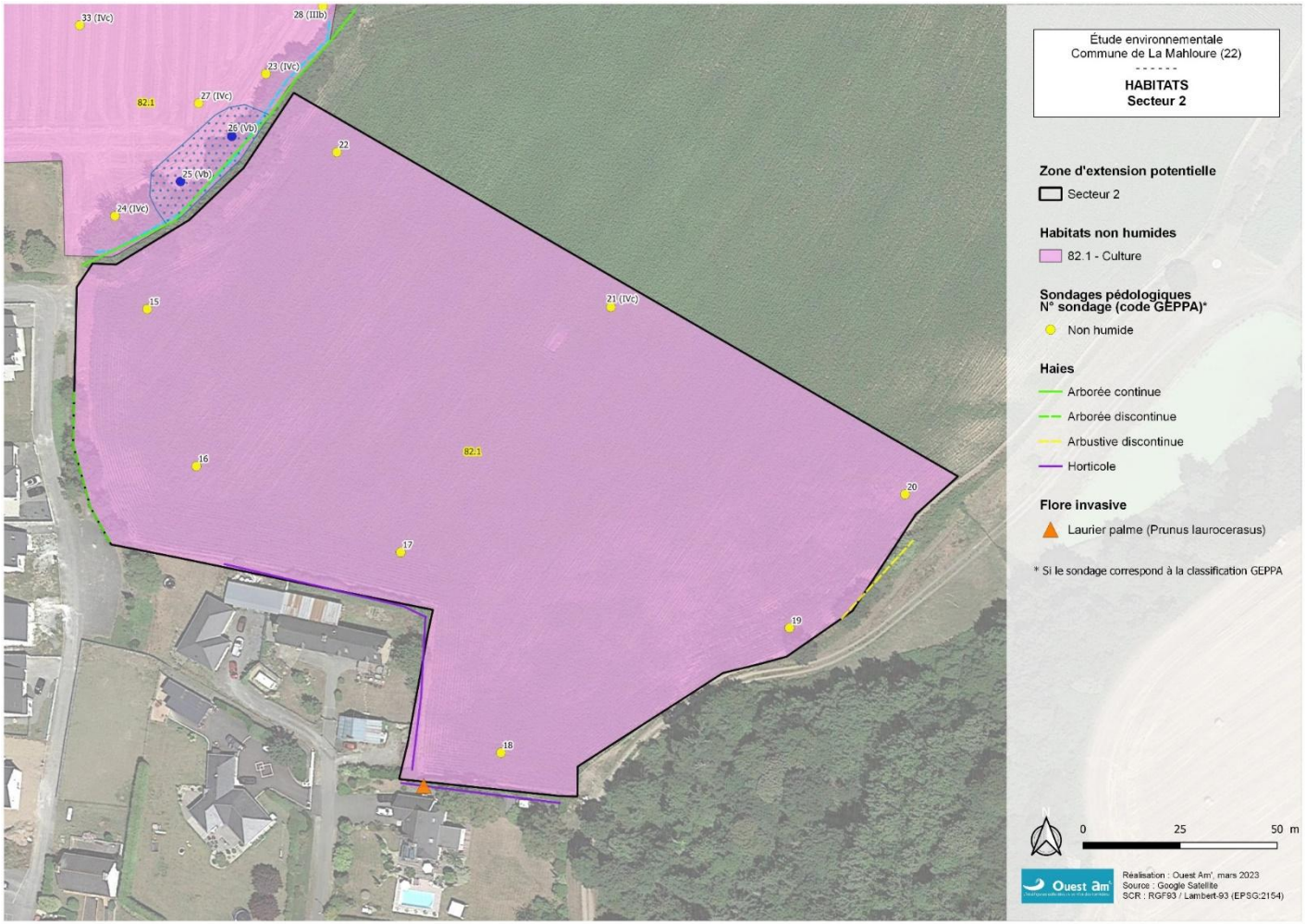
Intérêt du secteur

Intérêt modéré à fort au niveau de la haie au nord-ouest du secteur, qui est propice à un habitat de reproduction et de nidification pour l'avifaune. Un intérêt modéré sur la portion de haie arborée discontinue est aussi retenu.

Les autres haies ne remplissent pas un rôle écologique important et représentent un intérêt faible. Les surfaces en culture représentent aussi un intérêt écologique faible.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « Rue des Chênes » intègre des dispositions pour la préservation des haies arbustives à enjeu fort à modéré présentes sur les franges ouest du secteur. Ces haies à enjeux identifiées sont intégrées dans les haies à protéger dans le plan de zonage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.


Étude environnementale
Commune de La Mahloure (22)
HABITATS
Secteur 2
Zone d'extension potentielle
Secteur 2
Habitats non humides
82.1 - Culture
Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA)*
Non humide
Haies
Arborée continue
Arborée discontinue
Arbustive discontinue
Horticole
Flore invasive
Laurier palme (Prunus laurocerasus)
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0
25
50 m
Réalisation : Ouest Am', mars 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
33 (IVc)
28 (IIIb)
23 (IVc)
27 (IVc)
26 (Vb)
25 (Vb)
24 (IVc)
22
15
21 (IVc)
16
82.1
20
17
19
18


Étude environnementale
Commune de La Mahloure (22)
ENJEUX
Secteur 2
Zone d'extension potentielle
Secteur 2
Enjeux
Fort
Modéré
Faible
Faible
N
0
25
50 m
Réalisation : Ouest Am', mars 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que dans le zonage et le règlement écrit.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Les bâtiments identifiés au titre des changements de destination se trouvent tous en zone agricole A du PLU : de ce fait, **aucun de ces bâtiments n'est concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N).

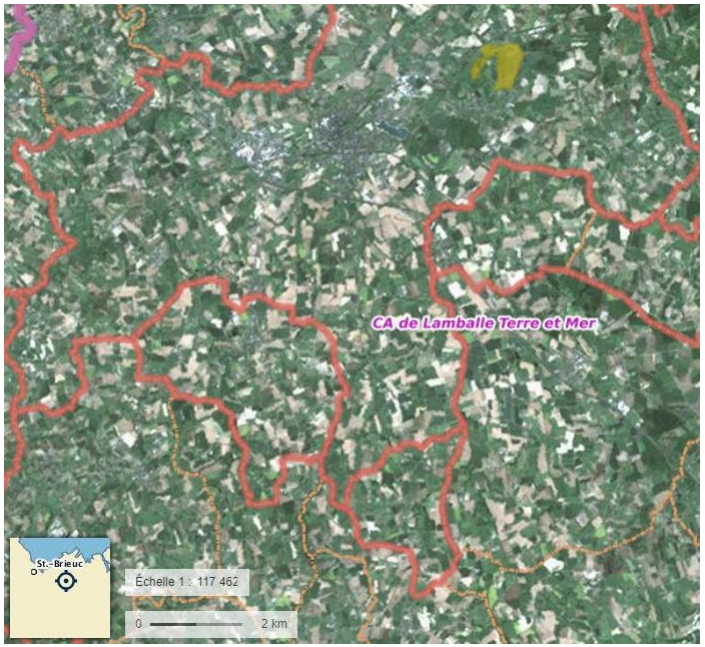
En outre, **l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km de la limite administrative nord de La Malhoure, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « Landes de la Poterie ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.



Source : Géoportail

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de La Malhoure est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route nationale 12 reliant Saint-Brieuc à Rennes.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à plus de 7 kilomètres de la limite communale nord de La Malhoure et toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à plus de 9 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, le secteur d'extension se trouvent à plus de km du site Natura 2000 avec le périmètre Natura 2000 par des axes routiers majeurs (RN12 notamment) ainsi que la voie ferrée ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2) ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine ou en extension et dans tous les cas à plusieurs kilomètres de Natura 2000. De plus, tous les sites de développement sont séparés par des voies départementales, nationale et ferroviaire avec le site Natura 2000. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000). Au niveau des principaux secteurs de concentration des enjeux écologiques au regard du projet de PLU (le secteur d'extension de l'urbanisation), les pièces réglementaires intègrent des dispositions adaptées au regard de la situation (intégration de dispositions pour la protection des haies qualitatifs).

En ce sens, on peut considérer que le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et de la biodiversité.

4 CYCLE DE L'EAU: UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Concernant l'assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type filtres plantés d'une capacité de 550 équivalent-habitants, située au nord-est du bourg. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2007. Lamballe Terre et Mer porte la compétence assainissement et assure l'exploitation du système d'assainissement de La Malhoure. Périodiquement, la station fait l'objet d'une surveillance dont les résultats sont transmis aux services de l'Etat qui émettent ensuite un avis sur la conformité de ce système. Le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de La Malhoure. Le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de La Malhoure.

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 715 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil d'une cinquantaine de logements sur les 10 prochaines années (*objectif défini dans le PADD*). Suite à la traduction règlementaire, ces objectifs se sont précisés : estimation d'une population 2024 de **646 habitants** et une population de **713 habitants** estimée en 2034 (**+68 habitants supplémentaires** entre 2024 et 2034). En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 182 équivalents-habitants (sur une capacité de 550 équivalents-habitants).



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de LA MALHOURE LA MÉRIENNE

Charge maximale en entrée	182 EH
Capacité nominale	550 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	55 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	95 m3/j
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	sans objet

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (1% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait donc atteindre environ 713 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, **51 logements** seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 51 logements, 50 seront raccordés à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.47 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 123.5 EH (équivalent-habitant), soit 50 x 2.47.

Si on ajoute les 123.5 EH aux 182 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 305 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 2% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La très nette priorisation donnée à l'agglomération (98% des logements à produire en densification et extension de l'enveloppe urbaine du bourg) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Cependant, la commune a lancé une étude de zonage eau pluviale qui est actuellement en cours. La finalisation de cette étude devrait se faire au printemps – été 2025. Lorsque cette étude sera finalisée, elle pourra être annexée au PLU.

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;
- **Par ailleurs, le secteur d'extension concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue des Chênes » fait l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle des eaux pluviales et/ou par une gestion mutualisée à travers la réalisation de noues : il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

4.4 L'EAU POTABLE

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

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

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de

distribution en eau potable. La commune de La Malhoure n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

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

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)
- Moncontour (contrat d'affermage STGS)
- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant La Malhoure). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

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

L'alimentation des 271 abonnés[36] de la commune de la Malhoure est un mélange de l'eau du captage de la station de Bréha - Les Trois Croix en SAINT-GLEN (eau souterraine) et de la station de La Ville Hatte (eau superficielle) à Pléven.[37]
Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de La Malhoure estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de La Malhoure représente donc seulement 0.12% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*52*10 = **35 360 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette

[36] *RPQS 2023*

[37] *PAC 2022*

estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.
Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 1%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit 646 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **388 337 m3 sur 10 ans**.

	Popoulation	Consommation estimée en eau potable (52m3 par hbt/an)
population estimée 2024	646	33573
population estimée 2025	652	33909
population estimée 2026	659	34248
population estimée 2027	665	34591
population estimée 2028	672	34936
population estimée 2029	679	35286
population estimée 2030	685	35639
population estimée 2031	692	35995
population estimée 2032	699	36355
population estimée 2033	706	36719
population estimée 2034	713	37086
		388337

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau afin de limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.7%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.7%, le réseau desservirait 57 067 habitants, soit 67 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

■ **REGIE**

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est actuellement en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

4.5 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (9 bâtiments et 12 éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Trois arbres remarquables protégés au sein du cœur historique du bourg pour leur intérêt écologique et paysager ;
- 1 080 mètres linéaires de murs d'intérêt patrimonial protégés (aux abords du château…)

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **l'extension de l'urbanisation**. Celle-ci se faisant **de manière très mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à La Malhoure**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (9 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus**

économes en énergie (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs) ;

- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LE RISQUE INONDATION

D'après le DDRM 22 (édition 2021), La commune de La Malhoure n'est couverte par aucun des 5 PAPI s'étendant sur le territoire départemental (PAPI Arguenon, PAPI Aulne, PAPI Laïta, PAPI Vilaine, PAPI Blavet).

La Commune de la Malhoure ne fait par ailleurs pas partie des 180 communes du département recensées par l'Atlas des Zones inondables (AZI) des Côtes-d'Armor comme concernées par l'aléas inondation.

La commune de La Malhoure n'est pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de La Malhoure **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa faible**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à faible**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de La Malhoure. Aucun site de stockages d'ammoniac, silos et stockages d'ammonitrates n'est recensé sur La Malhoure.

Concernant les ICPE, la commune de La Malhoure compte **3 ICPE sur son territoire, non Seveso et toutes de type agricole.** Une de ces installations classées est sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. Cette ICPE est une exploitation d'élevage située en dehors de l'agglomération.

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Etat d'activité
EARL du Clos	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
Le TEXIER Jacques	Enregistrement	Non Seveso	En exploitation avec titre
EARL Jean-Marc LANGLAIS	Autorisation	Non Seveso	En exploitation avec titre

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

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Divisions (SSP00026770101).

Le site correspond à une ancienne carrière qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les monstres et les gravats. Les dépôts ont débuté en 1979. Le site a été comblé aux environs de 1985. Le site (fermé) sert de lieu de stockage temporaire de déblais de terre végétale par la commune.

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation de la zone d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

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

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

La Commune de La Malhoure n'est pas concernée par la traversée d'un de ces axes sur son territoire. **La commune de La Malhoure est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel, elle est donc concernée par le risque TMD gaz**.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur La Malhoure. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres en date du 2 juin 2017. La route départementale 14 est catégorisée 3 et 4.

Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 30 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 14 (Seulement sur l'axe de la limite communale nord au nord du bourg). Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD14. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de la partie nord de l'enveloppe urbaine du bourg. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

A noter qu'aucun bâtiment identifié au titre du changement de destination n'est identifié vis-à-vis de la route départementale 14.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;

- L'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine et l'inscription de l'extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES (gaz à effet de serre) ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, zones humides, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (protection d'arbres et création de linéaire végétal), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de La Malhoure dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate du bourg)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels**.

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN**.
- Les **projets de développement en équipement sont réfléchis dans une logique d'optimisation foncière, par la densification du bourg**.

- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain en densification et en extension et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions...**

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de La Malhoure ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Evaluation environnementale (chapitre 4).

1 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de La Malhoure les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Non concernée
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	Non concernée
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique. Le PLU encourage le développement le développement de l'offre de d'hébergement type chambre d'hôte ou gîte.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	diversification de l'activité agricole.
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Non concernée
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg.
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces sur le cœur de bourg (périmètre de centralité défini). Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
4 – Une Bretagne de la sobriété	
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques dans la construction du PLU. Protection des continuités écologiques et

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, protection règlementaire).
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC (éviter réduire compenser) dans la définition des zones d'urbanisation future.
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, en termes de superficies comme en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) dans les OAP.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADDET Breton.

2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de La Malhoure appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.
Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de La Malhoure s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) selon plusieurs catégories :

- Organisation,
- Qualité des eaux,
- Qualité des milieux aquatiques,
- Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable,
- Inondations.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de La Malhoure les intègre :

SAGE Baie de Saint-Brieuc	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Organisation : La réussite de la mise en œuvre du SAGE dépend à la fois de la cohérence et de la pertinence dans la détermination des actions ; et de l'organisation entre les maîtres d'ouvrages, les acteurs locaux et les financeurs dans leur réalisation.	-
Qualité des eaux : • La charte de territoire, un outil pour atteindre les objectifs du SAGE sur 2011-2015, • Identification des espaces stratégiques et des secteurs sensibles,	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à

• Mettre en œuvre des changements de pratiques sur tout le bassin versant du SAGE, • Faire évoluer les systèmes de cultures et/ou agricoles notamment sur les secteurs sensibles et les espaces stratégiques, • Réunir les conditions de ces changements et évolutions, • Interdiction de nouveaux drainages, • Ramassage préventif des algues vertes, • Réaménager l'espace, • Gérer les bordures de cours d'eau, • Accompagner l'équilibre de la fertilisation phosphorée, • Améliorer l'assainissement des eaux usées, • Réduire les usages de produits phytosanitaires	vocation habitat (soumis à OAP). Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations). Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique). Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau. Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
<u>Qualité des milieux aquatiques :</u> • Restaurer la continuité écologique des cours d'eau, • Renaturation de cours d'eau en contexte urbain, • Continuité écologique à l'aval du Gouët, à l'aval Gouessant, • Limiter la création de plan d'eau, • Inventaires des zones humides, • Rôles des zones humides, • Protéger et gérer les zones humides, • Réaliser des plans de reconquête, • Mesures compensatoires, • Prise en compte des inventaires par les SCOT, • Continuité écologique « transversale », • Entretien des fossés de bords de route.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
<u>Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable :</u> • Identifier les sources de pollution, • Améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, • Mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement, • Réduire les sources de contamination agricoles, • Diversifier les ressources actuelles, • Retenue de St-Barthélémy, • Économiser la ressource,	Recentrage de l'urbanisation en densification ainsi qu'en continuité du bourg, Prise en compte de la capacité de la station d'épuration et des ressources en eau potable dans la réflexion de développement urbain du territoire.

• Suivi des forages.	
Inondations : • Identification des zones à risque, • Gestion des eaux pluviales, • Gestion des zones inondables.	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à vocation habitat (soumis à OAP). Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations).

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

4 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

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

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	Intégration de dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Ce document est construit autour de 5 grands axes :

Axe 1 : Production et mixité sociale,

Axe 2 : Foncier et forme urbaine,

Axe 3 : Mobilisation du parc existant,

Axe 4 : Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers,

Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH.

Axe 1 Production et mixité sociale	
Orientation 1 : Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé	
Produire 2 292 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.	Sur la période 2020-2025, soit sur 6 ans, le PLH prévoit, sur la commune de La Malhoure, la production de 24 logements, correspondant à une moyenne globale de 4 logements par an. Sur les 10 prochaines années, le PLU prévoit la réalisation de 51 logements, environ 5 logements par an. Un résultat légèrement supérieur aux estimations du PLH qui précise que : *« le nombre de logements est fourni à titre indicatif pouvant avoir valeur d'un chiffrage minimum à produire pour certaines communes* ».
Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire.	Le PLH fixe un objectif de répartition des logements locatifs à vocation sociale sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité (modification du PLH en 2022). Cette répartition prévoit la réalisation de 90 logements locatifs sociaux à l'échelle des 34 communes non SRU sur 6 ans, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025. Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche. En ce sens, la commune de La Malhoure, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, et au regard de son caractère très rural et sa difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère

	social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (sur les 41 logements prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 15 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (**soit plus d'un tiers de la future production en logements**), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.
Accompagner l'accession sociale à la propriété.	Principalement porté en dehors du PLU. Le projet prévoit une diversification des formes urbaines afin de répondre aux besoins des différentes populations
Axe 2 : Foncier et forme urbaine	
Orientation 2 : conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux »	
Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale.	Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été

	reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. L'objectif de densification fixé à l'échelle de Lamballe Terre et Mer est de 55%. Le projet de PLU, au regard de l'analyse des capacités de densification identifiées, prévoit la réalisation de 35% de sa production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg sur la période 2024-2031 et de 55% entre 2030-2034 en compatibilité avec le SCOT approuvé ne février 2025. En ce sens, La Malhoure participe en cohérence avec ses caractéristiques urbaines (bourg particulièrement réduit), à l'effort intercommunal pour l'atteinte de l'objectif de densification.
Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée.	Le PLH fixe pour objectif une densité minimale de 15 logements par hectare sur la commune de La Malhoure. Le projet de PLU prévoit une densité de 20 logements par hectare sur son secteur d'extension urbaine et aussi une densité de 23 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des futurs secteurs de

	développement urbain en extension et en densification.
Axe 3 : Mobilisation du parc existant	
Orientation 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant	
Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne.	Principalement porté en dehors du PLU. Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 6 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous situés en dehors du bourg. Au regard de cette étude précise de localisation les logements vacants sur la commune, la collectivité est en mesure d'agir plus efficacement sur ce parc.
Optimiser la performance énergétique des logements existants.	
Appuyer les initiatives / démarches en faveur de la revitalisation des centres.	
Limiter la vacance de longue durée.	
Axe 4 : besoins spécifiques	
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits	
Développer l'offre pour les séniors et personnes à mobilité réduite.	Le PLU prévoit, à travers les dispositions de ces OAP sur les futurs secteurs de développement de l'habitat, une diversification des formes urbaines. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs, aux séniors… Ces logements « denses » représenteront à minima 15 logements sur l'ensemble de la production à 10 ans, soit 29%. De plus, 35% des futurs logements à produire sur les 10 prochaines années seront localisés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et 63% en extension (en continuité) de l'enveloppe urbaine du bourg. Donc 98% de la production de logements sera réalisé à proximité des commerces, services et équipements de la commune.
Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers.	
Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans leur logement.	
Répondre aux besoins des gens du voyage.	
Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH	
Orientation 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre et Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat	
Piloter et suivre le PLH.	-
Mise en place d'un observatoire de l'habitat.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise

	À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 6 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Tous situés en dehors du bourg. Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
Informer, communiquer, animer.	-

Le PLU apparaît donc pleinement compatible avec le PLH.

2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.

Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles. Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

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

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025 et est désormais exécutoire depuis le 12 avril 2025.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est structuré selon 12 axes :

- Axe I : Développement résidentiel ;
- Axe II : Centralités, commerces et logistique ;
- Axe III : Emplois et espaces économiques ;
- Axe IV : Offre de mobilités et infrastructures ;
- Axe V : Offre d'équipements et de tourisme ;
- Axe VI : Agriculture ;
- Axe VII : Energies renouvelables ;
- Axe VIII : Patrimoines naturels ;
- Axe IX : Ressource en eau ;
- Axe X : Risques et vulnérabilité au changement climatique ;
- Axe XI : Matériaux de construction et réemploi ;
- Axe XII : Application de la loi Littoral ;

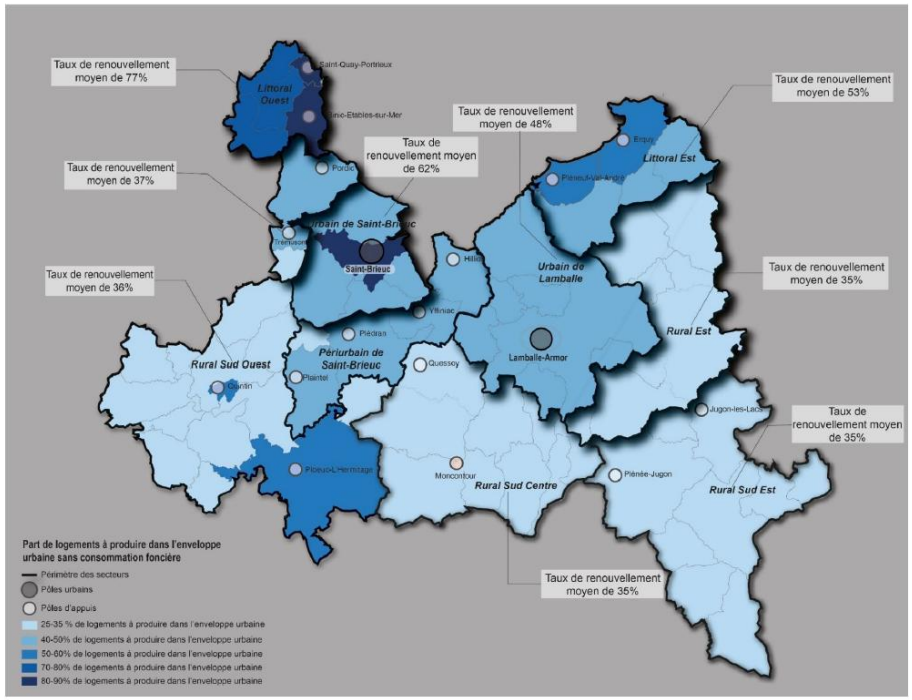
Chaque axe est décliné par des orientations (numérotées I.I, I,II…) et des objectifs (numérotés en chiffres 1, 2, 3…). Chaque objectif comprend une ou plusieurs « prescriptions » qui présentent les parties opposables du DOO (numérotées A, B…).

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des objectifs issus des 12 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de La Malhoure.

AXE I - DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
I.I – UNE PRIORITE DONNÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	
1 – Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines	
Prescription A : Les **opérations de renouvellement urbain** sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage…), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation…), et favoriser la mixité des usages et activités.	3 secteurs de gisements fonciers sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP fixent des dispositions en termes de densité (comprise entre 19 et 54.5 logements par hectare), de formes urbaines denses, de protection de haies bocagères…
Prescription B : De **nouvelles formes urbaines** doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.	Les OAP intègrent des objectifs de diversification des formes urbaines. Le secteur d'extension ainsi que le secteur « gisement n°7 » intègrent la réalisation d'un total de 15 logements de type intermédiaires et/ou collectif. Aussi, certaines OAP privilégient des implantations de jardin qui permettent de favoriser le bio climatisme des futures constructions. La gestion du pluvial à la parcelle est exigé dans l'ensemble des secteurs d'OAP.
2 – Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel	
Prescription : **Les projets de requalification de l'espace public** doivent, en fonction des enjeux locaux, contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.	Le développement des modes doux est assuré dans le PLU par à la fois la protection des linéaire existants ainsi que par la création de continuité dans les secteurs de projet à travers les dispositions des OAP. Aussi, les dispositions des OAP précisent que les voies routières à créer dans les futurs secteurs de développement urbain devront permettre la réalisation de déplacements doux sécurisés. De plus, la commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité (équipements type pumptrack…) en complément de ceux déjà existants. Le PLU
3 – Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements	

Prescription A : **Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique.	Le SCOT indique un taux de renouvellement moyen de l'ordre de 25 - 35% (2021-2031) et 55% entre 2031 et 2041 sur le secteur « rural Est » auquel appartient la commune de La Malhoure (légende de la carte SCOT + tableau synthèse SCOT). Il est précisé dans le tableau que la moyenne à l'échelle des communes du secteur doit être de 35% (2021-2031) et 55% (2031-2041). En ce sens, la part de densification à l'échelle de la commune sur la prochaine décennie est cohérente avec l'objectif à atteindre à l'échelle de l'ensemble des communes du secteur. Dans le projet de PLU, sur la période court moyen terme, 37% de la production sera réalisé en densification sans consommation foncière et cette densification correspond à 100% de la production de logements sur le moyen-court terme, en compatibilité donc avec les objectifs du SCOT.

Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante pour la période 2021-2031



Prescription B : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur définie dans le tableau ci-dessous.	Dans le projet de PLU, sur la période court moyen terme, 37% de la production sera réalisé en densification sans consommation foncière et cette densification correspond à 100% de la production de logements sur le moyen-court terme, en compatibilité donc avec les objectifs du SCOT. Le SCOT indique un taux de renouvellement moyen de l'ordre de 25 - 35% (2021-2031) et 55% entre 2031 et 2041 sur le secteur « rural Est » auquel appartient la commune de La Malhoure (légende de la carte SCOT + tableau synthèse SCOT). Il est précisé dans le tableau que la moyenne à l'échelle des communes du secteur doit être de 35% (2021-2031) et 55% (2031-2041). En ce sens, la part de densification à l'échelle de la commune sur la prochaine décennie est cohérente avec l'objectif à atteindre à l'échelle de l'ensemble des communes du secteur.

Secteurs géographiques et pôles	2021-2031	2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**62%**	**76%**
Ville de Saint-Brieuc	90%	95%
Autres communes pôle urbain de Saint-Brieuc	45%	60%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**37%**	**60%**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	40%	60%
Autres communes	25%	60%
Secteur urbain de Lamballe	**48%**	**59%**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	50%	60%
Autres communes	40%	55%
Secteur rural Est	**35%**	**55%**
Autres communes	35%	55%
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**77%**	**78%**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	80%	80%
Autres communes	70%	75%
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**53%**	**71%**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	60%	75%
Autres communes	40%	60%
Secteur rural Sud-Ouest	**36%**	**57%**
Pôle secteur rural Sud-Ouest	60%	70%
Autres communes	25%	50%
Secteur Sud centre	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Centre	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Secteur rural Sud Est	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Est	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Territoire du SCoT	**50%**	**72%**

Prescription C : **Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** doit être supérieure à la moyenne du secteur tel que détaillé dans le tableau.	Commune non concernée.
Prescription D : Les démarches de **densification sur des parcelles déjà bâties** (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de plus de 2000m² sont couvert par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine. Chaque densité minimale fixée dans les OAP a été déterminée au regard des enjeux environnementaux, paysager, patrimoniaux…
Prescription E : La **mutualisation des usages** dans les différents espaces et locaux, doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs…	Le PLU encourage la mutualisation des usages à travers plusieurs éléments tels que la mutualisation des stationnements pour les différentes sous-destination encourager dans le règlement écrit.
4 – Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain	
Prescription A : Tous les **potentiels de renouvellement urbain** doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les ilots sous utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.	Une étude de densification a été menée précisément sur l'enveloppe urbaine du bourg. Cette étude a permis d'analyser les espaces non bâtis, les espaces bâtis qui pourraient faire l'objet d'une reconversion, les logements vacants, les éventuelles friches…

Prescription B : Sur cette base, des **secteurs d'intervention prioritaires** doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver. Les collectivités définissent pour ces secteurs un projet global et opérationnel de renouvellement incluant les îlots bâtis et les espaces publics et voiries.	Une étude de densification a été menée précisément sur l'enveloppe urbaine du bourg. Chacun des gisements identifiés a été caractérisé précisément afin de connaitre ses enjeux et de déterminer son niveau de faisabilité opérationnel. Ainsi, au regard de cette caractérisation, il a été défini quel avenir fixer pour chaque gisement : mise en place d'une OAP (avec disposition de densité, de protection environnementale…).
Prescription C : A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque **terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m²**. A ce titre, la notion de terrain s'applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties. Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif de densité moyenne en extension à l'échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de **plus de 2000m²** sont couvert par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine.
5 – Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités	
Prescription : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les **opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants** : ↳ Être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité.	98% de la production de logements des 10 prochaines années sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (dont 35%) ainsi qu'en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée du bourg (63%).

↳ Être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois…) et arrêts de transports en commun. Les documents d'urbanisme peuvent préciser ces principes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	De plus, tous les gisements de plus de 2000m² et stratégiques (3 gisements) ainsi que le secteur d'extension sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des dispositions pour la création de cheminements doux afin d'encourager les liaisons douces entre les quartiers d'habitats et les secteurs de flux tels que les sites d'équipements sportifs ou scolaires, commerces, services…
6 – Maîtriser l'urbanisation en extension	
Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent : ↳ **Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation** selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.I.3 ci-avant). ↳ **Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.	Les secteurs de renouvellement urbain présents à l'intérieur des enveloppes urbaines ainsi que le secteur d'extension sont ouverts à l'urbanisation, conformément au code de l'urbanisme puisqu'ils sont tous desservis par les réseaux. Cependant un échéancier de programmation a été intégré dans les OAP, il définit l'aménagement des différents secteurs à court-moyen (0-7 ans) et moyen-long terme (6-10 ans). Les gisements dont le niveau de faisabilité opérationnelle a été défini comme « simple » et « moyenne » sont programmés à court-moyen terme, soit 24% de la programmation théorique à 10 ans. Le secteur d'extension (rue des Chênes), unique secteur d'extension, est programmé pour une réalisation à court-moyen terme, soit 63% de la programmation théorique à 10 ans.

	Enfin les gisements dont le niveau de faisabilité opérationnelle a été définie comme « complexe » sont programmés à moyen-long terme, soit 35% de la programmation théorique de logements à 10 ans. Cet échéancier assure un rythme de production de logements durable sur les 10 prochaines années et intègre les contraintes paysagères, architecturales, techniques, foncières… (définie dans l'étude de faisabilité opérationnelle).
Prescription B : Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, **la production de logements supplémentaires** ne doit pas augmenter la consommation foncière prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement (cf. axe 10 du DOO). Cette production supplémentaire doit être portée prioritairement sur le renouvellement urbain.	Le SCOT définis à l'échelle des communes du secteur Rural Est **0.5%** de croissance moyenne annuelle et une estimation de besoin en logements de **335 unités** entre 2021 et 2031 *(soit 4.2 logements par an et par commune entre 2021 et 2031)* et **285 unités** entre 2031 et 2041 *(soit 3.6 logements par an et par commune entre 2031 et 2041)* sur les **8 communes** du secteur. A l'échelle de temps du PLU de La Malhoure, selon un calcul mathématique basique de répartition égalitaire entre les 8 communes : • 2024-2031 : environ **29 logements** *(7 ans entre 2024 et 2031 x 4.2 logements),* • 2031-2034 : **14 logements** (*4 ans entre 2031 et 2034 x 3.6 logements)*.

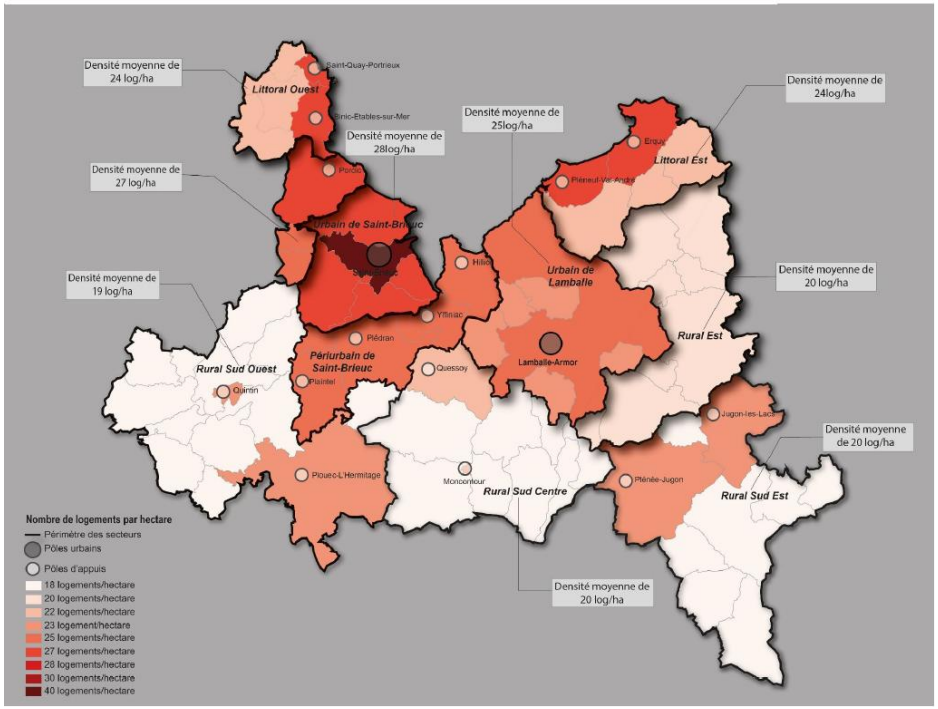
	Entre 2024 et 2034, selon les objectifs fixés par le SCOT à l'échelle du secteur Rural Est dans lequel s'inscrit la commune de La Malhoure et selon une répartition égalitaire entre les 8 communes du secteur (aucun critère de répartition définis), la production de logements devrait être d'environ **43 logements** (29 + 14) par an en moyenne sur la période 2024-2034. Le projet de PLU de La Malhoure vise une production **d'une cinquantaine** de logements entre 2024 et 2034, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT. La commune dispose d'une station d'épuration de système de type filtres plantés d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants. Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 713 habitants d'ici 2034 correspondants à l'accueil de 51 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 182 équivalents-habitants (sur une capacité de 550 équivalents-habitants). Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (1% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 713 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 51 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 51 logements, 50 seront raccordés à l'assainissement collectif (1

	logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.47 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 123.5 EH (équivalent-habitant), soit 50 x 2.47. Si on ajoute les 123.5 EH aux 182 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 305 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU (capacité de 550 EH).
I.II – CONCILIER LES BESOINS D'HÉBERGEMENT & LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	
1 – Garantir un développement démographique rééquilibré	
Introduction (1/2) : En plus d'une croissance démographique couplée au desserrement des ménages, l'estimation du besoin de production de logements doit aussi intégrer : ↳ L'augmentation du nombre de **logements occasionnels**, notamment en lien avec l'évolution du télétravail, le besoin d'hébergement des étudiants et des travailleurs saisonniers, et la compensation de l'augmentation du parc de logements secondaires ; ce besoin est estimé à 2 760 logements à l'échelle du territoire pour la période 2021-2031 ; ↳ La compensation de la perte d'un certain nombre de logements dans le cadre des **opérations de renouvellement du parc ancien** (opérations de démolition-reconstruction ou fusion de petits	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants et ont passé en revue l'ensemble des logements du territoire. En réalité, 6 logements ont été identifiés vacants sur la commune.

logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes) ; ce besoin est estimé à 690 logements à l'échelle du territoire du SCoT pour la période 2021-2031.	Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. En ce qui concerne les résidences secondaires, elles représentent une part de seulement 3.8% sur le territoire communal, soit 10 unités en 2021 selon l'INSEE. Au regard de ces parts et valeurs absolues particulièrement faible, il peut être affirmer que la commune n'est pas touchée par une problématique particulière liée à la vacance ou au phénomène de résidences secondaires. Ces éléments n'ont donc pas été pris en compte dans le travail d'estimation de la production de logements, estimant que leur part est négligeable et sera naturellement intégré dans l'évolution du parc sur 10 ans. La commune, dans ses OAP fixe des règles en termes de formes urbaines afin de permettre une diversification des logements et répondre aux besoins de tous les types de population et notamment aux évolutions sociétales (télétravail, étudiants, saisonniers…).

Prescription A : Pour atteindre un développement démographique équilibré, les **objectifs de production de logements par secteur** indiqué dans le tableau ci-après, doivent être respectés.

Densité brute moyenne en extension par secteur géographique applicable pour la période 2021-2031



Le SCOT définis à l'échelle des communes du secteur Rural Est **0.5%** de croissance moyenne annuelle et une estimation de besoin en logements de **335 unités** entre 2021 et 2031 *(soit 4.2 logements par an et par commune entre 2021 et 2031)* et **285 unités** entre 2031 et 2041 *(soit 3.6 logements par an et par commune entre 2031 et 2041)* sur les **8 communes** du secteur. A l'échelle de temps du PLU de La Malhoure, selon un calcul mathématique basique de répartition égalitaire entre les 8 communes :

- 2024-2031 : environ **29 logements** *(7 ans entre 2024 et 2031 x 4.2 logements),*
- 2031-2034 : **14 logements** (*4 ans entre 2031 et 2034 x 3.6 logements)*.

Entre 2024 et 2034, selon les objectifs fixés par le SCOT à l'échelle du secteur Rural Est dans lequel s'inscrit la commune de La Malhoure et selon une répartition égalitaire entre les 8 communes du secteur (aucun critère de répartition définis), la production de logements devrait être d'environ **43 logements** (29 + 14) par an en moyenne sur la période 2024-2034. Le projet de PLU de La Malhoure vise une production **d'une cinquantaine** de logements entre 2024 et 2034, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT. Les projections démographiques et la production de logements sur 10 ans est donc en cohérence avec les scénarios du SCoT.

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**- 0,2%**	**0,35%**	**2 780**	**1 350**	**350**
Ville de Saint-Brieuc	*- 0,7%*	*0,30%*	*950*	*650*	*250*
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	*0,5%*	*0,40%*	*1830*	*700*	*100*
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**0,9%**	**0,48%**	**1 440**	**250**	**75**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	*1,0%*	*0,50%*	*1 200*	*160*	*50*
Autres communes	*0,4%*	*0,40%*	*240*	*90*	*25*
Secteur urbain de Lamballe	**0,4%**	**0,94%**	**1 630**	**35**	**100**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	*0,3%*	*1,00%*	*1 230*	*25*	*75*
Autres communes	*0,8%*	*0,80%*	*400*	*10*	*25*
Secteur rural Est	**0,9%**	**0,50%**	**330**	**5**	**0**
Autres communes	*0,9%*	*0,50%*	*330*	*5*	*0*
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**0,3%**	**0,26%**	**630**	**230**	**60**
Pôle secteur littoral et rétrolittoral Ouest	*0,2%*	*0,20%*	*440*	*100*	*50*
Autres communes	*0,5%*	*0,40%*	*190*	*130*	*10*
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**0,3%**	**0,46%**	**560**	**725**	**60**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	*0,0%*	*0,50%*	*360*	*465*	*50*
Autres communes	*0,9%*	*0,40%*	*200*	*260*	*10*
Secteur rural Sud-Ouest	**0,1%**	**0,40%**	**640**	**160**	**15**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	*0,3%*	*0,40%*	*210*	*80*	*10*
Autres communes	*0,1%*	*0,40%*	*430*	*80*	*5*
Secteur rural Sud Centre	**0,3%**	**0,43%**	**530**	**0**	**20**
Pôle rural Sud Centre	*0,3%*	*0,50%*	*190*	*0*	*15*
Autres communes	*0,3%*	*0,40%*	*340*	*0*	*5*
Secteur rural Sud Est	**0,3%**	**0,35%**	**340**	**0**	**10**
Pôle rural Sud Est	*0,3%*	*0,40%*	*180*	*0*	*7*
Autres communes	*0,3%*	*0,30%*	*160*	*0*	*3*
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	8 880	2 755	690

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**-0,2%**	**0,35%**	**2 450**	**1 500**	**700**
Ville de Saint-Brieuc	*-0,7%*	*0,30%*	*990*	*800*	*500*
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	*0,5%*	*0,40%*	*1460*	*700*	*200*
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**0,9%**	**0,48%**	**1 060**	**500**	**150**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	*1,0%*	*0,50%*	*870*	*400*	*100*
Autres communes	*0,4%*	*0,40%*	*190*	*100*	*50*
Secteur urbain de Lamballe	**0,4%**	**0,94%**	**1 560**	**35**	**200**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	*0,3%*	*1,00%*	*1190*	*25*	*150*
Autres communes	*0,8%*	*0,80%*	*370*	*10*	*50*
Secteur rural Est	**0,9%**	**0,50%**	**280**	**5**	**0**
Autres communes	*0,9%*	*0,50%*	*280*	*5*	*0*
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**0,3%**	**0,26%**	**510**	**250**	**120**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	*0,2%*	*0,20%*	*300*	*150*	*100*
Autres communes	*0,5%*	*0,40%*	*210*	*100*	*20*
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**0,3%**	**0,46%**	**560**	**725**	**120**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	*0,0%*	*0,50%*	*400*	*465*	*100*
Autres communes	*0,9%*	*0,40%*	*160*	*260*	*20*
Secteur rural Sud-Ouest	**0,1%**	**0,40%**	**520**	**250**	**30**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	*0,3%*	*0,40%*	*170*	*100*	*20*
Autres communes	*0,1%*	*0,40%*	*350*	*150*	*10*
Secteur rural Sud centre	**0,3%**	**0,43%**	**430**	**0**	**40**
Pôle rural Sud Centre	*0,3%*	*0,50%*	*160*	*0*	*30*
Autres communes	*0,3%*	*0,40%*	*270*	*0*	*10*
Secteur rural Sud Est	**0,3%**	**0,35%**	**310**	**0**	**20**
Pôle rural Sud Est	*0,3%*	*0,40%*	*150*	*0*	*14*
Autres communes	*0,3%*	*0,30%*	*160*	*0*	*6*
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	7 670	3 265	1 380

Prescription B : Pour s'adapter aux dynamiques démographiques **les objectifs de production de logements** (et par conséquent de consommation foncière) **pourront être "échangés" entre secteurs,** après une première période de mise en œuvre d'au moins 6 ans, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.	-
2 – Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux	
Prescription A : Les **objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux** fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.	La commune de La Malhoure n'est pas soumise aux objectifs de production de logements sociaux définis par la loi SRU. La commune affirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa **volonté de renforcer l'offre de logements à caractère social** sur le territoire à travers notamment le développement de l'offre locative. La commune dispose d'une part de logements sociaux en locatif de 5% soit 13 unités hébergeant une quarantaine d'habitants (données INSEE 2021).
Prescription B : Sous réserve d'un contexte réglementaire favorable et d'un accord avec les services de l'Etat, la **répartition des logements sociaux**, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble des pôles urbains et d'appui.	

	La commune de La Malhoure, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, et au regard de son caractère très rural et sa difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (sur les 41 logements prévus dans des secteurs couverts par les OAP, au moins 15 logements seront réalisés en respectant des formes urbaines plus compactes (soit plus d'un tiers de la future production en logements), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.
3 – Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions	
Prescription A : Le développement résidentiel est organisé dans le **respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2031 et **de réduction de l'artificialisation des sols**, pour la période 2031-2041, pour ne pas dépasser les enveloppes foncières, réparties pour chaque secteur géographique et indiquées dans le tableau ci-après. Ces enveloppes pourront être échangées entre secteurs géographiques d'un même EPCI suivant la prescription 1.B ci-avant.	La commune de La Malhoure appartient au secteur « **Rural Est** » composé de **8 communes** : La Malhoure, Hénanbihen, Hénansal, Plédéliac, Plestan, Quinténic, Saint-Denoual et Saint-Rieul. A l'échelle de ces 8 communes, un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** : • Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 8 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

	Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Cependant, si on procède à un calcul mathématique basique pour une répartition non pas équitable mais égalitaire entre ces 8 communes : Entre 2021 et 2031 : 11 hectares à diviser entre 8 communes, **soit 1.4 hectares par commune pour cette période de 10 ans**. Entre 2031 et 2041 : 5 hectares à diviser entre 8 communes, soit 0.5 hectare par ans an à diviser entre les 8 communes, soit **0.062 hectare par ans et par commune sur cette période de 10 ans**. Le PLU couvre la période 2024-2034, soit 10 ans. En ce sens, on peut considérer que pour la commune de La Malhoure, elle dispose de 1.4 hectares (2021-2031) + 0.062 hectare x 4 ans (2031-2034) = **1.65 hectares** par commune entre 2021 et 2034. Il s'agit bien sûr d'un calcul mathématique n'intégrant aucune spécificité des territoires communaux du secteur « Rural Est », **comme notamment la proximité directe de La Malhoure avec le pôle de Lamballe Armor et son attractivité constante pour l'accueil de nouveaux ménages depuis plusieurs décennies**, mais permet d'avoir un ordre d'idée de la répartition entre les communes. Le PLU de La Malhoure prévoit une consommation foncière totale de 1.73 hectares entre 2021 et 2034 dont **1.6 hectares** à vocation habitat

	En ce sens, le PLU de La Malhoure est compatible avec les objectifs territorialisés de répartition foncière fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc **(A noter que le calcul est fait avec une logique de consommation de foncier ENAF entre 2021-2031 et 2031-2041 comme précisé directement dans la colonne de droite des objectifs de consommation du tableau Scot et qu'il n'est pas envisageable de calculer l'artificialisation du sol pour le période 2031-2041 sans être en phase opérationnelle de construction de quartier d'habitat).**
Prescription B : Pour maîtriser cet objectif, les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les **opérations en extension urbaine** une **densité résidentielle minimale** (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.	L'unique secteur d'extension urbaine du projet de La Malhoure respecte une densité minimale de **20 logements par hectare**, conformément aux objectifs fixés dans le DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Les **densités pour chaque périmètre opérationnel** peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter, globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la **densité** est au **minimum** de **15 logements par hectare.**

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 480**	**62%**	**28**	**56**
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 760**	**37%**	**27**	**40**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur urbain de Lamballe	**1 760**	**48%**	**25**	**34**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	**340**	**35%**	**20**	**11**
Autres communes	340	35%	20	11
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**920**	**77%**	**24**	**8**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 350**	**53%**	**24**	**25**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud-Ouest	**810**	**36%**	**20**	**26**
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21
Secteur Sud centre	**550**	**35%**	**20**	**18**
Pôle rural Sud Centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	**350**	**35%**	**20**	**11**
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6
Territoire du SCoT	12 320	50%	25	229

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 650**	**76%**	**40**	**24**
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 710**	**60%**	**30**	**18**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur urbain de Lamballe	**1 790**	**59%**	**34**	**19**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 360	60%	36	13
Autres communes	430	55%	30	6
Secteur rural Est	**280**	**55%**	**25**	**5**
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**880**	**78%**	**30**	**6**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 400**	**71%**	**29**	**13**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	960	75%	30	7
Autres communes	400	60%	30	6
Secteur rural Sud-Ouest	**700**	**57%**	**25**	**13**
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10
Secteur Sud centre	**470**	**57%**	**25**	**8**
Pôle rural Sud Centre	190	60%	25	3
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur rural Sud Est	**330**	**57%**	**25**	**5**
Pôle rural Sud Est	160	60%	25	2
Autres communes	170	55%	25	3
Territoire du SCoT	**12 320**	**72%**	**28**	**111**

Prescription C : Pour les **pôles**, les documents d'urbanisme prévoient un **objectif de densité renforcée** supérieur à la moyenne du secteur géographique auquel il est rattaché.	Commune non concernée.

Prescription D : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les projets d'aménagement en extension devront autant que possible chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par la **désartificialisation voire la renaturation d'espaces déjà artificialisés**, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	- Objectifs à définir en phase opérationnelle des projets d'aménagement.
4 – Héberger les travailleurs saisonniers	
Prescription A : Les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers dans chaque territoire doivent être précisés dans le cadre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH), en particulier en ce qui concerne les **actifs du tourisme et de l'agriculture**. *Cf. également prescription D du chapitre VI.I.2 relatif aux logements agricoles.*	Objectifs du PLH.
Prescription B : **L'offre d'hébergement pour les travailleurs du tourisme** doit être renforcée à proximité des espaces touristiques, de sorte notamment à faciliter le déplacement domicile-travail sans voiture (transports collectifs, modes doux).	Pas de réelle locomotive touristique sur La Malhoure. La commune n'est pas desservie par le réseau Breizhgo et les liaisons douces sont relativement peu développées sur le territoire. Le projet de PLU prévoit la réalisation de logements de petites tailles dans le futur secteur d'extension, qui pourrait participer au renforcement de l'offre d'hébergement pour les saisonniers.
5 – Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue	

Prescription A : La **programmation de la production de logements** doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.	Les OAP fixent des dispositions permettant d'assurer la diversification du parc de logements sur les 10 prochaines années. Cette diversification passe par le fait que le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs… Ces logements « denses » représenteront à minima 15 logements sur l'ensemble de la production à 10 ans, soit 29%. Enfin, environ 98% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination). Cela signifie que près de la totalité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante.

Prescription B : L'offre de logements doit être adaptée aux **besoins spécifiques engendrés par le vieillissement de la population**, notamment en intégrant des programmes spécifiques (résidences avec services médicaux et de soutien au maintien au logement, habitat partagé séniors…) et en renforçant l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité.	A noter que la commune de La Malhoure enregistre un indicateur de jeunesse particulièrement élevé témoignant d'une population particulièrement jeune (une des plus jeunes de l'EPCI). Environ 98% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'en continuité immédiate de ce dernier (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination). Cela signifie que près de la totalité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante.
6 – Proposer une offre pour les gens du voyage	
Prescription : Les **besoins d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte** en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté.	Commune non concernée.
AXE II : CENTRALITÉS, COMMERCES, & LOGISTIQUE	
II.I – LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT & DÉFINITION DE LA NOTION DE COMMERCE	
*Sont concernées par le **volet commerce du DOO et du DAAC les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle** c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les*	

distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- *Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.*
- *Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.*
- *Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.*
- *Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.*
- *Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.*
- *Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.*
- *Les bars et débits de boissons (selon conditions exprimées au II.IV)*

***Sont exclues du champ d'application** des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :*

- *Les hôtels, les restaurants y compris les campings.*
- *Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.*
- *La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.*
- *Les stations de distribution de carburants.*
- *Les bowlings et parcs de loisirs.*
- *Les pépinières avec espace de production.*

<table>
<tr><td colspan="2">

- *Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.*

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

</td></tr>
<tr><td colspan="2">II.II – PRIVILÉGIER LES CENTRALITÉS COMME LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 – Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités</td></tr>
<tr><td>

Prescription A : Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre **la priorité est donnée à :**

- **La densification commerciale des centres-villes, centre-bourgs, cœur de quartier** quelle que soit la taille du commerce.
- Pour des formats incompatibles avec les centralités, l'implantation par **densification des espaces commerciaux existants** en périphérie (secteurs d'implantation périphériques - SIP) et **sans consommation foncière** est autorisée selon les conditions définies par type de secteur d'implantation périphérique SIP.

</td><td>

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente.

La commune n'est pas concernée par un SIP.

</td></tr>
<tr><td>

Prescription B : A contrario, **le développement commercial** n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (SIP déconnectés). **La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté** est appréciée au regard de la continuité d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.

</td><td>

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente.

La commune n'est pas concernée par un SIP.

</td></tr>
</table>

Prescription C : L'implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée, notamment par l'adaptation des règles d'urbanisme, notamment celles liées aux **obligations de stationnement** pour toute opération prévoyant du commerce.	Le règlement du PLU prévoit une adaptation du stationnement pour l'implantation de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité avec la règle suivante : *« Le stationnement seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins des salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».*
2 – Définir les espaces de centralité	
Prescription : Les centralités retenues par le SCoT sont identifiées dans le DAAC (cf. II.V). Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) **périmètre(s) de centralité(s) identifiées dans le cadre du SCoT,** en les délimitant à la parcelle**. Les centralités** peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente.
3 – Privilégier le principe de multifonctionnalité	

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer **l'attractivité des centralités**, et les détailler par espace (OAP), notamment : - Définir un **projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** permettant d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT ; - Valoriser et sécuriser **la place du piéton**, aménager des **espaces de sociabilité**, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les **espaces à vocation commerciale**, - Favoriser la **concentration et la polarisation du commerce** de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution, - Favoriser les **conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité), - Protéger l'**affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial),	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente. A l'intérieur de ce périmètre sont identifié les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant au restaurant (unique commerce sur le centre de La Malhoure). A l'intérieur de ce périmètre de centralité, les itinéraires doux sont identifiés et protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de préserver les connexions douces en cœur de bourg. Au sein du périmètre de centralité, sont permises, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les établissements de santé et d'action sociale et les bureaux.

↳ Prévoir l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de santé**, ainsi que des **activités de bureaux et de services**, prioritairement au sein des périmètres de centralité, ↳ Favoriser l'implantation des **services et équipements adaptés aux personnes âgées**, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population.	
Prescription B : L'implantation des **cinémas** doit se faire à l'intérieur des centralités, ou dans l'enveloppe urbaine qui l'entoure, dans le cadre d'un site de renouvellement urbain.	L'implantation de cinéma n'est permise que dans le périmètre de centralité défini dans le bourg de La Malhoure.
Notion utile : Traduire le projet de centralité dans le PLU Les outils du PLU(i) à mobiliser pour formaliser les exigences sont notamment une OAP sectorielle (ou thématique si PLUi). Mais d'autres prescriptions sur le règlement graphique et écrit peuvent utilement la compléter : ↳ **Zonage spécifique**, définition la mixité fonctionnelle, les formes urbaines… ↳ **Emplacement réservés ou servitudes de mixité sociale** en faveur de la production de logements ↳ **Protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain**, pour préserver une activité commercielle sur des secteurs stratégiques	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente. A l'intérieur de ce périmètre sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant au restaurant (unique commerce sur le centre de La Malhoure).
II.III – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES (SIP)	

<table>
<tr><td colspan="2">1 – Les principes généraux</td></tr>
<tr><td colspan="2">Introduction : Les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le SCoT définit des secteurs d’implantation périphérique (SIP) qui constitueront les seuls espaces d’implantation du commerce à l’échelle du territoire. Il distingue :
↳ Les SIP connectés aux espaces d’habitat sont des secteurs localisés dans le prolongement de l’enveloppe urbaine et en continuité des espaces d’habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le chapitre spécifique, et notamment une surface de l’unité commerciale supérieure au seuil précisé dans le DAAC (cf II.V).
Au sein de cette typologie, sont identifiés des SIP majeurs et des SIP secondaires selon le rayonnement des équipements commerciaux qui y sont implantés.
↳ Les SIP déconnectés des espaces d’habitat sont des secteurs sans continuité urbaine avec l’enveloppe urbaine. Il n’est pas souhaité l’implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.
Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées dans le DAAC (cf II.V), notamment à la réutilisation de bâtiments commerciaux existants. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.</td></tr>
<tr><td>Prescription : Les documents d’urbanisme doivent préciser les principes d’aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une requalification urbaine de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d’optimiser le foncier, en respectant les conditions d’implantation commerciale énoncées dans le DAAC (cf. II.V).</td><td>Commune non concernée par un SIP.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 – Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés</td></tr>
</table>

Introduction : *Les SIP connectés à l'enveloppe urbaine et aux zones d'habitat constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le DAAC (surface de l'unité commerciale).* *Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, deux types de SIP connectés avec des orientations spécifiques :* ↳ ***Les SIP majeurs connectés*** *se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.* ↳ ***Les SIP secondaires connectés*** *se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.*	
Prescription A : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés**, le développement de la multifonctionnalité est encouragé** en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : L'implantation de **professions médicales, paramédicales et de santé** doit être évitée dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP). Des exceptions sont toutefois possibles pour les centres médicaux existants dans les SIP.	Commune non concernée par un SIP.
3 – Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés	
Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles	Commune non concernée par un SIP.

contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité. **Prescription :** Dans les SIP déconnectés, **la mutation non commerciale des bâtiments existants** vers des fonctions d'immobilier économique doit être encouragée.	
II.IV – ENCADRER LE COMMERCE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	
1 – Les principes généraux	
Prescription A : **En dehors des centralités urbaines et des SIP** (Secteurs d'implantation périphériques) listés ci-dessus**,** toute implantation commerciale est interdite. Ces **restrictions d'implantation commerciale** ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine** qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même **les commerces de gros** peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente. Les showroom, magasin d'usine ou commerce de gros ne sont pas autorisés sur le territoire communal.

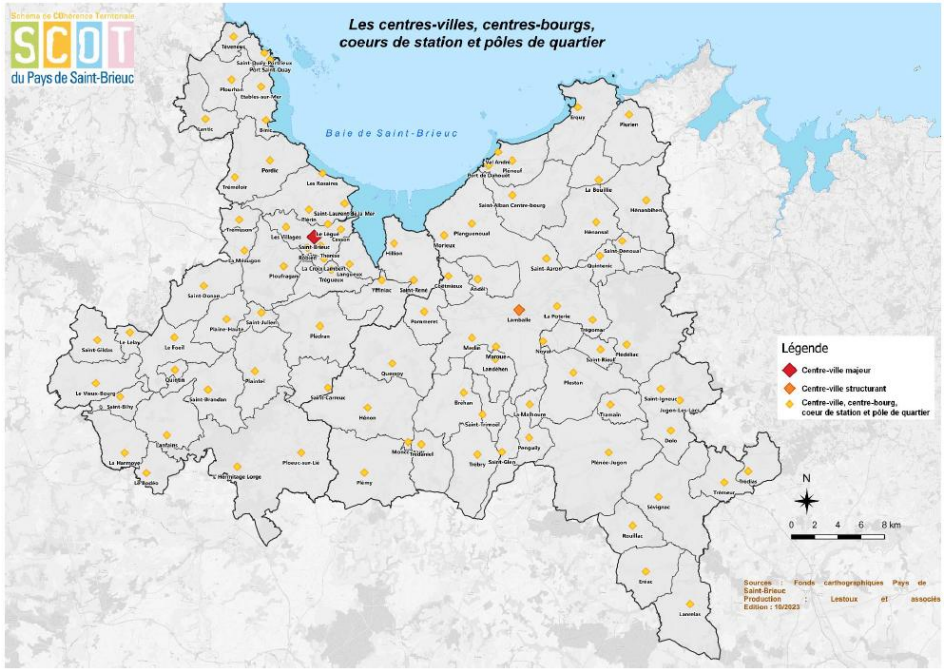
Concernant les **bars et cafés sans restauration**, compte tenu de leur spécificité d'animation de la vie locale dans les hameaux ruraux, ils pourront s'implanter hors des centralités ou des SIP dans les communes de moins de 1 500 habitants et hors des SIP ou des centralités dans les communes de taille plus importantes à condition qu'ils prennent place dans un secteur d'habitat dense.	
Prescription B : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, **la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente.
2 – Intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale	
Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place.	Le règlement écrit du PLU indique qu'en zone Agricole : « *L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,*

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent soumettre **l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés** du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces. Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.	• *Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,* • *Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,* • *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.* • ***L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, sur l'exploitation, dans du bâti existant ou neuf, dans la limite de 70 m² de surface de vente, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante*** ». En dehors de cette dérogation en zone Agricole, les points de vente agricoles sont soumis aux mêmes règles que les autres activités commerciales et ne peuvent donc être réalisés qu'au sein du périmètre de centralité défini.
3 – Encourager la mutation non-commerciale des espaces de flux	
Les espaces de flux se sont développés dans une logique d'accès quasi exclusif en voiture aux espaces commerciaux. Leur développement intense ces dernières années avec l'accueil de fonction de proximité a conduit à accélérer la fragilisation des centres-villes et centre-bourgs. Ainsi le SCoT y	-

interdit tout développement commercial. ***Les espaces de flux*** *sont des secteurs avec ou sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat mais aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée.* **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation afin d'intégrer une vision globale de l'aménagement pour les espaces de flux, en respectant les principes suivants : ↳ **Non implantation de commerces**. ↳ **Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces commerciales supplémentaires** ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées, ↳ **Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants,** à la désartificialisation ou à la renaturation du site.	
II.V – LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE COMMERCES (DAAC)	
Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit les conditions d'implantation au sein des trois types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés : ↳ *Les centralités* ↳ *Les SIP connectés* ↳ *Les SIP déconnectés.*	

Le DAAC localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines. *Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT (cf. II.IV).*	
1 – Les conditions d'implantation dans les centralités	
Prescription A : Les centralités sont destinées à recevoir **tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles d'urbanisme.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Ce périmètre correspond à la zone Ua, Ue et quelques décrochés sur la zone Ub afin de définir une enveloppe cohérente.
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant une **cellule commerciale en centralité** pour se déplacer vers la périphérie doivent proposer une solution de requalification du site libéré.	Les commerces présents au sein du périmètre de centralité sont identifiés dans le plan de zonage en tant que linéaire commercial à préserver, c'est-à-dire que la destination commerciale est préservée (le restaurant).
2 – L'identification des centralités urbaines	
Le SCoT distingue trois niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire (cf. carte ci-après et liste des centralités en annexe du DOO) : ↳ *Centre-ville majeur,* ↳ *Centre-ville structurant* ↳ *Centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier.*	Sur la commune de La Malhoure, une centralité urbaine est identifiée, il s'agit du bourg. Aucun centre-ville majeur ou centre-ville structurant n'est identifié.

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de



service et de conforter les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.

3 – Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP

Prescription A : les **périmètres des SIP** identifiés dans le SCOT sont délimités dans les documents d'urbanisme.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : Seuls les **commerces de plus de 400 m²** (surface de l'unité commerciale = surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP, selon les conditions spécifiées ci-après. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription C : Au regard de l'importance des **espaces de stationnement** déjà artificialisés sur les SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation foncière ni artificialisation des sols.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription D : La **création de nouveaux SIP** et l'extension foncière des SIP existants ne sont pas autorisées.	Commune non concernée par un SIP.
4 – Les conditions spécifiques pour les SIP connectés	
Prescription A : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** doivent proposer une **solution commerciale ou non commerciale** évitant l'apparition d'une friche	Commune non concernée par un SIP.

Prescription B : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants : ↳ Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des **hypermarchés et supermarchés**, ↳ **A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées** à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de friches. Chaque projet est conditionné à la **désimperméabilisation** d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%. ↳ **Non implantation de commerces sur des activités de destination** (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimes de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m² sans extension ni construction nouvelle.	Commune non concernée par un SIP.
5 – Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés	
Prescription A : Dans les SIP secondaires déconnectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :	Commune non concernée par un SIP.

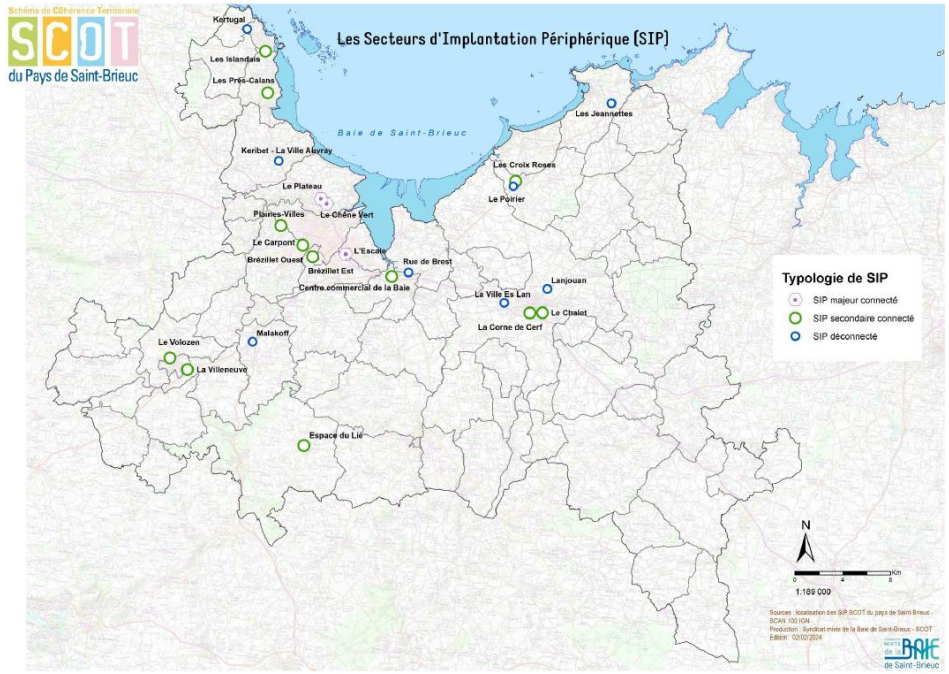
↳ **Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente** des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées ↳ **Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.**	
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** sont encouragés à proposer une **solution, de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche**.	Commune non concernée par un SIP.
6 – Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP	
Prescription A: La **vision globale d'aménagement de chaque SIP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique, cf. chapitre II.III ci-avant) doit : ↳ Définir les **principes d'implantation** et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines, ↳ Définir les principes de **traitement paysager** des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les **fonctionnalités écologiques** du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale…), ↳ Définir les principes d'une **gestion intégrée des eaux de ruissellement** (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations,	Commune non concernée par un SIP.

↳ Intégrer des principes urbanistiques basés sur une **mutualisation des accès et des espaces de stationnement**, ↳ Prévoir **l'accessibilité multimodale** de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus, ↳ Définir les mesures de réduction des émissions **lumineuses**, Concourir à **l'économie de foncier** en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.	
Prescription B : Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), tout nouveau projet **d'implantation commerciale d'une surface de plus de 400 m² d'unité commerciale** ou conduisant à dépasser 400 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra : ↳ Être connecté par une desserte en **transport en commun**, ↳ Être accessible par des **liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs** (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches, ↳ Privilégier les **stationnements intégrés au bâti** (en sous-sol, toiture…) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement, intégrant une production d'énergie renouvelable et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des	Commune non concernée par un SIP.

eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols, ↳ Prévoir un nombre minimum de **places de stationnement pour vélos** et intégrer des bornes de recharge de **véhicules électriques**, ↳ Prévoir **les aménagements propices au développement de la biodiversité** ↳ Porter un effort particulier à **l'intégration paysagère** des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes…) ainsi qu'à la **qualité architecturale** des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité, ↳ Privilégier les espaces perméables et la désimperméabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, ↳ Limiter la **pollution lumineuse**, Prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des **dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables** pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif…), en économisant et en optimisant le rendement des	

dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.	
7 – L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)	
À partir des critères définissant les typologies de secteurs, les SIP retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions définies par le DAAC, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous. *Le volet graphique, en annexe du DOO,* ***précise leur position géographique précise****. Sur la durée du SCoT****, aucun nouveau SIP ne pourra être créé****. Les secteurs non identifiés par le SCOT et accueillant du commerce sont considérés soit comme espace de flux soit comme zone d'activité économique sans vocation commerciale.*	Commune non concernée par un SIP.

SIP Majeurs	• Langueux-Trégueux – L'Escale • Plérin – Le Chêne Vert • Plérin - Le Plateau • Trégueux – Brezillet Est
SIP secondaires connectés	• Binic-Etables-sur-Mer – Les Prés Calans • Binic – Etables – Les Islandais • Lamballe – Le Chalet • Lamballe – La Corne du Cerf • Ploeuc L'Hermitage – Espace du Lié • Ploufragan – Le Carpont • Ploufragan – Plaines Villes • Quintin-Le Foeil – Le Volozen • Saint-Alban – Les Croix Roses • Saint Brandan – La Villeneuve • Trégueux - Brézillet Ouest • Yffiniac – Centre commercial de la Baie
SIP secondaires déconnectés	• Erquy – Les Jeannettes • Lamballe – Zone de Lanjouan • Lamballe – Zone de la Ville Es Lan • Plaintel - Malakoff • Pordic – Kéribet La Ville Auvray • Saint Alban - Le Poirier • Saint Quay-Portrieux – Kertugal • Yffiniac Hillion – Rue de Brest



II.VI – ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE (DAAC)

1 – Le champ d'application du volet de logistique commerciale

*Selon le Code de l'urbanisme, le DAAC peut déterminer les **localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale**. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.*

<table>
<tr><td colspan="2">Sont alors exclus des prescriptions du DAAC les entrepôts majeurs et les entrepôts structurants dont la fonction est de stocker des formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d'autres entrepôts. Ces deux premiers types d'entrepôts au regard des surfaces qu'ils nécessitent sont planifiés dans le volet économique du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 – Conforter les sites logistiques existants</td></tr>
<tr><td>Les activités logistiques du territoire présentes sur le territoire sont implantées le long des axes de transports et génèrent quelques concentrations d'activités sur des sites stratégiques :
↳ Lamballe (Ville-ès-Lan, Gare)
↳ Yffiniac / Hillion (Saint-René)
↳ Saint-Brieuc (Zone Industrielle / rue Chaptal, la Gare, Le Légué)
↳ Plérin / Trémuson sur les zones d'activités le long de la RN12
↳ Saint-Quay-Portrieux (Port)
↳ Ploufragan (zone des Châtelets)
↳ Plaintel (Zone d'activité)
↳ Quintin / Saint-Brandan
Prescription : Compte tenu de la bonne adéquation entre ces sites d'implantation existants et la desserte du territoire, l'implantation des activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher est favorisée, sur ces espaces stratégiques, afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs.</td><td>Commune non concernée.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3 – Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain</td></tr>
</table>

*L'existence de friches commerciales, la faible densité bâtie et la limitation forte des implantations commerciales, prévues dans le DAAC, permettent aux **zones commerciales connectées ou déconnectées** d'accueillir des activités de logistique, au plus près des commerces qu'elles doivent desservir.* **Prescription :** A ce titre, **l'implantation des activités logistiques** est orientée vers ces espaces, dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes : ↳ **Les entrepôts quel que soit leur taille** peuvent s'implanter sur les zones commerciales déconnectées. ↳ **Les entrepôts de moins de 2 000 m²** peuvent également s'implanter sur les zones commerciales connectées.	Le règlement écrit du PLU n'autorise pas les constructions de la sous-destination « entrepôt » sur le territoire communal.
4 – Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre	
Prescription : Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme doivent localiser des **secteurs de logistique de proximité,** destinés à accueillir **les plateformes de logistiques urbaines** (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » n'est pas autorisée dans les différents secteurs du PLU.
5 – Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale	

Prescription : Afin de favoriser la création d'espaces mieux connectés au rail, les **entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité** (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de **nouveaux espaces non spatialisés dans le DAAC** à la date d'approbation du SCoT à condition que ceux-ci soient connectés à deux modalités suivantes : route, rail.	Le règlement écrit du PLU n'autorise pas les constructions de la sous-destination « entrepôt » sur le territoire communal.

Typologie	Vocation	Surface	Flux	DAAC	Espace d'implantation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Plus de 20 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à trois essieux entrants minimum et sortants	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts Structurants	Régionale	Moins de 20 000 m²	Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	Moins de 10 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants	**Oui**	**Zones logistiques existantes et zones commerciales déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 2 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) sortants	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Plateforme de distribution urbaine (yc dernier kilomètre, dark store etc…)	Hyper locale	Moins de 1 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées et espace de logistique identifié dans la centralité**

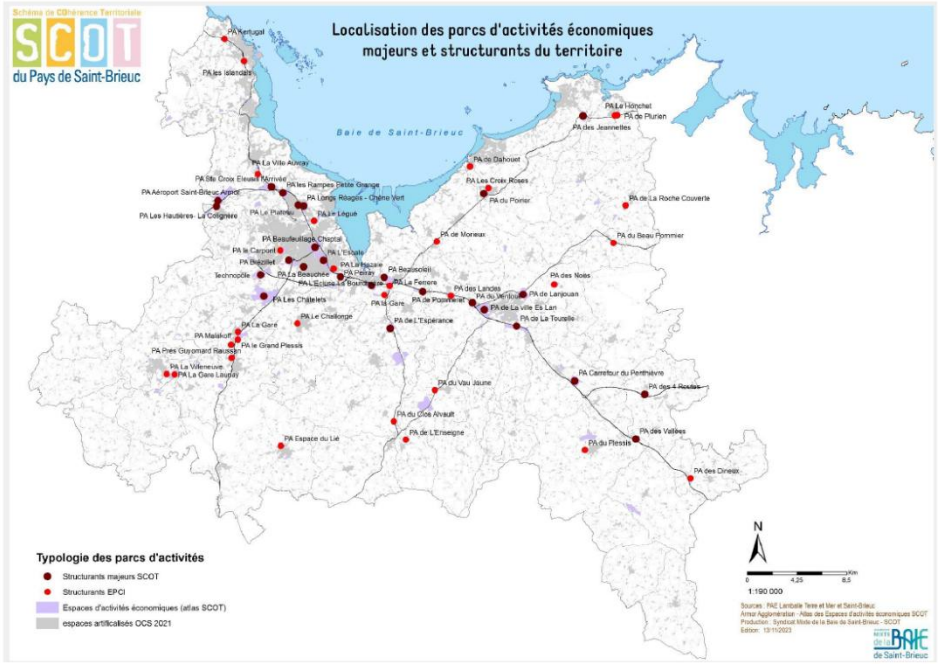
Synthèse :

AXE III : EMPLOIS & ESPACES ÉCONOMIQUES

III.I – PRIVILÉGIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES CENTRALITÉS & LES SECTEURS URBAINS MIXTES	
1 – Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	
Prescription A : Pour renforcer l'animation et l'attractivité des centralités et des secteurs urbains mixtes, **l'implantation des entreprises tertiaires et de services** doit être programmée, en priorité, dans les **centralités des pôles urbains** de Saint-Brieuc et de Lamballe, dont les quartiers gare.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans ce même objectif, le **renouvellement urbain des zones mixtes** et **l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle** (hors activités générant des nuisances préjudiciables à une bonne cohabitation des différentes activités et fonctions), doivent être favorisés notamment dans les zones économiques, intégrées à l'enveloppe urbaine**.**	Pas de zone d'activités présente sur la commune de La Malhoure.
2 – Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	
Les habitudes de travail évoluent, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux modes de travailler créent de nouveaux besoins d'aménagement. Les espaces de travail partagé ou plus largement les tiers-lieux sont plébiscités par les usagers et contribuent à l'attractivité des bourgs.	Le bourg permet l'accueil de nombreuses sous-destination dans une logique de mixité des fonctions (artisanat, commerce, activités de services, équipements, bureaux…) sous réserve de respecter le caractère habité du secteur.

Prescription A : Les nouveaux modes de travailler et la mutualisation des espaces sont encouragés. Ainsi, l'implantation de pépinières ou villages d'entreprises et d'autres espaces de travail, contribuant à l'animation urbaine (co-working, économie sociale et solidaire) et favorisant la mutualisation des locaux, de matériels, de services, ou d'équipements, doit être favorisée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques, en termes d'accessibilité multimodale et de desserte numérique.	
III.II – RENFORCER LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
1 – Différencier les parcs d'activités économiques	
La différenciation des parcs d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements. *Le SCoT décline **l'offre de zones d'activités économiques** en :* ↳ *Parcs d'activités structurants majeurs (cf. carte ci-avant),* ↳ *Parcs structurants "EPCI" (cf. carte ci-avant),* ↳ *Zones d'activités de proximité,* ↳ *Zones d'activités liées à la mer,* ↳ *Grands pôles d'équipements.*	
Prescription A : Ces espaces sont réservés aux **activités incompatibles avec le bon fonctionnement des centralités** et **zones urbaines mixtes**, notamment en ce qui concerne la génération de nuisances (trafic poids lourds, nuisances sonores ou olfactives, risques technologiques, etc.).	Pas de zone d'activités présente sur la commune de La Malhoure.

Prescription B : **Les parcs d'activités structurants majeurs** sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.	Commune non concernée.
Prescription C : **Les parcs d'activités structurants EPCI** constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité. Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.	Commune non concernée.
Prescription D : **Les zones d'activités de proximité** sont une offre pour l'accueil **des petites et très petites entreprises** ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.	Commune non concernée.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Commune non concernée.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">2 – Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies</td>
</tr>
</table>

Prescription A : Les parcs économiques structurants, existants le long des 2x2 voies sont réservés aux **activités industrielles et logistiques**. Les petites entreprises artisanales n'ont pas vocation à s'y implanter. Des exceptions peuvent être prévues pour les entreprises, étroitement liées aux entreprises industrielles et logistiques présentes, ainsi que pour des installations nécessaires à la distribution de carburants décarbonés et nécessitant une proximité immédiate avec les axes routiers.	Commune non concernée.
Prescription B : **L'extension des parcs économiques le long des 2x2 voies** doit être **interdite** en linéaire des axes. Elle peut être autorisée en profondeur et doit être motivée par des besoins fonciers et d'accueil, nécessaires au fonctionnement de l'activité envisagée qui ne peuvent être satisfaits, dans les périmètres de zones d'activités existants.	Commune non concernée.
Prescription C : La **création de nouveaux parcs économiques** doit être **interdite le long des 2x2 voies et les voies de contournement** existantes ou à venir (notamment axe de contournement Sud de Saint-Brieuc et voie de contournement Est de Lamballe…).	Commune non concernée..
3 – Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements	
Prescription A : Les zones d'activités portuaires et autres zones d'activités existantes, offrant un accès direct à la mer, doivent être **réservées aux activités nécessitant cet accès pour leur bon fonctionnement**, et aux activités annexes de ces dernières si leur proximité est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.	Commune non concernée.

Des règles différentes peuvent être définies pour les **espaces urbains mixtes en bord de mer** afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes et leur animation touristique. *À noter que les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent, notamment en ce qui concerne l'extension urbaine de ces zones qui est réservée aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux agglomérations et villages identifiés au titre de la Loi Littoral.*	
Prescription B : Les grands pôles de recherche et développement du territoire sont notamment la Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche. Le renouvellement, le développement et la desserte multimodale de ces pôles doivent être privilégiés sur leur site ou à proximité immédiate.	Commune non concernée.
III.III – EXIGER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DES PARCS ÉCONOMIQUES & LEUR QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT	
1 – Assurer la sobriété foncière des parcs économiques	
Prescription A : Les parcs d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au **renouvellement urbain des parcs d'activités existants**. Pour le développement des nouvelles activités et les projets d'extensions : ↳ **Un inventaire des potentiels de renouvellement** des espaces délaissés ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés doit être réalisé sur chaque zone d'activités économiques,	Commune non concernée.

↳ **Un projet global de renouvellement** des espaces publics et privés doit être défini pour les zones retenues comme prioritaires, ↳ **La mutualisation du stationnement**, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées.	
Prescription B : L'objectif **maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041** est **défini,** comme indiqué dans les tableaux ci-après : ↳ **Par parc économique structurant majeur du territoire**,	Commune non concernée.

↳ **Par EPCI** pour l'ensemble des parcs économiques structurants EPCI

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Saint-Brieuc agglomération	PA CHATELETS – PLOUFRAGAN TREGUEUX	179	20,4	**25,4**	**25,0**
	PA TECHNOPOLE – PLOUFRAGAN	80	18,3	**5,2**	
	PA LE PERRAY - TREGUEUX	8	2.5	**12,9**	
	PA LES HAUTIERES LA COLIGNERES – TREMUSON	37	4,0	**4,7**	
	PA BEAUSOLEIL - HILLION YFFINIAC	67	4,2	**1,3**	
	PA L'ARRIVEE STE CROIX ELEUSIS - PLERIN	56	0,7		
	PA AEROPORT ST BRIEUC ARMOR – TREMUSON PLERIN PORDIC	13	6,0		
	PA BEAUFEUILLAGE CHAPTAL – ST BRIEUC	83	0,2		
	PA LES RAMPES PETITE GRANGE Europarc-Comespace – PLERIN	38	0,3		
	PA L'ESCALE – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	PA L'ECLUSE LA BOURDINIERE – YFFINIAC	36	10,7		
	PA LES LONGS REAGES CHENE VERT – PLERIN	25	7,4		
	PA LE PLATEAU – PLERIN	9	2,6		
	PA LA BEAUCHEE – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	PA BREZILLET EST OUEST BOIS BLANC – TREGUEUX	45	13,5		
	TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	**760**	**116,1**	**49,5**	**25,0**

et pour l'ensemble des zones d'activités de proximité.

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
		2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759.6	116.1	49.5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Parcs d'activités structurants majeurs de LTM (cf. détail ci-dessus)	268.6	32,8	52.3	26.2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13.5	6.8
Parcs d'activités de proximité LTM	22.2	0.3	11.0	5.5
TOTAL LTM	445.7	43.1	76.8	38.5
Territoire du SCoT	1471.0	229.7	151.8	76.0

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	26,2
	PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR	72	1.4	2,2	
	PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR	34	2.1	3.4	
	PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY	21	5.3	0	
	PA DE POMMERET	15	0.9	2,9	
	PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN	7	0,9	5,0	
	PA DU POIRIER – ST ALBAN	10	2.0	0,1	
	PA DU VENTOUE – LAMBALLE ARMOR	8	1.5	0	
	PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL	29	6.9	22,1	
	PA LES JEANNETTES - ERQUY	18	4.8	1,8	
	PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN	14	1.5	1.8	
	TOTAL Lamballe Terre & Mer	269	32,8	52,3	26.2

Prescription C : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, les projets d'aménagement en extension doivent chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par une désartificialisation voire une renaturation d'espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	Commune non concernée.
2 – Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques	
Prescription : Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger : ↳ La **production d'énergies renouvelables** notamment par des installations de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments et sur les parkings, et par la valorisation de la géothermie. ↳ Le **réemploi des matériaux** déjà présents sur le site et la possibilité d'une revalorisation future des matériaux de construction. ↳ Des **aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité** favorisant la formation des îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols. ↳ La **qualité et l'intégration architecturale** des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments, la maîtrise de	Commune non concernée.

la publicité, des enseignes et pré-enseignes et des émissions lumineuses. Ces objectifs doivent être atteints selon une approche globale et dans une logique d'**optimisation foncière**.	
3 – Améliorer la desserte des zones d'activités économiques	
Prescription : La **desserte des zones économiques par les modes doux** doit être améliorée, notamment par : ➢ **La création d'itinéraires cyclables sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les gares TER, dans un rayon de 5 km autour des zones d'activités. ➢ **La création d'itinéraires piétons sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les arrêts de transports en commun dans un rayon de 1 km autour des zones d'activités ➢ **Le développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé et adaptée** à l'échelle de la zone (publique ou privée) La programmation des travaux nécessaires doit être hiérarchisée en tenant compte des usages et des projets d'extension et de création de zones.	Commune non concernée.
AXE IV : OFFRE DE MOBILITÉS & INFRASTRUCTURES	
IV.I – COORDONNER URBANISATION & OFFRE DE TRANSPORTS	
1 – Valoriser les pôles gare	
Prescription A : Dans les **secteurs gare des pôles urbains** doivent être favorisés :	Commune non concernée.

↳ **La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc**, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles, ↳ **La densification autour de la gare de Lamballe**, notamment pour le développement de l'habitat et des services.	
Prescription B : Le foncier autour des **gares TER** du territoire doit être réservé pour : ↳ Les gares de Plestan et de la Méaugon, le développement et la densification de l'habitat et des services des centre-bourg, l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées ↳ Les gares d'Yffiniac et de Plénée-Jugon : l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centre-bourgs et les quartiers situés à proximité et l'organisation du stationnement autour de ces gares.	Commune non concernée.
2 – Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains	
Prescription A : Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l'intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les **lignes majeurs de transport collectif** (niveau d'offre en termes d'amplitude horaires et de fréquences), notamment les lignes TEO (est-ouest) et TNS (nord-sud) ainsi que certaines lignes Chronotub.	

Prescription B : Les **lignes de transports interurbains** reliant les pôles urbains entre eux, les pôles urbains aux pôles d'appui du territoire, ainsi qu'aux pôles urbains proches (Guingamp, Loudéac, Auray, Paimpol et Dinan) doivent être une des priorités de l'offre de transports intercommunale, départementale et régionale. Sur ces lignes, le développement des bourgs desservis doit être favorisé.	La commune de La Malhoure n'est pas desservie par les transports en commune. Le projet de PLU privilégie un recentrage de l'urbanisation en densification et en extension sur le bourg.
3 – Aménager des aires de covoiturage et de transports à la demande	
Prescription A : L'offre de transports collectifs réguliers doit être complétée par une **offre à la demande** (TAD, co-voiturage, etc.).	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, Coëtmieux, Lamballe-Armor, Landéhen, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry. La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire.
Prescription B : Le foncier nécessaire au développement des **aires de co-voiturage et parcs relais** doit être réservé, en cohérence avec les projets inscrits dans le schéma départemental et les schémas intercommunaux. Les emplacements dans les bourgs, accessibles à pied, doivent être privilégiés.	
IV.II – FAVORISER LES DÉPLACEMENTS PAR LES MOBILITÉS ACTIVES	
Prescription A : Les **itinéraires cyclables entre les bourgs et les pôles urbains ou d'appui** qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels.	Les cheminements piétons présents sur le bourg sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.

La sécurisation des **itinéraires d'accès aux centralités**, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité. La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans l'agglomération briochine. Les fonciers nécessaires à ces aménagements doivent être réservés.	
Prescription B : Dans les **secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement**, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée. *Cf. également :* ↳ *Prescriptions A et B du chapitre I.I.5 relatif aux centralités et zones résidentielles* ↳ *Prescription A du chapitre II.V.2 relative aux secteurs commerciaux* ↳ *Prescriptions A, B et C du chapitre III.III.3 relatives aux parcs économiques*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des dispositions afin d'assurer des connexions douces et sécurisées entre les futurs quartiers de développement de l'habitat et les espaces déjà urbanisés notamment ceux où sont implantés les commerces, équipements et services. C'est le cas de l'OAP « rue des Chênes », le secteur d'extension prévoit la création d'une continuité piétonne pour rejoindre directement les équipements scolaires depuis le futur quartier d'habitat. L'ensemble des voies de desserte principales prévues dans les secteurs d'OAP, doivent respecter la disposition suivante : « permettre d'assurer des déplacements doux sécurisés ». De plus, les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.
IV.III – OFFRE DE STATIONNEMENT	

1 – Développer une politique des parcs relais	
Prescription A : Les **parcs relais dans les pôles urbains** sont valorisés pour inciter au report modal et réduire la place de la voiture dans les centres-villes, notamment en lien avec les lignes de transports structurantes TEO et TNS de l'agglomération briochine. Le foncier nécessaire au développement des parcs relais doit être réservé.	Commune non concernée.
Prescription B : **Une gestion différenciée de l'offre de stationnement** favorisant le stationnement de courte durée doit être mise en place afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et favoriser les espaces de rencontres et d'animations dans les centralités	-
2 – Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière	
Prescription A : L'aménagement de **parkings relais, d'aires de covoiturage et de pôles d'échanges** doit privilégier la mutualisation d'espaces de stationnement ou de terrains artificialisés existants.	Le règlement écrit du PLU précise que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée »*. La commune n'est pas concernée par l'aménagement de parkings relais ou de pôle d'échanges. La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire.

Prescription B : Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension de **zones économiques et d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs** doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.	Le règlement écrit du PLU précise (sur l'ensemble du territoire communal) que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée* ». De plus, pour toutes les autres destinations autres que celles du logement et ce dans l'ensemble des zones du PLU, *« les stationnements seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins en salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement* ».
Prescription C : L'aménagement des **espaces de stationnement** doit limiter les emprises et l'imperméabilisation des sols, notamment en favorisant les parkings à étages et les revêtements perméables, sous réserve de maîtriser l'infiltration de polluants.	Le règlement écrit du PLU indique : « *Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié* ».

	Il ajoute que : « *Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* »
3 – Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement	
Prescription : Le dimensionnement et la gestion de l'offre de stationnement sur les lieux de destination doivent tenir compte de la desserte par les transports en commun et inciter à leur utilisation.	-
IV.IV – PROJET D'INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES	
1 – Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc	
Prescription : L'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc est un projet à finir en tenant compte des enjeux environnementaux et des mobilités douces (piétons, vélos), et en s'inscrivant dans une logique d'optimisation foncière exemplaire, en partenariat avec le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et les communes traversées. Il convient d'étudier le lien entre la RN 12 et les futures voies pour analyser le report de transit et les possibilités associées quant aux réaménagements de ces voies. *La programmation des besoins fonciers est prévue à l'axe V.II.3*	Commune non concernée.
2 – Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement	

Prescription : L'apaisement de la circulation dans le centre-ville de Lamballe et la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être une priorité pour les futurs aménagements routiers, notamment par le projet de contournement Est de Lamballe, en tenant compte des enjeux environnementaux. Dans cette perspective, les tracés étudiés doivent être préservés de tout autre aménagement pouvant créer de nouvelles contraintes pour ce projet. Le choix du tracé et des aménagements doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière exemplaire.	Commune non concernée.
3 – Déployer les bornes de recharge électrique	
Prescription A : Les collectivités programment, de concert avec leurs partenaires, le déploiement des **équipements de recharges électriques** (voitures électriques et vélos à assistance électrique).	-
Prescription B : Elles doivent anticiper les besoins **fonciers pour le développement des mobilités décarbonées** : stations de recharge électrique, de biocarburants et d'hydrogène, ainsi que les sites nécessaires à la production de ces énergies.	-
4 – Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées	
Prescription A : La réhabilitation de la **voie ferrée reliant Lamballe à Dinan et Dol-de-Bretagne** est une priorité pour améliorer la qualité de l'offre de desserte. Tout aménagement sur les abords de cette voie doit tenir compte des éventuelles futures contraintes de ce projet.	Commune non concernée.

Prescription B : Le tracé de l'ancienne ligne ferrée entre Saint-Brieuc et Loudéac doit être préservé en vue d'une future valorisation.	Commune non concernée.
Prescription C : Pour pérenniser la desserte des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor à long terme, les études de tracé réalisées dans le cadre du **projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire** (LNOBPL) doivent être prises en compte pour tout projet d'aménagement dans les secteurs concernés.	Commune non concernée.
AXE V : OFFRE D'ÉQUIPEMENTS & DE TOURISME	
V.I – ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS & HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES AUX BESOINS ET AUX CONTRAINTES	
1 – Adapter les équipements touristiques du littoral	
Introduction : *Les créations ou les extensions des équipements touristiques du littoral devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers et préserver le territoire de pressions anthropiques trop importantes.*	-
Prescription A : L'augmentation de la **capacité d'accueil du littoral** en **hébergements et équipements touristiques** doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la Loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels. Ces dernières doivent être appréciées au regard des conséquences probables du changement climatique, notamment en ce qui concerne la montée du niveau de la mer, de l'évolution du trait de côte et l'augmentation du risque de feux de forêts.	Commune non concernée.

Prescription B : Les **extensions des campings** sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, et intégrer des mesures pour augmenter la résilience aux risques. Aucun nouveau camping, ni extension, ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.
Prescription C : Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'**accessibilité aux espaces naturels du littoral** sont permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable. *Cf. également prescription VIII.I.7 relative aux espaces littoraux*	Commune non concernée.
2 – Gérer les flux saisonniers et les camping-cars	

Prescription A : Afin de gérer les périodes de forte affluence de visiteurs, en période estivale, des **parcs de stationnement temporaires sont aménagés, en périphérie des sites** d'attraction (centres-villes, sites patrimoniaux, espaces littoraux). Pour cela, les espaces de stationnement existants (parkings d'équipements non utilisés, établissements scolaires, etc.) ou les terrains non aménagés (champs) sont mobilisés en priorité. Des itinéraires doux entre ces parcs de stationnement temporaires et les sites d'attractions devront être prévus.	Commune non concernée.
Prescription B : L'organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes à la journée ou en séjour doit être satisfaisante, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet. Les aires de séjour doivent être équipées de dispositifs de vidange des eaux usées. Aucune nouvelle aire de séjour, ni extension, n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.
3 – Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs	
Prescription A : Les principaux **itinéraires de randonnée terrestre et de cyclotourisme**, notamment le GR 34 et l'itinéraire Eurovélo, doivent être valorisés, notamment en assurant leur continuité et la qualité d'usage.	

Prescription B : L'offre **d'itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme** doit être développée par le renforcement des itinéraires vers les territoires rétro-littoraux et dans les espaces ruraux, pour favoriser la découverte de la culture et de l'identité du territoire ainsi que de son patrimoine écologique et naturel. Les points de croisement avec les infrastructures routières doivent être sécurisés.	Les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise que : « *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial* ».
Prescription C : La découverte des **sites touristiques du littoral et des espaces ruraux** doit être facilitée par le renforcement d'une offre de transports multimodale, incluant les transports collectifs saisonniers, les mobilités actives et le jalonnement routier.	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de La Malhoure est desservie par le Chrono C1. Les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.
4 – Diversifier l'hébergement touristique	

Prescription : Le développement d'une **offre d'hébergement alternative et complémentaire à l'offre d'hébergement classique** (hôtellerie, campings, location de vacances, meublés saisonniers) doit être favorisée, notamment l'offre d'accueil dans les espaces rétro-littoraux et ruraux. L'augmentation du **parc de résidences secondaires** doit être évitée autant que possible. Les collectivités doivent mobiliser les outils disponibles pour éviter que l'évolution du parc de résidences secondaires et des locations touristiques proposées via les plateformes de locations entre particuliers concurrence l'offre de résidences principales.	La commune dispose d'une offre d'hébergement particulièrement réduite : le territoire compte 2 gîtes. D'après les données INSEE 2021, la commune compte une part de résidences secondaires de l'ordre de 3.8%, soit 10 unités. Cette offre est donc particulièrement réduite sur le territoire et ne constitue pas un enjeu pour le développement communal sur le long terme.
V.II – PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DESTINÉS AUX HABITANTS & ACTIVITÉS	
1 – Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale	
Prescription : Les réserves foncières nécessaires au déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du centre technique départemental et à leur adaptation aux besoins, doivent être réservées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.	Commune non concernée.
2 – Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale	

Prescription : Les besoins de création, d'extension et de renouvellement des équipements d'intérêt collectif doivent être précisés, à l'échelle des intercommunalités et des communes, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales et usées, les équipements scolaires, culturels, de santé, de sport et de loisirs, les installations collectives de production d'énergies renouvelables, ainsi que les cimetières. La programmation des équipements doit tenir compte des besoins à l'échelle supra-communale et leur localisation doit respecter l'armature urbaine.	Les projets d'équipements sur les 10 prochaines années concernent des évolutions prévues au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg (ouverture d'une MAM, aire de pique-nique, aménagement de voirie…). Aucun de ces projets d'équipements ne nécessite de consommation foncière. Cependant, le projet d'aménagement d'un site de pumptrack pourrait être réalisé à proximité de l'école, dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine : A noter qu'à l'arrière de l'école, le site, représentant une surface de 0.13ha est intégré dans le périmètre de la zone dédiée aux équipements. En ce sens, la réalisation d'un projet d'équipement sur ce secteur, engendrerait une consommation ENAF de l'ordre de 0.13ha (défini comme non artificialisé par le MOS). Les équipements d'assainissement, scolaires, de santé sont suffisamment dimensionnés et aux normes pour l'accueil de population et le développement communal envisagé sur les 10 prochaines années.
3 – Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements	

Prescription A : Les projets d'équipements doivent trouver autant que possible leur place sur des sites déjà artificialisés. L'implantation des équipements destinés à la population doit être privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines, et si possible dans ou, au plus près, des centralités.	La totalité des projets d'équipements seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des tissus déjà urbanisés du bourg et ne nécessiteront pas d'extension de l'enveloppe urbaine. (Seul un éventuel secteur dédié aux équipements pourrait être aménagé et représenterait de la consommation foncière car considéré comme ENAF par le MOS, sur une surface de 0.13ha à l'arrière de l'école).
AXE VI : AGRICULTURE	
VI.I – VALORISER & GARANTIR LE RÔLE DE L'AGRICULTURE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE	
1 – Préserver l'activité agricole	
Introduction : *L'objectif est le maintien d'une agriculture de polyculture-élevage qui marque le territoire et qui est une réponse importante aux enjeux écologiques, notamment sur l'espace littoral et en périphérie des pôles urbains, où l'agriculture locale est soumise à une forte pression.*	-
Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent **délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole**, en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.	Le règlement graphique du PLU classe la majeure partie de l'espace rural en zone Agricole (402 hectares, soit 78% de la surface du territoire communal). A l'intérieur de cette espace, ne sont autorisées que les constructions à vocation agricole et quelques exceptions spécifiquement encadrées (extensions et annexes des maisons d'habitation, changement de destination, logements de fonction des exploitants…).

Prescription B : Les **extensions urbaines doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole**, notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques.	La commune a réalisé une étude de capacité de densification des tissus urbanisés du territoire (bourg) ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de l'espace rural sur les 10 prochaines au regard des critères définis par la CDPENAF, notamment en termes d'impacts agricoles (les bâtiments identifiés sont tous localisés à plus de 100m d'un bâtiment agricole en activité). Au regard du nombre de logements pouvant être réalisé en densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'au sein des changements de destination ainsi qu'en lien avec l'accueil de population estimé sur les 10 prochaines années, la commune a pu déterminer le besoin en foncier pour la création de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. La commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements et a procédé à une analyse multicritère afin de déterminer quels secteurs privilégier. Parmi les 7 critères analysés, figurait le critère « impact sur l'activité agricole » ainsi que « impact sur le paysage et l'environnement ».

	A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir le secteur retenu pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.
Prescription C : Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant le foncier agricole, un **réaménagement du foncier** favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles concernées doit être recherché, notamment par le regroupement des parcelles en herbe et prairies et l'installation d'une agriculture de proximité.	A mettre en place lors de la phase opérationnelle du projet.
2 – Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts	
Prescription : L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs doit être exceptionnelle. Les éventuelles **nouvelles constructions** ne doivent pas compromettre l'activité agricole (morcellement, accès, distances réglementaires).	Les extensions urbaines représentent une surface de l'ordre de 1.6 hectares et sont dimensionné aux stricts besoins identifiés et en continuité immédiate du bourg et de ses commodités. Aucun espace en dehors du bourg n'est défini comme enveloppe urbaine. Aucune village, hameau ou écart n'est constructible sur le territoire communal.
3 – Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains	

Prescription : Les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés doivent être aménagées, en favorisant, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements piétons/vélos et d'espaces d'agriculture de proximité, vivrière et récréative (jardins ouvriers, jardins potagers, maraîchage, vergers…), en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocage, chemins creux, vues lointaines…) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux. *Cf. également Prescription 2 du chapitre VIII.II relative aux lisières agricoles et bocagères*	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du seul secteur de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègre des dispositions quant au traitement des franges « *Il s'agira de traiter finement les limites nord et est à travers la création d'une haie multistrate garantissant une transition visuelle qualitative entre le futur quartier d'habitation et l'espace rural* » (rue des Chênes).
4 – Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles	
Prescription A : Les **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire. Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.	-

Prescription B : Les projets d'aménagement agricoles doivent participer à l'atteinte des **objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience**, en divisant par deux la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021, et en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050. **L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles** doit autant que possible être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.	Aucune visibilité sur les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sur les 10 prochaines années puisque le règlement écrit de la zone A permet les constructions / bâtiments à vocation agricole sans limite d'emprise au sol ou de consommation foncière. Cependant, le règlement écrit indique que (en zone Agricole) « *Les exploitations agricoles […] sont autorisées, sous réserve […] de s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage […]* ». Cette règlementation s'inscrit dans les principes de lutte contre la consommation foncière à vocation agricole. La compensation à l'artificialisation des nouvelles constructions et aménagement agricoles par la désartificialisation ou la renaturation ne peut être définie qu'à l'échelle du projet de construction et donc lors de la phase opérationnelle (suite à la révision du PLU).
Prescription C : Les **aménagements et constructions agricoles** doivent être **concentrés autour du siège d'exploitation** pour préserver autant que possible des espaces non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. La priorité doit être donnée à la réhabilitation de bâtis vacants ou d'espaces déjà artificialisés.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sous réserve de *« s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage* » et de « *se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, muret, chemins…)* ».

Des exceptions sont possibles dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.	Pour les logements de fonction agricole, le règlement écrit du PLU indique « *qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible* » ainsi que « *il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation* ».
Prescription D : La **création d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles** doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, la création de nouveaux logements doit être limitée aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.	Le règlement écrit ne permet pas la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles au sein de l'espace rural. Ces hébergements ne peuvent donc être réalisé qu'au sein des zones constructibles du PLU, soit le bourg. Le PLU encadre strictement la création de logements de fonction agricoles en intégrant les grands principes de la charte agriculture et urbanisme : « *Les logements de fonction agricole sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Qu'ils soient destinés au logement des exploitants agricoles dont la permanence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées…),* • *Qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible,* • *Que le nombre de logements de fonction soit limité à* • *Un seul logement pour les exploitations individuelles,* • *Un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage*

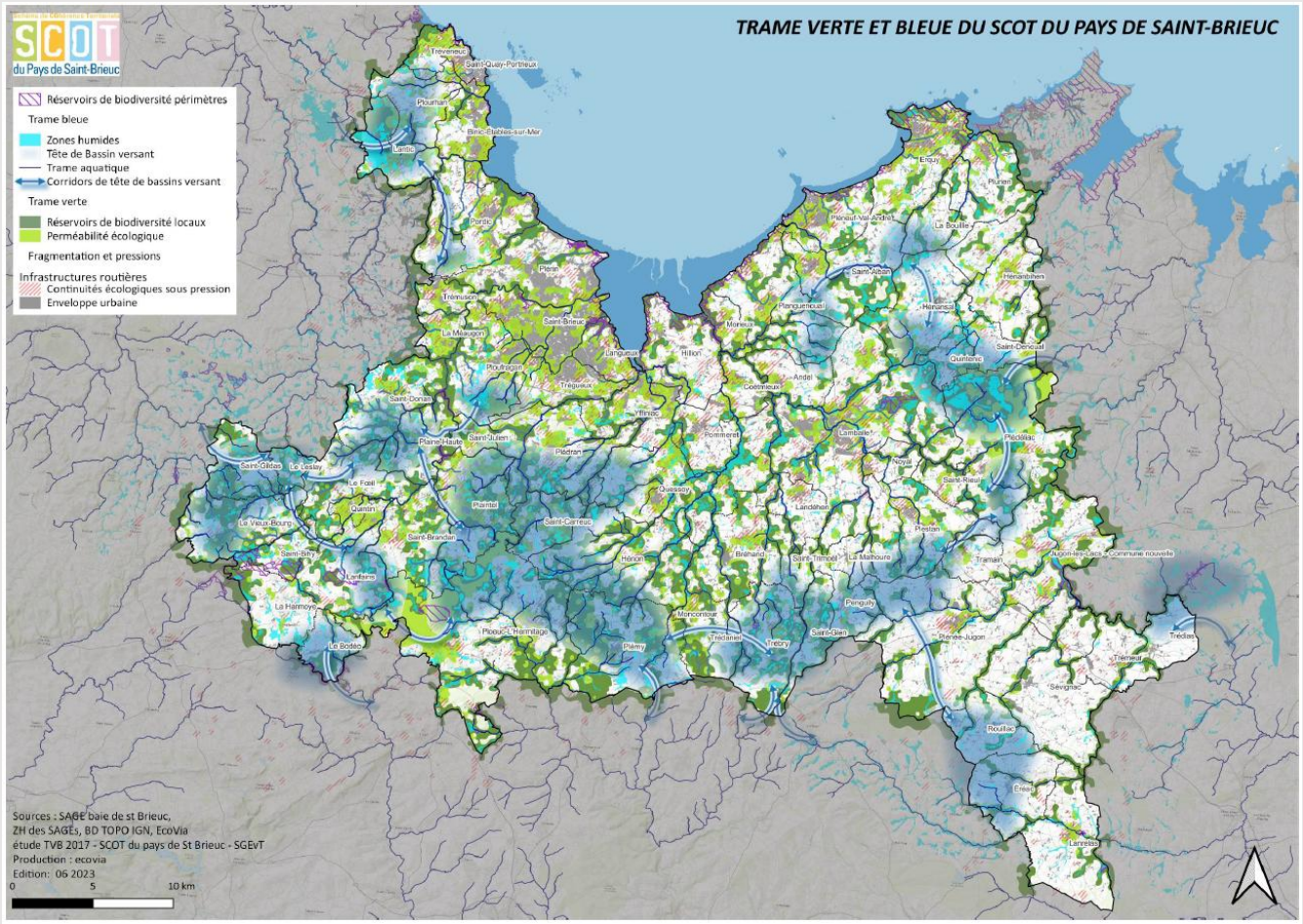
	nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas. • *Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.* • *Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.* • *A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée dans un rayon maximal de 500m des bâtiments agricoles, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitation existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10m sans séparation par une voie,* • *Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750m²* ».
AXE VII : ÉNERGIES RENOUVELABLES	
VII.I – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	
1 – Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire	

Prescription A : Les **espaces déjà artificialisés** (sites industriels en activité ou non, zones d'activités, parkings, toitures, carrières, friches industrielles, anciennes décharges avérées…) doivent être identifiés comme espaces prioritaires pour le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque. Leur implantation doit prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et ne doit pas grever une valorisation pour le développement économique ou pour l'habitat dans les secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.	Le règlement écrit indique que : *« Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture ».*
Prescription B : Les **installations photovoltaïques et éoliennes terrestres** sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCoT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).	La carte de la trame verte et bleu est clairement identifiée dans une cartographie intégrée dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP thématique « trame verte et bleue ».
Prescription C : En dehors des espaces déjà artificialisés, les **installations de production d'énergie photovoltaïque** peuvent être autorisées : ↳ Sur des terres incultes (identifiées par le document cadre de l'Etat), ↳ Ou dans des zones agricoles sous réserve de répondre aux critères d'installations agrivoltaïques définis par la loi. La priorité doit être donnée aux secteurs identifiés comme « zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ».	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
2 – Valoriser la biomasse	

Prescription : Les **projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse** (bois-énergie, méthanisation…) doivent être favorisés, à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.	-
3 – Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement	
Prescription : Dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour les **zones d'activités**, les opportunités de production d'énergies renouvelables doivent être analysées.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. La réalisation de ces dispositifs doit être réfléchi qu'en phase opérationnel de projet. La commune ne dispose pas de zone d'activités sur son territoire.
4 – Permettre le développement des énergies marines	
Prescription : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation, en commune littorale, des **équipements et infrastructures nécessaires au développement des énergies marines** doit être autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage**.** Les terrains correspondants doivent être réservés à ces besoins spécifiques.	Commune non concernée.
AXE VIII : PATRIMOINES NATURELS	
VIII.I – S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire	
Le SCoT identifie la trame verte et bleue autours de quatre types de composantes écologiques : ↳ *Les réservoirs de biodiversité règlementaires et locaux* ↳ *Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques)*	

- *La trame aquatique et humide (intégrant les têtes de bassin versant)*

Les continuités écologiques fragmentées ou sous pressions.



1 – Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement	
Prescription A : **Les documents d'urbanisme** doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions, avec les territoires limitrophes. Les continuités écologiques, identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous trames.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programme dédiée (OAP thématique trame verte et bleue).
Prescription B : **Les projets d'aménagement** s'appuient sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en ville, favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur. Ils favorisent leur mise en réseau à l'intérieur des tissus urbains.	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d'arbres, de haies… qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites…).

	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…).
2 – Protéger les réservoirs de biodiversité	
Prescription : **Les documents d'urbanisme délimitent les réservoirs de biodiversité,** identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle. Ces réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les PLU ou par tout autre dispositif assurant leur préservation. Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP thématique trame verte et bleue). Le règlement graphique intègre l'ensemble des réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques dans la zone Naturelle ou Agricole. Au sein de cette zone naturelle, la constructibilité y est particulièrement limitée à l'exception de l'extension et annexes de maisons existantes (même si à priori aucune maison présente au sein de la zone N).

	De plus, le règlement écrit intègre des règles participant du renforcement de la biodiversité sur le territoire (principe de qualité environnementale des constructions, clôture permettant la circulation de la faune en zone A et N…).
3 – Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants	
Les secteurs de perméabilité écologique sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Les têtes de bassins versants constituent des milieux tout aussi remarquables que sensibles. Les fonctionnalités écologiques y sont assurées autant par des éléments linéaires (haies, cours d'eau) que par différents espaces propices au développement des espèces (milieux humides, boisements, prairies…). La préservation des fonctionnalités écologiques dans les secteurs de perméabilité repose sur leur écosystème comme un ensemble fonctionnel.	
Prescription A : Dans les **secteurs de perméabilité écologique,** identifiés par la trame verte et bleue, la perméabilité doit être améliorée pour favoriser les migrations de la faune et de la flore, et toute rupture doit être évitée. En particulier en milieu urbain, les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau…), garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.	Les secteurs de perméabilité sont identifiés au sein de la zone Naturelle ou Agricole, ces secteurs disposent d'une constructibilité particulièrement limitée. Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…).

Prescription B : Les **corridors entre les têtes de bassins versants** et entre les sous bassins versants à leur intérieur doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographique, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés…). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, tout particulièrement dans les secteurs urbanisés. Ces derniers constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	Ces éléments sont intégrés dans la délimitation de la trame verte et bleue.
4 – Préserver les continuités écologiques sous pression	
Les continuités écologiques sous pression sont des espaces qui ont, soit déjà perdu leur fonctionnalité écologique, soit sont sous pression exercée par l'urbanisation et les infrastructures (actuelles ou projetées). L'enjeu est ici de saisir l'opportunité des projets d'aménagement pour contribuer à la restauration des fonctionnalités écologiques. **Prescription** : La mise en place de solutions visant à restaurer les fonctionnalités écologiques et, le cas échéant, à effacer les points de rupture doit être favorisée. Les continuités écologiques sous pression constituent les **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	Le PLU encadre sur l'ensemble du territoire des dispositions permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment à travers la replantation de linéaire bocager double en cas de suppression, de protection du maillage bocager, des cours d'eau, des zones humides, des espaces boisés…
5 – Protéger les espaces bocagers	

Prescription : Les **espaces bocagers** identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés. Les **créations de sièges d'exploitation nécessaires** au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces.	Le règlement graphique du PLU identifie les haies bocagères à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter que la suppression de haie est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé. En zone Agricole, les constructions à vocation agricole sont autorisées sous réserve : • « *De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés,* • *De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage,* • *De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…)* ».
6 – Protéger les espaces boisés	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les **espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT**. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.	En lien avec le travail mené dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communal ainsi qu'avec les éléments identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT, l'ensemble des espaces boisés ont été recensés sur le territoire communal. Au total, **29.9 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant aux abords de la vallée de l'Hia ainsi que dans la partie est du bourg, aux abords du château. La traduction réglementaire
Prescription B : La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.	

	associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons sont autorisées et de manière

	limitée – par sécurité car à priori il n'y a pas de maison d'habitation en zone Naturelle) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.
7 – Protéger les espaces littoraux	
Prescription : Les **milieux marins remarquables et l'estran** doivent être protégés, en s'appuyant sur les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Les aménagements autorisés en application des dispositions de la Loi Littoral sont réalisables à condition de ne pas constituer une rupture de la continuité écologique, de ne pas dégrader la qualité de l'eau, les milieux et leurs fonctionnalités écologiques, et de ne pas accentuer les risques d'érosion côtière et de recul du trait de côte. *Cf. également Axe XII relatif à l'application de la Loi Littoral*	Commune non concernée.
8 – Protéger les cours d'eau	
Prescription A : Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, une **bande d'inconstructibilité, de part et d'autre, des espaces de mobilité des cours d'eau** doit être inscrite dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à la restauration des fonctionnalités écologiques des vallées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc, notamment le Gouëdic (lien ville-mer).	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **7.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

Ces espaces constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette. (*L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.)*	*« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
Prescription B : Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'**objectif d'amélioration de la qualité morphologique des cours d'eau en contexte urbain** du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant, visant en particulier à l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.	Commune non concernée.
Prescription C : Les conditions **d'accès au niveau des seuils et obstacles** à l'écoulement doivent être maintenues pour permettre les opérations potentielles d'aménagement ou d'arasement.	-
9 – Protéger les zones humides	
Prescription A : Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les **objectifs de protection et de reconquête des zones humides**, définis par les SAGE en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, dans les délais et selon la méthode définie dans les SAGE en vigueur.	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 26.9 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées.

Prescription B : Tout projet pouvant potentiellement impacter les **zones humides identifiées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT ou précisées à l'échelle locale**, doit faire l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, conformément aux dispositions et règles des SAGE en vigueur. Ces milieux doivent ainsi être préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec les cours d'eau.	Dans le cadre de l'analyse naturaliste (faune – flore et inventaire zone humide) réalisée sur les futures potentielles zones de développement urbain, les zones humides identifiées ont été intégrées dans le plan de zonage et sont aussi strictement protégées selon les dispositions du SAGE de la baie de Saint-Brieuc. En effet les secteurs ayant été identifiés avec des zones humides n'ont pas été retenu pour le développement communal et le projet à éviter (première étape de la démarche ERC) l'impact en ciblant d'autres secteurs de développement. Le rapport de présentation du PLU détermine la compatibilité du PLU avec les objectifs fixés par le SAGE du Pays de Saint-Brieuc.
10 – Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières	
Les landes, pelouses sèches et tourbières présentent des milieux naturels à enjeux majeurs et relictuels sur le territoire. Ils sont aujourd'hui bien identifiés et font l'objet de protections réglementaires. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent inventorier les landes, pelouses sèches et tourbières et mettre en place des mesures de préservation fortes.	Ces secteurs sont intégrés dans la délimitation de la zone naturelle du PLU et ou les droits à construire sont particulièrement réduits.
11 – Renforcer la trame noire	

Prescription : La préservation et le renforcement de trames noires doivent être favorisés, par leur identification, en lien avec la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le SCOT et à l'échelle locale et la mise en place de mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, notamment dans les zones agglomérées des pôles. ***Notion utile : Les outils en faveur de la Trame noire*** *Une OAP thématique « biodiversité » ou « Trame verte et bleue » peut permettre, en complément des autres enjeux biodiversité, de cartographier et de détailler les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage compte tenu des enjeux identifiés de continuités écologiques pour des espèces nocturnes (par exemple présence d'une colonie de chauves-souris). Elle pourra donc être assortie de recommandations pour limiter l'éclairage. Cette OAP peut identifier des zones prioritaires.* *Les OAP peuvent faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la Trame noire et se référer à une annexe ou un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Les OAP peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics, qui peuvent éventuellement être complétés d'un Schéma Directeur d'Eclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021)*	Le PLU intègre une OAP thématique « trame noire » qui permet à la fois de mieux définir la notion de trame noire, d'identifier cette trame à l'échelle locale et de fixer des préconisations relatives à sa prise en compte (protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, gestion de l'éclairage artificiel).
VIII.II – Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines	
Les lisières urbaines forment des espaces précieux, aussi bien du point de vue des fonctionnalités écologiques, que du paysage et des usages. Les enjeux et les choix d'aménagements diffèrent en fonction des typologies de lisières urbaines.	

*Le SCoT **identifie 3 types de lisères urbaines** :* ↳ *Les lisières naturelles, principalement forestières,* ↳ *Les lisières agricoles et bocagères,* ↳ *Les lisières des surfaces en eau (très limitées).*	
1 – Maintenir et restaurer les lisières boisées	
Prescription A : Le long des lisières boisées, les projets d'aménagement doivent maintenir une **strate arbustive et herbacée** intermédiaire, et limiter au maximum les effets de barrière pour favoriser les échanges écologiques avec les milieux périphériques.	Le règlement écrit indique que « *En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.* *Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles…)* ». Mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » fixant des recommandations sur l'entretien et la gestion du bocage. Dans les OAP sectorielles au contact d'espace de boisement, des dispositions sont mises en place pour préserver les zones de contact à travers la création de haies bocagères.
Prescription B : Les accès à la lisière doivent être anticipés pour permettre l'entretien des milieux.	-
2 – Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	

Au regard des enjeux écologiques et paysagers, les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbains doivent être traités de façon qualitative par une lisière agricole ou bocagère. Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure attractivité écologique et d'assurer de leur rôle pour limiter le lessivage des sols. **Prescription** : Les projets d'aménagement doivent préserver ou créer des **lisières agricoles par une bande non exploitée d'un intérêt écologique**, propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies multi-strates et multi-espèces. *Cf. également Prescription 3 du chapitre VI.1 relatif aux zones de contact entre espaces urbains et agricoles.*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour l'OAP sur le secteur d'extension, où l'OAP indique que « *Il s'agira de traiter finement les limites nord et est à travers la création d'une haie multistrate garantissant une transition visuelle qualitative entre le futur quartier d'habitation et l'espace rural* » (rue des Chênes).
3 – Protéger les lisières aquatiques ou humides	
Prescription A : Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. **Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques** doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte).	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 26.9 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées. Le règlement précise que : « *Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.*

	Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation ». Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 7.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir les mesures nécessaires pour **éviter des apports d'eau urbaine trop importants** et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel…).	-
VIII.III – Préserver la richesse et les identités paysagères	
1 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés	

Prescription : La préservation et la valorisation du **patrimoine bâti** doivent être assurées notamment : ➢ La conservation des **édifices et ensembles urbains remarquables,** ➢ L'identification des éléments de **patrimoine bâti urbain et rural** à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques), ➢ Et la définition des **modalités d'évolution ou de transformation du bâti** identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine,	En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total : 21 éléments patrimoniaux (croix, puit, fontaine…) incluant les 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présente un fort intérêt patrimonial ; 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ; Les murs, notamment ceux présents aux abords du château représentant un linéaire de 1.08 kilomètres. Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que : *« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.* *Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

	Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable. *Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines …) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.* *Les murs identifiés doivent être protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable ».* *Les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4) ».*

Prescription B : La préservation et la valorisation des **paysages urbains** doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville. Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel. *Cf. également la prescription A du chapitre VI.I.4 relatif aux zones de contact entre les espaces agricoles et urbains.*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de l'habitat ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges. C'est le cas pour l'OAP sur le secteur d'extension, où l'OAP indique que « *Il s'agira de traiter finement les limites nord et est à travers la création d'une haie multistrate garantissant une transition visuelle qualitative entre le futur quartier d'habitation et l'espace rural.* » (Rue des Chênes). La commune est soumise au règlement national de la publicité et ne dispose pas de Plan Local de la Publicité à l'échelle communale.
Prescription C : Les projets d'aménagement doivent intégrer un **aménagement paysager de qualité** qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…). Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Une étude de zonage pluviale est actuellement en cours à l'échelle de la commune est sera annexée au PLU une fois qu'elle sera finalisée. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».

2 – Préserver les richesses paysagères	
Prescription A : Dans le cadre du **diagnostic paysager**, les documents d'urbanisme doivent **identifier les qualités paysagères et les marqueurs identitaires** qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l'agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.	Analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.
3 – Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants	
Prescription A : Le SCoT définit des **perspectives visuelles remarquables à préserver pour la découverte du territoire** depuis les grands axes de circulation (RN, RD), notamment la vue sur la Baie de Saint-Brieuc. Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO doivent être traduits dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau projeté dans une fenêtre paysagère, identifiée au SCoT, ne doit pas faire obstacle à la perspective existante ni dégrader la qualité de la vue depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan.	Aucune fenêtre paysagère identifiée sur le territoire de La Malhoure.
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient les **points de vue identitaires** du littoral, des vallées et du grand paysage depuis les axes routiers structurants (RN et RD) et depuis la ligne à grande vitesse (LGV). Ils définissent les principes de leur préservation et valorisation.	-

AXE IX : RESSOURCE EN EAU	
IX.I – Protéger la ressource en eau	
1 – Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau	
Prescription : Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau définis par le SDAGE et les SAGE.	Le rapport de présentation indique de quelle manière le PLU de La Malhoure répond aux objectifs et est compatible avec le SAGE du Pays de Saint-Brieuc.
2 – Respecter les capacités épuratoires	
Prescription A : Le développement de l'urbanisation est organisé dans les secteurs pourvus d'un **système d'assainissement**, conformément aux zonages et schémas d'assainissement réalisés en application des SAGE et de la réglementation en vigueur**.** Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent justifier : ↳ Des **capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées,** ↳ De la conformité des rejets des systèmes d'épuration, ↳ De la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année y compris en période d'étiage conformément aux dispositions des SAGE, ↳ De la capacité des réseaux de collecte.	Intégration des capacités d'assainissement de la commune pour la construction du projet de développement urbain et notamment l'accueil de population et le nombre de logements à créer sur les 10 prochaines années. La commune dispose d'une station d'épuration de système de type filtres plantés d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants. Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 713 habitants d'ici 2034 correspondants à l'accueil de 51 logements sur les 10 prochaines années. En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 182 équivalents-habitants (sur une capacité de 550 équivalents-habitants). Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (1% de croissance moyenne annuelle), la

Prescription B : En cas de **non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes**, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription A ci-avant.	population de la commune devrait atteindre environ 713 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 51 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 51 logements, 50 seront raccordés à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements) A raison de 2.47 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 123.5 EH (équivalent-habitant), soit 50 x 2.47. Si on ajoute les 123.5 EH aux 182 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 305 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU (capacité de 550 EH).
3 – Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	
Prescription A : Les documents d'urbanisme s'appuient sur les **résultats des études Hydrologie-Milieux-Usages-Climat** (HMUC), permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative, menées par les Commissions Locales de l'Eau, pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.	-

Prescription B : Les **besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement** doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique), en application de l'orientation 10F du SDAGE Loire Bretagne.	Le projet de PLU de La Malhoure estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de La Malhoure représente donc seulement 0.12% de la desserte actuelle du réseau.** On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*52*10 = **35 360 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune. Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 1%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit 646 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **388 337 m3 sur 10 ans.**
Prescription C : La lutte contre les déperditions par des fuites et l'amélioration des **rendements du réseau de distribution** doit être une priorité de l'action des collectivités, en s'appuyant sur les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (AEP).	-

Prescription D : Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de **systèmes économes en eau** et de **réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.**	-
4 – Préserver les captages et retenues d'eau potable	
Prescription A : Les périmètres de captage existants et futurs doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource, conformément aux arrêtés préfectoraux.	La commune de La Malhoure n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
Prescription B : Les **réserves d'eau souterraines** identifiées par le SDAGE doivent être protégées conformément aux dispositions du SDAGE.	-
Prescription C : Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver les **retenues d'eau du Gouet et de l'Arguenon** de tout apport de polluants urbains (stations d'épuration conformes, collecte et traitement des eaux pluviales, limitation du développement urbain à proximité…), conformément aux dispositions des SAGE.	-
5 – Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales	

Prescription A : Les projets d'aménagement doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle**, en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas d'impossibilité technique, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par les SAGE doivent être respectés.	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent favoriser la **perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols** partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle. *Cf. également les prescriptions du chapitre X.1 relatif aux secteurs soumis au risque inondation*	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Le règlement écrit, à travers de plusieurs dispositions encourage la perméabilisation des sols sur le territoire : - « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ». *« Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié* ».

Prescription C : Les collectivités locales du territoire disposent, dans les délais prévus par la réglementation, d'un **zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales** en cohérence avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiés selon la méthode établie par les SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.	La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Une étude de zonage pluviale est actuellement en cours à l'échelle de la commune est sera annexée au PLU une fois qu'elle sera finalisée.
AXE X : RISQUES & VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
X.I – Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion	
1 – Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion	
Dans tout secteur où un risque d'inondation est connu ou présumé, le principe de précaution doit être appliqué. Les collectivités locales doivent privilégier les stratégies préventives pour éviter ou réduire l'exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens. Cette problématique prend aujourd'hui une nouvelle ampleur face à l'augmentation des risques littoraux et des phénomènes météorologiques extrêmes en lien avec le changement climatique.	
Prescription A : Afin de favoriser l'infiltration dans le terrain naturel et éviter l'érosion des sols, l'imperméabilisation des sols doit être limitée, en particulier **en amont des secteurs à risque d'inondation** identifiés dans les contrats territoriaux des bassins versants.	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Le règlement écrit, à travers de plusieurs dispositions encourage la perméabilisation des sols sur le territoire :

	- *« Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ».* - *« Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements…) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé et en zone urbaine le stationnement perméable doit être privilégié* ».
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient dans les espaces urbanisés les **zones à risque d'inondation par ruissellement** et prennent l'ensemble des mesures nécessaires à la gestion de ces ruissellements notamment la préservation des fossés dans les secteurs identifiés.	Commune non concernée.
Prescription C : Les secteurs concernés par un **risque d'inondation ou de submersion connu ou présumé** doivent être identifiés. Les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI Bretagne) et des plans de prévention des risques doivent être respectées.	Commune non concernée.
Prescription D : Les **champs d'expansion des crues** doivent être identifiés et préservés de toute urbanisation ou aménagement vulnérable.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 7.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune.

	La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
Prescription E : Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou de submersion, les documents d'urbanisme doivent imposer la **transparence hydraulique** pour tout projet d'aménagement (pas d'augmentation du risque ruissellement en aval) et la maîtrise des impacts sur le plan hydraulique en maximisant la rétention à la parcelle et en favorisant l'infiltration des eaux (mobilisation de matériaux perméables, végétalisation…).	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Aussi le règlement écrit encourage ce mode de gestion à travers plusieurs rappels : « *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier* ».
2 – Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique	
Prescription A : Pour déterminer les secteurs constructibles et les mesures de prévention contre les risques, les documents d'urbanisme doivent identifier les **secteurs concernés par la montée des eaux,** en intégrant les projections, à l'horizon 2100, d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées, avec ces projections.	Commune non concernée.

Ils identifient les secteurs menacés actuels ou futurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, extensions limitées et réhabilitations dans les secteurs durablement protégés par des ouvrages.	
Prescription B : Les **secteurs concernés par le recul du trait de côte, à l'horizon de 30 et de 100 ans** doivent être cartographiés. Dans les secteurs concernés, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée, sauf exceptions qui devront être démontables. La démolition d'éventuelles constructions existantes et la remise en état des terrains doit être envisagée.	Commune non concernée.
Prescription C : Les **activités à enjeux, potentiellement menacées par la montée des eaux,** sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation (zones de retrait stratégique).	Commune non concernée.
Prescription D : Conformément à la disposition 1I-A du SDAGE, de nouveaux **systèmes d'endiguement** ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et où ils n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.	Commune non concernée.

La carte ci-dessous identifie les ***principaux secteurs littoraux concernés par le risque lié à la monté de la mer*** *:*



X.II – Intégrer les autres risques et nuisances

1 – Prendre en compte les risques majeurs

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent prendre en considération les risques identifiés dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.	Les risques identifiés dans le DDRM sur la commune de La Malhoure sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU.
Prescription B : Le SCoT rappelle les **obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques** : le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaboré par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire, au regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI).	-
Prescription C : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**. Les reculs imposés par le **classement sonore des infrastructures de transport** terrestre doivent être pris en compte, en cherchant toutefois à optimiser la valorisation de ces espaces par un projet urbain, paysager, agricole ou d'énergies renouvelables approprié aux lieux et compatible avec le bruit.	Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur La Malhoure. En revanche, La commune de LA MALHOURE est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres en date du 2 juin 2017. La route départementale 14 est catégorisée 3 et 4 c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de l'ordre de 30 à 100m de part et d'autre de l'axe de la voie. Ces bandes aux abords de la RN14 sont classées en zone urbaine (seulement l'extrémité nord du bourg, au-dessus de la RD55) et pour le reste en zone Agricole et n'intègre qu'une poignée de maisons d'habitation isolées.

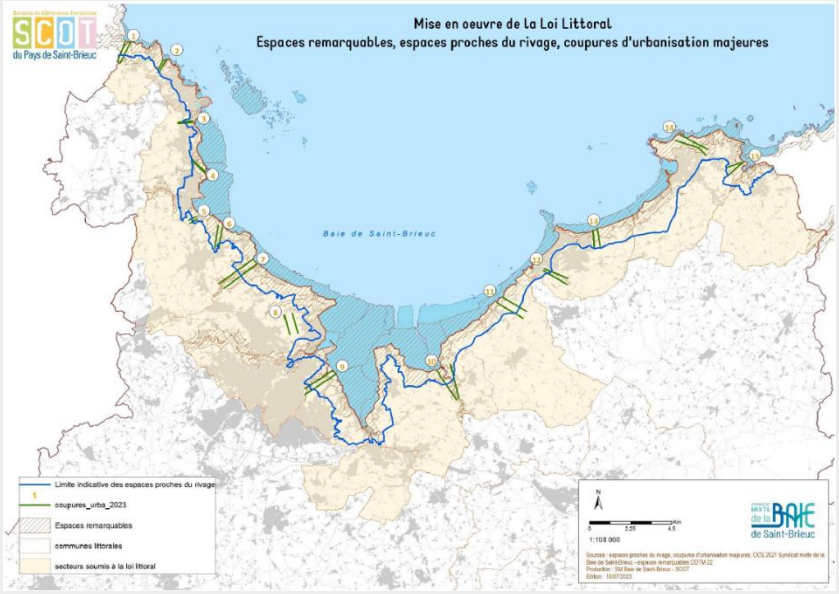
Prescription D : Les risques technologiques connus, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plan de prévention des Risques Technologiques, Installations Classés pour la Protection de l'Environnement ; à noter que les communes de Saint-Brieuc et de Plérin sont concernées par le risque d'explosion lié au déchargement et stockage d'ammonitrates dans le Port du légué). En particulier ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes…). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.	Le rapport de présentation analyse l'ensembles des risques technologiques présents sur la commune et les localise (ICPE, sites industriels, sites et sols pollués…). Ces secteurs de risques sont localisés en dehors des sites de développement futur.
Prescription E : Les risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de prévention, que le secteur soit couvert ou non par un plan de prévention.	Sur la commune de La Malhoure, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est **classé en aléa nul à faible** sur la majeure partie de son territoire. Une zone le long de la frange nord-est est plus sensible à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti. Cette zone est située en retrait des zones constructibles ou à urbaniser.
2 – Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes	

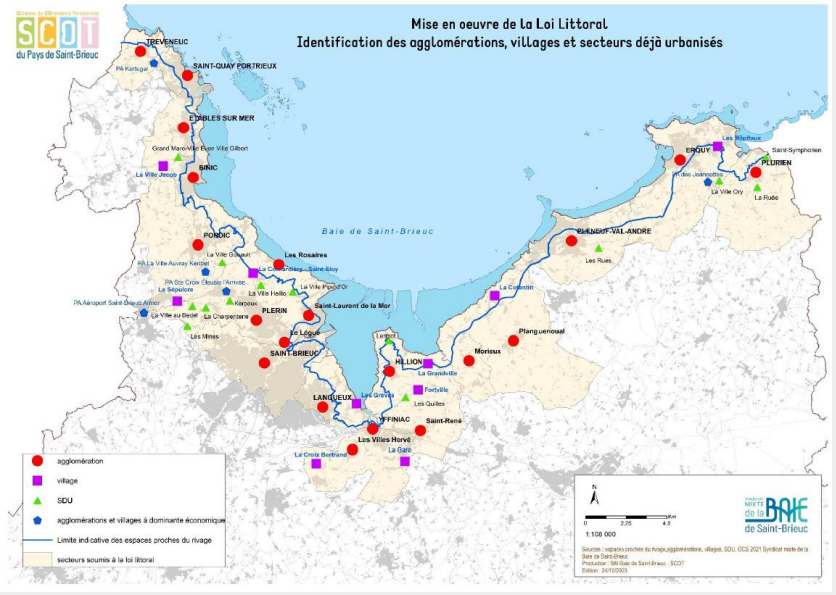
Prescription : **Les risques de pénurie d'eau et de sécheresse** doivent être anticipés et maîtrisés par une stratégie globale de gestion intégrée de la ressource en eau, à l'échelle territoriale : intégrant une utilisation économe de la ressource dans tous les usages, en période normale et a fortiori en période de pénurie, et intégrant les mesures pour maîtriser les risques pour l'homme et la nature, liés au manque d'eau et à l'assèchement des sols et des rivières (biodiversité, inondation, érosion, éboulements…), et aux pluies diluviennes et les effondrements de falaises.	-
3 – Lutter contre la surchauffe urbaine	
Le réchauffement de la planète accentue aujourd'hui également le phénomène de l'îlot de chaleur urbaine. L'importance de la lutte contre les îlots de chaleur se trouve par ailleurs renforcée par l'enjeu de la sobriété foncière, ce qui fait de la création d'îlots de fraîcheur un objectif indissociable de la densification urbaine. **Prescription :** Les **îlots de chaleur dans les zones urbanisées** doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables…).	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d'arbres, de haies… qui présentent un intérêt écologique, identification des zones humides éventuellement présentes sur les sites…). Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…).

	Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer la nature en ville : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…).
AXE XI : MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION & RÉEMPLOI	
XI.I – Développer une économie circulaire des matériaux	
1 – Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux	
Prescription A : Le **réemploi des matériaux d'aménagement et de construction** doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.	Le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions : qualité et pérennité des matériaux à privilégier.
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent **prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments** en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire. Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier les **solutions de bas carbone** et les matériaux biosourcés.	-

2 – Adapter la gestion et le traitement des déchets	
Prescription A : Les dispositions du **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets** (PRPGD), ainsi que celles relatives aux **Installations de Stockage des Déchets Inertes** (ISDI) doivent être respectées.	Eléments pris en compte et intégré dans le rapport de présentation du PLU.
Prescription B : Les réserves foncières nécessaires pour la **valorisation des déchets des ménages et des entreprises**, ainsi que pour le **stockage des matériaux de réemploi**, doivent être prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique…). *Cf. également la prescription VI.II.2 relative à la valorisation énergétique de la biomasse*	-
3 – Préserver des gisements du sous-sol	
Prescription : Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du **Schéma régional des carrières** et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.	Commune non concernée.
AXE XII : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes dites « littorales » : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe-Armor (avec les communes historiques de Morieux et Planguenoual), Pléneuf-Val-André, Erquy et





Plurien. Elles sont soumises aux dispositions de la loi Littoral (cf. cartes « mise en œuvre de la Loi Littoral » ci-dessous).

XII.I – Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral	
Prescription : Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier par ordre de préférence :	Commune non concernée.

↳ Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés-SDU (hors EPR), identifiés par le SCoT), ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations, ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des villages, *Les dispositions de l'ensemble des autres axes du DOO s'appliquent par ailleurs.*	
1 – Les agglomérations	
Prescription A : L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant **une centralité et un nombre et une densité significative de constructions**. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, cultuels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population. Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain…) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration. Les centres-villes et centre-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations. Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, **les agglomérations suivantes** sont identifiées : Tréveneuc	Commune non concernée.

Saint-Quay Portrieux Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer Pordic Plérin centre-ville Plérin les Rosaires Plérin Saint-Laurent de la Mer Plérin Le Légué Saint-Brieuc Langueux Yffiniac Yffiniac Les Villes Hervé Hillion centre-ville Hillion Saint-René Lamballe Armor centre-bourg de Morieux Lamballe Armor centre-bourg de Planguenoual Pléneuf Val André Erquy	

▯ Plurien Les documents d'urbanisme précisent le **contour des agglomérations identifiées par le SCOT** (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »).	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations**. Ils peuvent prévoir de **nouvelles zones à urbaniser en extension** des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.	Commune non concernée.
2 – Les villages	
Prescription A : Le village est **un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions**, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux…), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces…). Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le **village**, dont **la densification et l'extension sont possibles**, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif).	Commune non concernée.

Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village : ↳ Un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme, ↳ Un équipement touristique isolé et déconnecté, ↳ Un ensemble bâti trop linéaire.	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des villages** et ne peuvent prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »). ↳ Binic-Etables sur Mer : La Ville Jacob ↳ Erquy : Les Hôpitaux ↳ Hillion : La Grandville ↳ Hillion : Fortville ↳ Lamballe Armor – Planguenoual : La Cotentin ↳ Langueux : Les Grèves ↳ Plérin : Saint-Eloi-La Cornadière ↳ Plérin / Pordic : Le Sépulcre ↳ Yffiniac : La Croix Bertrand	Commune non concernée.

↳ Yffiniac : La Gare	
3 – Les secteurs déjà urbanisés	
Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions. Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires. Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.	Commune non concernée.
Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des **secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT** (cf. carte « mise en oeuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :	Commune non concernée.

↳ BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even ↳ ERQUY : La Ville Ory ↳ HILLION : Lermot ↳ HILLION : Les Quilles ↳ PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues ↳ PLERIN : Kerpeux ↳ PLERIN : La Charpenterie ↳ PLERIN : Les Mines ↳ PLERIN : La Ville Hellio ↳ PLERIN : La Ville Pipe d'Or ↳ PLERIN : La Ville au Bedel ↳ PLURIEN : La Ruée ↳ PLURIEN : Saint-Symphorien ↳ PORDIC : La Ville Gouault Dans ces secteurs, **l'extension de l'urbanisation n'est pas possible**. Seule est permise une **densification** hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.	

Prescription C : Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.	Commune non concernée.
4 – Les agglomérations et villages à dominante économique	
Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent : ↳ Une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares ↳ Un nombre et une densité significatifs de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération ↳ Une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante ↳ Une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne ↳ Les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours :	Commune non concernée.

↳ Erquy : parc d'activités des Jeannettes ↳ Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée ↳ Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor ↳ Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet ↳ Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal	
Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.	Commune non concernée.
5 – Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	
L'urbanisation dans les communes littorales doit respecter les conditions particulières de la Loi Littoral. En particulier, il s'agit de limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maitrisé intégrant les caractéristiques locales.	

Prescription A : Le SCoT localise à son échelle **la limite des espaces proches du rivage (EPR)** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Les documents d'urbanisme doivent délimiter plus finement les espaces proches du rivage et en assurer la protection par des règles adaptées.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **extensions d'urbanisation** doivent répondre à la double obligation d'être limitées et justifiées. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de formes urbaines, dans l'objectif de préserver les paysages. L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Elle doit également prendre en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral, submersion marine, élévation du niveau de la mer…). Les extensions s'apprécient de manière différenciée selon que le secteur concerné est une agglomération ou un village. Dans tous les cas, elles sont limitées par les coupures d'urbanisation. Elles se réalisent de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'espace urbanisé par rapport au rivage) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage…) pour une bonne insertion dans l'environnement.	Commune non concernée.

Prescription C : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **activités conchylicoles et portuaires** seront maintenues et pourront se développer.	Commune non concernée.
Prescription D : Dans les espaces proches du rivage (EPR), la pérennité des **bâtiments d'exploitations agricoles** existants est admise, via notamment la possibilité d'aménagement visant leur mise aux normes. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont possibles.	Commune non concernée.
XII.II – Préserver les espaces naturels caractéristique du littoral	
*L'objectif est de préserver d'une urbanisation excessive de cet espace particulièrement sensible où le principe de protection de l'environnement doit primer sur les projets d'aménagement. Ainsi, la loi Littoral fixe le principe de l'inconstructibilité de la **bande des 100 m**, et de la protection des **coupures d'urbanisation** majeures de l'espace littoral et des **espaces remarquables** pour empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Il s'agit ainsi de préserver une structure urbaine discontinue, de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.*	
1 – Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres	
Prescription : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. *(La notion de construction et installation, au sens de la loi littoral, correspond à toute forme d'urbanisation. Elle est ainsi bien plus large que la notion « d'extension de l'urbanisation ».)*	Commune non concernée.
2 – Identifier et préserver les coupures d'urbanisation	

Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Il s'agit de préserver une structure urbaine discontinue, et de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.	
Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures* »). Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).	Commune non concernée.
Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.	Commune non concernée.
Prescription C : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entrainent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux…), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.	Commune non concernée.
Prescription D : Le SCOT qualifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire identifiées (cf. DOO p.120-122)	Commune non concernée.

3 – Protéger les espaces remarquables	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables identifiés par le SCoT et les protègent *(cf. carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »)*.	Commune non concernée.
Prescription B : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme) peuvent y être implantés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.	Commune non concernée.

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune de La Malhoure. Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi au fur et à mesure des opérations concernant les eaux pluviales, et *a minima* de manière annuelle concernant les eaux usées.

L'indicateur « Risques » doit être suivi en continu, afin d'être systématiquement pris en compte.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	616 habitants	Insee 2021	Viser environ 713 habitants en 2034 68 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de logements	268 logements	Insee 2021	51 nouveaux logements entre 2024 et 2034, soit environ 5 par an
Rythme de construction	4 logements/an (2011-2020)	SITADEL	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	14 logements/ha (dernière opération – Route de l'Ecole)	Commune (en lien avec les OAP)	20 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension (2021-2031 et 25 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension (2031-2041)
Consommation d'espace	4.77 ha sur 2011-2021	MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne	Consommation entre aout 2021 et approbation du PLU (0 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.13ha) + consommation secteur d'extension (1.6 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **1.73 hectares (habitat et équipement)**
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	3	Diagnostic agricole 2022	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	411 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			

Zones humides	0.04 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	26.9 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	7.7 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	29.9 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Haies inventoriées	12.8 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage reprise COPIL)	Protection
Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone Naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	21 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	9 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	1.08 km/l	PLU	Protection
Liaisons douces	0.83 km	Inventaire communal	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD gaz	Tracé canalisation gaz (DDRM22) partie nord-est du territoire communal	DDRM 2021	Inscription dans le périmètre de la zone Agricole avec droit de construire réduits aux bâtiments agricoles et extensions et annexes des maisons existantes.
Nuisances sonores	RD14 (catégorie 3 et 4) soit 30 à 100m de marge de recul	PAC 2022	Intégration des marges de recul dans les annexes du PLU.

Sites et sols pollués et industriels	3 ICPE (agricoles) et 1 SIS	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement.

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune de La Malhoure ne dispose d'aucun document d'urbanisme et est soumise au règlement national d'urbanisme. Elle a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 30 septembre 2021.

La commune de La Malhoure présente une superficie totale de 502 hectares. Les 616 habitants (2021) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et l'espace rural et ses quelques écarts. La commune de La Malhoure, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située à 10 km de Lamballe-Armor et à 30 km de Saint-Brieuc. Le territoire est traversé selon un axe nord-sud par la RD14 reliant Lamballe à Penguily.

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

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020 et modifié en 2022.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en le 07 février 2025 suite à l'élargissement du périmètre du Pays de Saint-Brieuc.

2 Chapitre 1 – Diagnostic

2.1 POPULATION

CONSTATS	ENJEUX
• Une croissance constante de la population portée à la fois par un solde naturel important et en hausse sur la période récente et un solde migratoire élevé malgré une baisse sur la période récente. • Une croissance démographique légèrement ralentie en lien avec une baisse du solde migratoire sur la période récente. • La structure de la population de La Malhoure est très jeune mais enregistre un léger vieillissement. • Un desserrement de la population peu marqué et une population très « familiale ». • Un territoire attractif pour les ménages.	• Attirer de nouvelles populations sur le territoire et notamment des couples avec enfants afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales. • Anticiper le vieillissement de la population.

2.2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Prédominance des résidences principales (93%) et des grands logements individuels (81% de logements de 4 pièces et plus). • Un rythme de production d'environ 4 logements par an en moyenne entre 2011 et 2020, exclusivement de type individuel. • Une majorité de propriétaires occupants (75%) mais une part non négligeable de locataires (24%). • Un parc de logements relativement récent.	• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants (petit ménage, grande famille, personnes âgées…).

2.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONSTATS	ENJEUX
• Une économie locale principalement portée par les petites entreprises. • Absence d'une zone d'activités. • Une offre commerciale réduite (1 restaurant). • Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins. • Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale. • Une activité agricole dynamique.	• Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, sur le territoire, à travers l'accueil en densification du bourg, • Conserver, protéger et développer l'offre commerciale existante, • Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, • Pérenniser l'activité agricole (espaces dédiés, sièges), • Limiter la consommation d'espaces agricoles.

2.4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Une localisation exclusive des équipements dans le bourg. • Une diversité des équipements. • 1 école sur la commune. • Une station d'épuration conforme en équipement et en performance.	• Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire. • Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés. • Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement…).

2.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

CONSTATS	ENJEUX
• Un réseau routier relativement dense. • Proximité d'un axe national reliant de grands pôles d'emplois (RN12). • Une très forte dépendance à la voiture individuelle. • Une offre en transports collectif absente.	• Poursuivre les actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. • Renforcer les connexions douces entre les différents quartiers d'habitat.

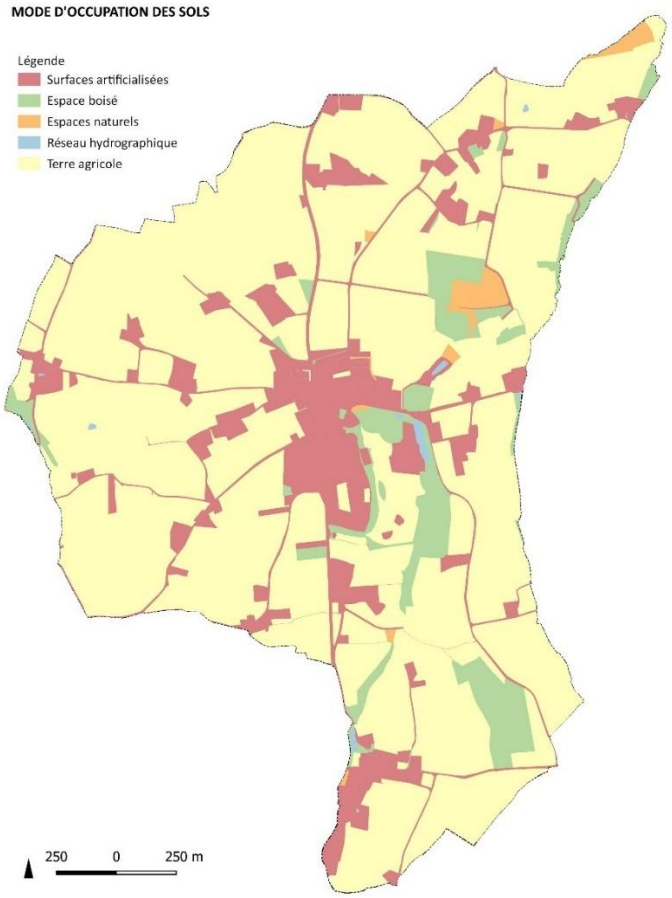
Pour davantage de détails concernant le diagnostic, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

3 Chapitre 2 – Etat initial de l'environnement

3.1 CONSOMMATION FONCIERE

Dans le cadre de la modification de son SRADDET, la région Bretagne a publié son Mode d'Occupation des Sols (MOS) en 2022. Il s'agit d'un inventaire numérique de l'occupation du sol à une échelle locale. Le MOS est aujourd'hui l'outil de référence pour estimer la consommation d'espace des territoires sur la décennie 2011-2021.

Sur la période 2011-2021, la commune de La Malhoure a consommé **4.77 ha** d'après le MOS, toute vocation confondue.



3.2 CAPACITE DE DENSIFICATION

L'analyse des gisements fonciers a été réalisée à l'appui d'une analyse de la photo aérienne et d'une phase de terrain (identification des gisements) et à l'appui d'échanges avec les élus (caractérisation des gisements). La démarche méthodologique détaillée est comprise dans le Rapport de présentation (Pièce 2).

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 2000m² et stratégique** correspond à **1.32 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- 12.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 3 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 26.5 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (0.35 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 60.6 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.8 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 12 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

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

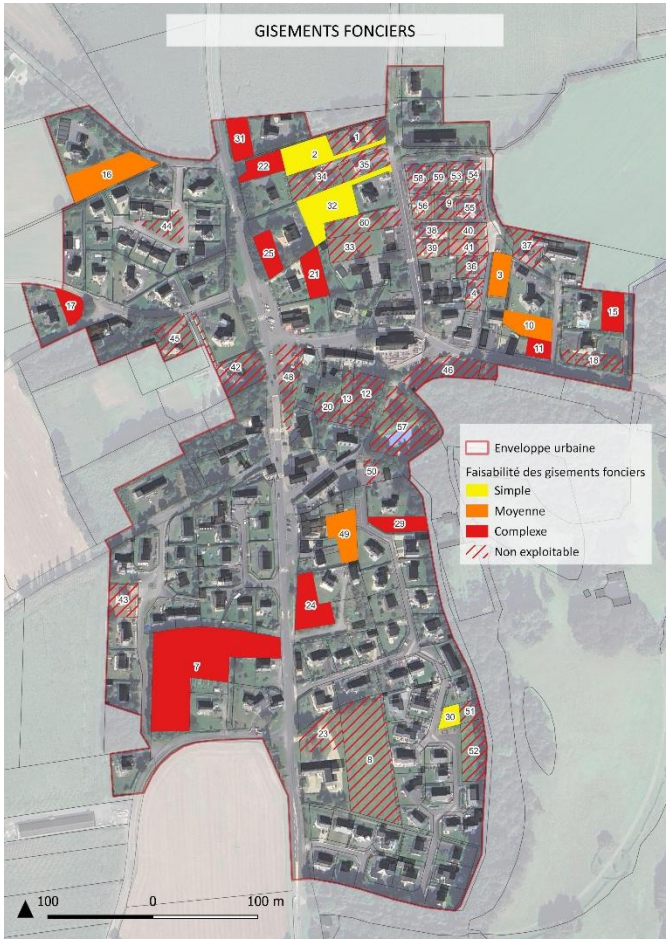
- **90%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **40%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **2 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **2 logements**.

Au total, environ 7 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

Au total, **9 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **19 à 54.5 logements pas hectare**.

Un secteur supplémentaire est à ajouter dans les secteurs stratégiques, même s'il ne répond pas au critère de plus de 2000m². Il s'agit de la réalisation de deux nouveaux logements au sein de l'ancien bar communal réhabiter (maison d'assistante maternelle au RDC). Ces **deux logements** viennent d'être réalisés et doivent donc être intégrés dans le potentiel de densification de la commune. Ces deux logements sont implantés sur une surface de 0.01 hectares (soit une densité de l'ordre de 200 logements par hectare).

A l'échelle du territoire, environ 18 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.



3.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

- La commune est bordée par 2 cours d'eau principaux : La rivière de l'Hia traverse la partie Est du territoire communal. L'Hia longe la frange sud-ouest du territoire, le long du village du Boissy, ainsi que la frange est du bourg puis la limite administrative nord-est du territoire. Un des principaux affluents de la rivière du Gouessant longe la frange sud-ouest du territoire communal. Les cours d'eau représentent sur le territoire de La Malhoure, un linéaire de 7.7 kilomètres (source DDTM22).
- Un inventaire des zones humides effective a été réalisé sur l'ensemble du territoire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc auquel appartient La Malhoure (29.9 ha de zones humides effectives identifiées sur la commune).
- Un inventaire, au titre de la loi sur l'eau, a été réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) pressenties dans le projet de développement de La Malhoure (0.04ha de zones humides identifiées).
- Un atlas de la biodiversité a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dont fait partie le territoire de La Malhoure. Cet ABI a permis d'avoir une connaissance fine des enjeux écologique sur le territoire communal.
- Un travail de repérage des haies bocagères a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre du programme Breizh bocage et notamment sur le territoire de La Malhoure. Au total, les haies représentent sur le territoire un linéaire d'environ 24 kilomètres.
- La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire.

3.4 CYCLE DE L'EAU

- La commune de La Malhoure s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.
- La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Mais une étude de zonage pluviale est actuellement en cours de réalisation et devrait être finalisée au printemps – été 2025.
- Depuis le 1er janvier 2019, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confié à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.
- La commune de La Malhoure n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
- La commune dispose d'une station d'épuration de type filtres plantés, mise en service en 2007, qui dispose d'une capacité de 5500 EH, conforme en équipement et en performance.

3.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

Le territoire de La Malhoure est localisé au sein de l'unité paysagère de « La vallée du Gouessant et la Penthièvre intérieure ».

La Penthièvre intérieure est un ensemble de plateaux animés par d'amples ondulations. Ils sont drainés par le Gouessant et son dense réseau d'affluents. Les paysages y sont fréquemment ouverts, du fait de la surface importante des parcelles et d'une densité assez faible des structures arborées. Les réseaux de haies, partiellement composés de chênes taillés en ragosse, sont en général discontinus : fragmentées, ces structures arborées ne s'opposent pas à des profondeurs de vue importantes, où se dévoilent les vastes étendus des plateaux. Les grandes cultures (céréales et colza pour l'essentiel) y sont particulièrement présentes, et plus ponctuellement des prairies.

Les fermes et les hameaux des plateaux, dont l'accompagnement végétal est assez limité, sont souvent bien visibles depuis les espaces agricoles. Les espaces agricoles des plateaux de la Penthièvre intérieure ont été profondément transformés depuis le milieu de XXe siècle : dilatation de la taille des parcelles ; recul des surfaces de prairies ; suppression d'une grande partie des haies ; forte raréfaction des vergers qui étaient omniprésents vers 1950. Ces transformations sont à l'origine du caractère ouvert des paysages actuels, avec la disparation d'une grande part de leurs anciennes structures arborées.

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

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

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de différents types de patrimoine :

- Les édifices publics et religieux (ancien presbytère, ancienne école, église…),
- Les maisons et corps de fermes remarquables,
- Les manoirs et châteaux (Le Pré Rond, La Bouillère ; La Touche, Le Boissy…),

Le petit patrimoine (murs, croix, lavoirs, fontaines…) principalement présent au sein de l'espace rural.

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les puits, les calvaires, les fontaines, les murs... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux. La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. La commune de La Malhoure est concernée pas 4 sites de ZPPA[38].

3.6 QUALITE DE L'AIR, GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

CONSTATS	ENJEUX
• Un potentiel de développement des énergies renouvelables, • Un parc de logements relativement peu énergivore, • Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.	• Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, • Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire.

3.7 RISQUES ET NUISANCES

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

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

- Le site Géorisques répertorie également le **risque de phénomènes météorologiques (tempête) qui concerne l'ensemble du département.**

[38] *Source : PAC 2022*

- La commune de La Malhoure est concernée par la ligne à haute tension supérieure ou égale à 50 kilovolts suivante : **La ligne 65 kV « Doberie – Le Gouray – Trégueux ».**
- La commune de La Malhoure compte **3 ICPE sur son territoire, non Seveso et toutes de type agricole.** Une de ces installations classées est sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. Cette ICPE est une exploitation d'élevage.
- Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Divisions (SSP00026770101). Le site correspond à une ancienne carrière qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les monstres et les gravats. Les dépôts ont débuté en 1979. Le site a été comblé aux environs de 1985. Le site (fermé) sert de lieu de stockage temporaire de déblais de terre végétale par la commune.

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

4 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

4.1 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

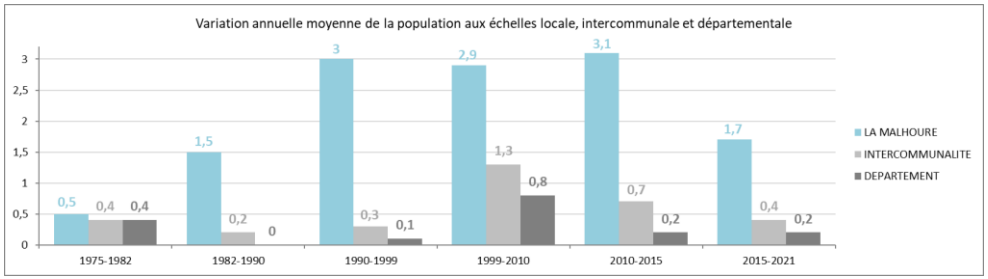
- **Axe 1 : Tendre vers un développement urbain proportionné au caractère rural de La Malhoure**
  - 1.1 Confirmer le statut de pôle urbain en maîtrisant la croissance démographique et la production de logements,
  - 1.2 Proposer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales.
- **Axe 2 : Offrir un cadre de vie adapté à la vie de famille en zone rurale**
  - 2.1 Maintenir et conforter la vitalité économique du territoire,
  - 2.2 Une amélioration des équipements pour renforcer les liens sociaux.
- **Axe 3 : Protéger l'espace rural en tant que force économique et identitaire**
  - 3.1 Optimiser le foncier des tissus déjà urbanisés pour limiter l'étalement urbain et protéger les zones agricoles,
  - 3.2 Encadrer la constructibilité en campagne afin de pérenniser l'activité agricole,
  - 3.3 Identifier et protéger les caractéristiques patrimoniales,
  - S'engager en faveur de la maîtrise de la consommation d'espace.

4.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

4.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : une croissance particulièrement élevée et constante

Depuis les années 1970, la commune a toujours enregistré une croissance démographique soutenue avec des périodes particulièrement marquée par la croissance démographique : en effet, entre les années 1990 et le milieu des années 2010, la croissance moyenne annuelle a été continue et autour de 3%. Cette croissance enregistre une légère baisse sur la période 2015-2021 mais reste particulièrement élevé (1.7% de croissance moyenne annuelle). En comparaison avec le territoire de l'EPCI et le département, on peut constater que la commune de La Malhoure enregistre des croissances 3 à 10 fois plus élevées et ce, sur l'ensemble de la période d'analyse soit depuis le milieu des années 1970.



Source : INSEE

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau (soit el prolongement des tendances de croissance démographique) correspondent à un gain de l'ordre de 119 à 189 habitants, et à une production de l'ordre de 67 à 97 logements (soit 7 à 10 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Profil démographique et parc de logements : des indicateurs de l'attractivité de La Malhoure

La commune de La Malhoure est caractérisée par un fort attrait résidentiel pour les ménages et notamment les actifs qui souhaitent s'installer sur une commune au cadre de vie qualitatif ainsi qu'à proximité d'un axe national (RN12) desservant des pôles d'emplois importants tels que Lamballe-Armor ou Saint-Brieuc et où le coût du foncier reste abordable. Les données INSEE des dernières décennies témoignent de cette attractivité :

- Un indice de jeunesse supérieur à 2 (quand ceux de l'intercommunalité et du département oscillent entre 0.7 et 0.75),
- Une taille des ménages de l'ordre de 2.5 (2.1 et 2.2 pour le département et l'EPCI),
- Un taux de résidences secondaires particulièrement faible (moins de 4%),
- Un taux de vacance en dessous du taux moyen permettant d'assurer une « rotation » du parc de logements, soit d'environ 6%.

Qualité de vie et offre en équipements :

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de La Malhoure, en lien avec son offre en équipements (création d'une maison d'assistante maternelle, aménagement d'une aire de pique-nique, réalisation d'un site de pumptrack…), son cadre environnemental, son tissu associatif, la protection du commerce existant…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau (prolongement des tendances, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 2.6% comme celle enregistrée sur les 10 dernières années sur La Malhoure) a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de consommation d'espace. En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario toujours dynamique mais légèrement plus modéré que celui enregistré sur la période 2015-2021 (1.7%) et correspondant au prolongement de la baisse du rythme de croissance démographique engagée depuis 2010 (3.1% de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2015 et 1.7% entre 2015 et 2021). Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard des projections établies aux échelles supra-communales. Ce scénario vise une croissance démographique près de 3 fois en-deçà par rapport à ce qu'a connu la commune sur les 10 dernières années en moyenne.

Ce scénario final, établi autour de 1%/an, induit un gain de population de l'ordre de 68 habitants et un besoin en logements d'environ une cinquantaine de logements (soit 5 logements/an). Il faut noter aussi que si une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1% parait encore ambitieux, elle doit être observée au regard du poids démographique réduit de la commune, c'est-à-dire que le pourcentage s'applique à une faible valeur absolue.

Evolution de la population	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 2.6%/an	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 1.7%/an	Scénario communal retenu 1%/an
2024*	646 habitants	646 habitants	646 habitants
2034	835 habitants	764 habitants	713 habitants
Différence de population 2024-2034	**+189 habitants**	**+119 habitants**	**+68 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+17 logements	+17 logements	+17 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+80 logements	+50 logements	+29 logements
Besoins en logements 2024-2034 *En moyenne annuelle*	**+97 logements** *10 logements/an*	**+67 logements** *7 logements/an*	**+46 logements** *5 logements/an*

*Le point de départ 2024 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 9 logements en 2021 (soit 3.4% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 6 logements ont été identifiés vacants sur la commune (dont 2 en cours de rénovation qui seront prochainement proposés à la location). Tous situés en dehors du bourg, au sein de petits hameaux. La vacance des 4 logements restants s'explique le mauvais état des constructions qui nécessite de très lourds travaux.
Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

4.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

4.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur la principale entité urbaine du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a

induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;

- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principes définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 2000m²) et de leur localisation stratégiques (1 secteur concerné);**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 2000m²).**

4.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour <u>les gisements à vocation habitat</u> :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 90% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 40% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **90%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **40%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **1.32 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 12.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.17 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 3 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),

- 26.5 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (0.35 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 4 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 60.6 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.8 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 12 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

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

- **90%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **3 logements**,
- **40%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **2 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **2 logements**.

Au total, environ 7 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

4.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 2000m²) ou qui dispose d'une localisation privilégiée en cœur de bourg. Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **0.98 hectare**. Ces 0.98 hectare sont répartis en **3 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 2000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°7 (0,65 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 16 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit 3 **logements.**
- Gisement n°32 (0,21 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **90%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 19 logts/ha), soit **4 logements.**
- Gisement n°32 (0,11 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **40%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 54.5 logts/ha), soit **2 logements. Ce secteur de moins de 2000m² été intégré aux secteurs stratégiques par rapport à son positionnement stratégique en cœur de bourg et à proximité immédiate de la nouvelle maison d'assistante maternelle en cours de réalisation.**

Au total, **9 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **19 à 54.5 logements pas hectare**.

Un secteur supplémentaire est à ajouter dans les secteurs stratégiques, même s'il ne répond pas au critère de plus de 2000m². Il s'agit de la réalisation de deux nouveaux logements au sein de l'ancien bar communal réhabiter (maison d'assistante maternelle au RDC). Ces **deux logements** viennent d'être réalisés et doivent donc être intégrés dans le potentiel de densification de la commune. Ces deux logements sont implantés sur une surface de 0.01 hectares (soit une densité de l'ordre de 200 logements par hectare).

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 2000m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 2000m²) ainsi que la réalisation récente des deux logements à l'étage de la MAM (réhabilitation ancien bar) représente **18 logements**.

4.2.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 9 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 9 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **1 bâtiment**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

4.2.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 1% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires d'ici 2034 et la production d'environ une cinquantaine de nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **19 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste (**Pour davantage de détails concernant le choix des secteurs d'extension, on pourra se reporter chapitre 3 du rapport de présentation – pièce 2**), la commune a donc déterminé **un unique secteur en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **32 logements**, soit environ **63% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **rue des Chênes** » au nord-est du bourg, représentant une surface de **1.6 hectares**, pouvant accueillir **32 logements** (densité de **20 logements par hectare**).

4.2.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **7 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 2000m²) et **9 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 2000m²) ainsi que **2 logements** issus du réinvestissement de l'ancien bar communal (MAM au RDC) : permettant de répondre à environ **35% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (18 logements environ)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **2% des besoins dans le cadre du projet de PLU (1 logement)**.
- **32 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (32 logements sur le secteur « Rue des Chênes » : permettant de répondre à environ **63% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 51 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,17	17,6	3	90%	3	35%
Gisements "moyens"	0,35	11,4	4	40%	2	
Gisements "complexes"	0,80	15,0	12	20%	2	
Logements étage MAM	0,01	200,0	2	100%	2	
Gisement n°7 "complexe"	0,65	24,6	16	20%	3	
Gisement n°32 "simple"	0,21	19,0	4	90%	4	
Gisement n°49 "moyen"	0,11	54,5	6	40%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,30**	**20,4**	**47**	**-**	**18**	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**9**	**10%**	**1**	**2%**
Secteur 1 : rue des chênes	1,60	20,0	32	100%	32	63%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,60**	**20,0**	**32**	**-**	**32**	
				TOTAL	**51**	

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 90%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 40%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 1.6 hectares**, répartis sur un unique secteur en continuité du tissu urbain.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent une opération d'ensemble sur le secteur d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité est de l'ordre de 20 logements par hectare, c'est-à-dire en cohérence avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 15 logements par hectare à 54.5 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé, en intermédiaires et en collectifs.

4.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[39], le secteur d'extension « rue des Chênes » est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ce secteur à court-moyen terme (0-7 ans soit 2024-2031).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court-moyen terme (0-7 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et »moyens » et à moyen-long terme (6-10 ans soit 2030-2034) pour les gisements « complexes ».

[39] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 9 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

Au regard de la surface réduite et la morphologie très agglomérée et dense du bourg, la part de gisements fonciers est naturellement limitée en valeur absolue, cependant la commune a fortement travaillé sur la définition de ces secteurs de densification afin d'optimiser au mieux le foncier encore disponible au sein du bourg. En effet, environ **47 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg sur le 10 prochaines années a été identifié, soit une valeur importante quand on sait que **l'enveloppe urbaine compte actuellement une soixantaine de logements**.

Le PLU prévoit un projet d'extension de l'enveloppe urbaine sur un secteur au nord-est du bourg, correspondant à la réalisation d'une trentaine de logements. En ce sens, la production de logements en extension sera relativement proche de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

4.2.3.1 SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente une densité de **23 logements par hectare** (logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49 et secteur rue des Chênes), soit au total 44 logements sur une surface de l'ordre de 1.93 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (20logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représentent une densité de **25 logements par hectare** (gisement n°7), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.65 hectare, soit une densité de 24.6 logements par hectare, soit une densité comparable à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25logts par hectare).

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe aussi des objectifs en termes de part à réaliser en renouvellement urbain. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de renouvellement est fixé à 35% (c'est-à-dire que 35% de la production de logements prévu sur les 10 prochaines années sera réalisé en densification) et à 55% sur la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente 37% de la production de logement sur les 10 années du PLU (logements des gisements diffus simples et moyens, logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49), soit au total 19 logements sur les 51 logements prévus sur la période court-moyen terme, soit une part de 37%, au-delà de l'objectif fixé par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (35%).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représente 100% de la production de logement sur les 10 années du PLU (logements des gisements diffus et logements du gisement n°7), soit au total 28 logements sur les 28 logements prévus sur la période moyen-long terme, soit une part de 100%, au-delà de l'objectif fixé par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (55%).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES
Gisements "simples"	0,17	17,6	3
Gisements "moyens"	0,35	11,4	4
Gisements "complexes"	0,80	15,0	12
Logements étage MAM	0,01	200,0	2
Gisement n°7 "complexe"	0,65	24,6	16
Gisement n°32 "simple"	0,21	19,0	4
Gisement n°49 "moyen"	0,11	54,5	6
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,30**	**20,4**	**47**
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**9**
Secteur 1 : rue des chênes	1,60	20,0	32
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,60**	**20,0**	**32**
Respect des objectifs de densité par les OAP			
2026-2031	1,93	22,8	44
2031-2041	0,65	24,6	16
Part en renouvellement urbain		Indicateurs SCOT	
2026-2030	**37%**	35%	
2031-2041	**100%**	55%	

Court-moyen terme (0-7 ans)	
Moyen-long terme (6-10 ans)	

4.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est bien équipée avec plus d'une dizaine d'équipements à la fois sportifs, scolaires, municipaux…. La grande majorité des équipements sont regroupés au sein du centre historique de la commune, dans un rayon d'environ 250 mètres autour de l'église.

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- La commune a réalisé **une structure de Maison d'Assistantes Maternelles** (MAM) au rez-de-chaussée d'un bâtiment communal (ancien bar) dans le cadre d'une réhabilitation globale du bâtiment.
- La commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de **nouveaux espaces de rencontre et de convivialité** en complément de ceux déjà existants. Pour cela, la commune a pour projet l'**aménagement d'une aire de pique-nique** sur l'aire de jeux communale ainsi qu'une réflexion pour la création d'un espace dédié aux jeux de boules face à l'espace Saint Event.
- La commune souhaite réaliser **l'aménagement d'un site de pumptrack** (Circuit tout terrain fermé). Cet équipement constituera une nouvelle offre sportive en libre accès sur la commune et un véritable lieu d'interactions pour les habitants, accessible à tous. La localisation privilégiée par la commune pour l'implantation du pumptrack pourrait être à proximité de l'école ou des équipements sportifs, dans tous les cas, le projet sera réalisé en densification du tissu urbain existant.

- Le renforcement du réseau d'équipements communaux passe par l'amélioration de leur accessibilité. Pour cette raison, la commune a engagé **des aménagements de voirie** (aménagement de trottoirs, éclairage, stationnement…) **afin de sécuriser les déplacements** au nord-est du bourg, rue de l'école et rue des Chênes. La sécurisation du réseau doux permettra de mieux inscrire les équipements dans le tissu urbain.

L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de La Malhoure. **L'ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine**

4.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Afin de maintenir une dynamique dans le centre-bourg de La Malhoure, la commune souhaite pérenniser la présence du restaurant. En ce sens, le PLU protégera la destination commerciale du bâtiment afin d'assurer la présence d'un commerce en cœur de bourg, essentiel pour la vitalité du bourg.

Pour répondre aux besoins quotidiens des habitants, la commune souhaiterait disposer d'un espace permettant de grouper les offres de vente directe du territoire. Actuellement, la commune ne dispose d'aucun local commercial disponible ou vacant. En ce sens, la commune restera attentive aux éventuelles opportunités pour la création d'une cellule commerciale en cœur de bourg.

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre correspond à l'ensemble de la zone Ua et Ue ainsi qu'à quelques décrochés de la zone Ub afin de définir un périmètre cohérent. (Cf plan de zonage intégrant le périmètre de centralité en pointillé rouge).

4.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Le territoire bénéficie d'une offre artisanale relativement peu développée. Le territoire compte cependant quelques artisans implantés au sein de l'espace rural.

La commune a affirmé sa volonté de « *pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural en se laissant la possibilité de permettre le développement de certaines activités artisanales, de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole* » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En phase règlementaire, aucun projet avancé n'a été communiqué auprès de la commune.

Cependant, certaines activités se trouvant en campagne pourront voir leur projet de développement se réaliser seulement dans le cadre de la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée suite à modification du PLU.

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique (commercial ou artisanal) n'a été identifié.

4.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

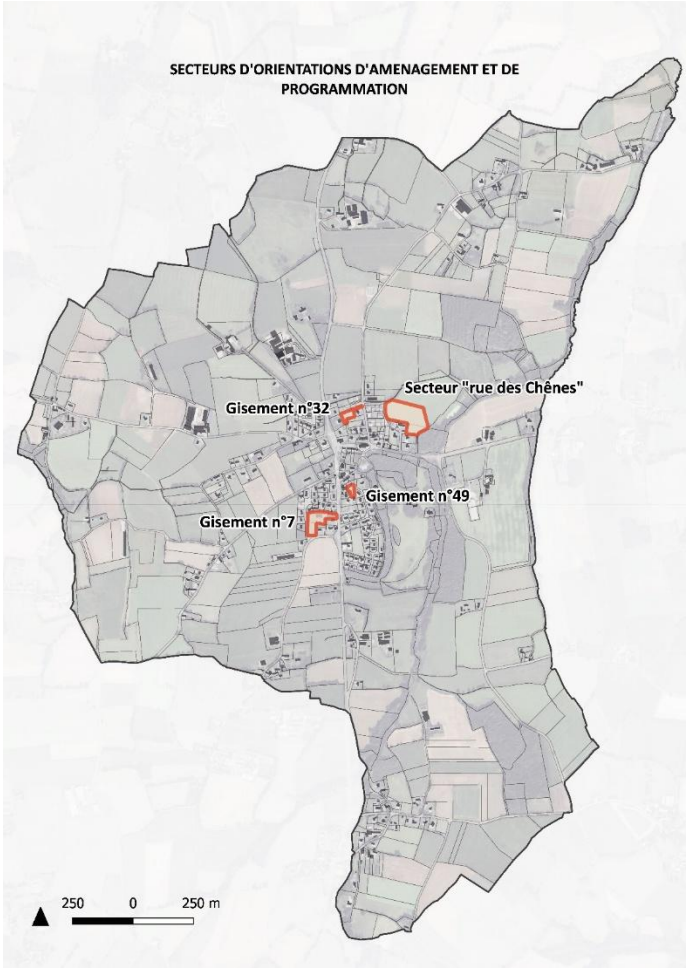
Au total, **4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), toutes à vocation d'habitat.

Concernant les OAP « thématiques », 2 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).



4.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

4.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage projet de PLU	Superficie (ha)
ZONES URBAINES (U)	**23,83**
Ua	2,15
Ub	19,95
Ue	1,73
ZONES A URBANISER (AU)	**1,6**
1AU	1,6
ZONES AGRICOLES (A)	**402,06**
A	402,06
ZONES NATURELLES (N)	**87,28**
N	87,28
TOTAL	**514,8**

4.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune sur le bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.3 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs....

4.7.1.4 LE SECTEUR 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans ce secteur.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'OAP définissent les principes avec lesquels la future opération devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, le secteur 1AU se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion de l'opération dans son environnement.

Un unique secteur 1AU est identifié :

- Le secteur 1AU « **rue des Chênes** » localisé au nord-est du bourg, entre la rue des Chênes et La Mériennée. Il représente une superficie de 1.6 hectares ;

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AU correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à court-moyen terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de La Malhoure.

4.7.1.5 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ».

Vocation principale de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

4.7.1.6 LES SECTEURS N

La zone naturelle est dite « zone N ».

Vocation principale de la zone :

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur la définition de la trame verte et bleue soit le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus.**.

4.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

4.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

4.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

4.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	29.9 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements.
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 12.8 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation en qualité et/ou linéaire équivalent (zone U) ou double (zone A et N) par rapport au linéaire supprimé.
Zones humides	Identification dans le plan de zonage (26.9 ha) correspondant aux zones humides effectives du SAGE et de 0.04ha correspondant aux zones humides identifiées dans le cadre de l'analyse naturaliste réalisée pour la définition des secteurs d'extension retenus : protection forte.
Cours d'eau	Identification de 7.7km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N) par rapport aux rives des cours d'eau.

4.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (9 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A).
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (21 unités incluant les 9 changements de destination).

4.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Elément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Aucun emplacement réservé identifié sur le territoire.

4.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées aux RD14, RD44 et RD55.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la RD14.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 0.83 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

4.9.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Argiles	Aléa nul à moyen
Radon	Catégorie 3 (fort)
Séisme	Catégorie 2 (faible)
Tempête	Tout le département
TMD	Gaz

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3).

Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

5 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

5.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

L**e PLU de La Malhoure intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **4.77 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **2.39 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.24 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, seules quelques constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions ont été réalisées soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, soit sur le secteur du Boissy et sont identifiés sur des secteurs définis comme déjà consommés par le Mode d'Occupation des Sols bretons (MOS). En ce sens, **depuis aout 2021, aucun espace ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) n'a été consommé** (tant à vocation habitat, équipement et économie).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés de l'enveloppe urbaine. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de La Malhoure sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

- Le gisement n°60 (**0.13 hectare**) ;

Soit un total de **0.13 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Le gisement n°60 (0.13 hectare) défini comme gisement « non exploitable » dans le cadre de l'étude des capacités de densification puisqu'à destination d'équipement et non à vocation d'habitat. Le terrain est communal.

Il faut tout de même noter qu'un autre secteur ENAF est présent à l'intérieur du bourg : il s'agit du gisement n°8. Ce secteur est classé en zone Naturel afin de conserver un espace de respiration au sein du bourg.

Soit un total de **0.13 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg estimé sur les 10 prochaines années (après application des coefficients de dureté foncière) **à vocation d'équipement**.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU prévoit 1.6 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.16 ha/an) :

- 1.6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.6 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « rue des Chênes ».

La totalité de ce secteur est considéré par le MOS comme espace ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.6 hectares**. **Le PLU ne compte aucun secteur d'extension à vocation d'équipement ou d'activités économiques.**

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU ne compte aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Synthèse :

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.13 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.6 hectares
Consommation STECAL	0 hectare
TOTAL	**1.73 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **1.73 hectares toutes vocations confondues.** Il en ressort que **le PLU intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de La Malhoure appartient au secteur « **Rural Est** » composé de **8 communes** : La Malhoure, Hénanbihen, Hénansal, Plédéliac, Plestan, Quinténic, Saint-Denoual et Saint-Rieul.

A l'échelle de ces 8 communes, un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 8 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 5 hectares** à répartir sur les 8 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Cependant, si on procède à un calcul mathématique basique pour une répartition non pas équitable mais égalitaire entre ces 8 communes :

Entre 2021 et 2031 : 11 hectares à diviser entre 8 communes, **soit 1.4 hectares par commune pour cette période de 10 ans**.

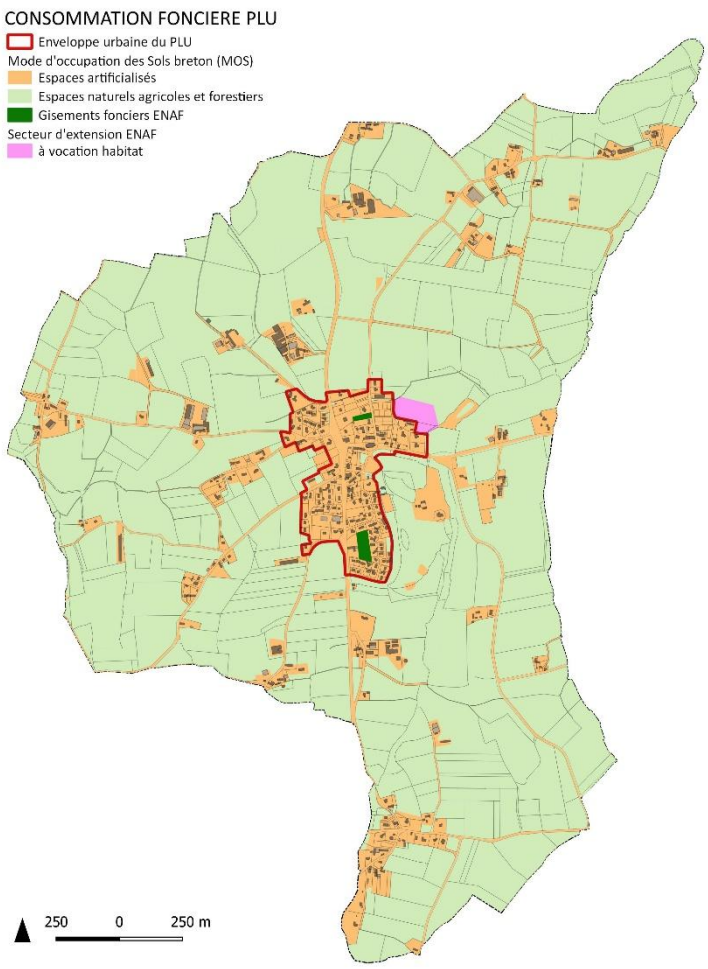
Entre 2031 et 2041 : 5 hectares à diviser entre 8 communes, soit 0.5 hectare par ans an à diviser entre les 8 communes, soit **0.062 hectare par et par commune sur cette période de 10 ans**.

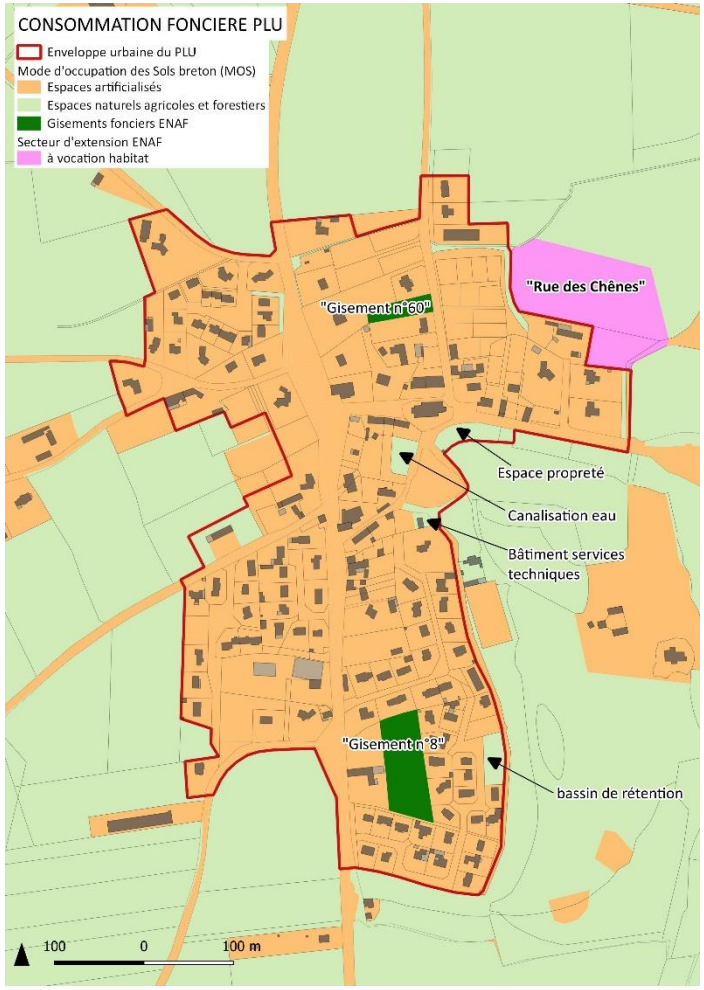
Le PLU couvre la période 2024-2034, soit 10 ans. En ce sens, on peut considérer que pour la commune de La Malhoure, elle dispose de 1.4 hectares (2021-2031) + 0.062 hectare x 4 ans (2031-2034) = **1.65 hectares** par commune entre 2021 et 2034. Il s'agit bien sûr d'un calcul mathématique n'intégrant aucune spécificité des territoires communaux du secteur « Rural Est », **comme notamment la proximité directe de La Malhoure avec le pôle de Lamballe Armor et son attractivité constante pour l'accueil de nouveaux ménages depuis plusieurs décennies**, mais permet d'avoir un ordre d'idée de la répartition entre les communes.

Le PLU de La Malhoure prévoit une consommation foncière totale de **1.73 hectares** entre 2021 et 2034 dont 1.6 hectares à vocation habitat (*le gisement foncier n°60 représente 0.13 hectare et est à vocation d'équipements – classement en zone Ue dans le futur PLU avec la sous-destination « logement » non autorisée*).

En ce sens, le PLU de La Malhoure est compatible avec les objectifs territorialisés de répartition foncière fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols). La carte du bourg précise avec un fléchage, les espaces définis comme ENAF par le MOS qui ne sont pas décomptés de la consommation foncière sur les 10 prochaines années puisqu'ils sont soit déjà artificialisés (bâtiment des services techniques, espace propreté bitumé) ou non constructible (traversée d'une canalisation d'eau, bassin de rétention).


CONSOMMATION FONCIERE PLU
Enveloppe urbaine du PLU
Mode d'occupation des Sols breton (MOS)
Espaces artificialisés
Espaces naturels agricoles et forestiers
Gisements fonciers ENAF
Secteur d'extension ENAF
à vocation habitat
250 0 250 m


CONSOMMATION FONCIERE PLU
Enveloppe urbaine du PLU
Mode d'occupation des Sols breton (MOS)
Espaces artificialisés
Espaces naturels agricoles et forestiers
Gisements fonciers ENAF
Secteur d'extension ENAF
à vocation habitat
"Rue des Chênes"
"Gisement n°60"
Espace propreté
Canalisation eau
Bâtiment services techniques
"Gisement n°8"
bassin de rétention
100 0 100 m

5.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, **35% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important**.

5.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 2000 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 19 et 54.5 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés en extension du bourg sur des opérations de surface importante, permettant plus facilement de proposer des opérations denses ainsi que sur certains secteurs de gisements dans les tissus urbains, de surface importante. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permis d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 20 logements/ha. Plus précisément :

- Sur le secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 20 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 27 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de La Malhoure, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et à 25 logements par hectare pour la période 2031-2041.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU et 2031 représente une densité de **23 logements par hectare** (logements MAM, gisement n°32 et gisement n°49 et secteur rue des Chênes), soit au total 44 logements sur une surface de l'ordre de 1.93 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2021-2031 (20logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2030 et 2034 (horizon PLU) représentent une densité de **25 logements par hectare** (gisement n°7), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.65

hectare, soit une densité de 24.6 logements par hectare, soit une densité comparable à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (25logts par hectare).

5.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation, *via* les OAP. Cet échéancier constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation**. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court-moyen terme (0-7 ans)
- Moyen-long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Au regard de sa desserte par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[40], le secteur d'extension « rue des Chênes » est ouvert à l'urbanisation et donc classé en 1AU. Le phasage défini dans les OAP prévoit une réalisation de ce secteur à court-moyen terme (0-7 ans).
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques en considérant une réalisation à court-moyen terme (0-7 ans) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et à moyen-long terme (6-10 ans) pour les gisements « moyens » et « complexes ».
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et que l'enjeu est relativement réduit puisque seulement 9 bâtiments ont été identifiés en changement de destination pour le futur PLU.

[40] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

- Au regard de la surface réduite et la morphologie très agglomérée et dense du bourg, la part de gisements fonciers est naturellement limitée en valeur absolue, cependant la commune a fortement travaillé sur la définition de ces secteurs de densification afin d'optimiser au mieux le foncier encore disponible au sein du bourg. En effet, environ **18 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg sur le 10 prochaines années a été identifié, soit une valeur importante quand on sait que **l'enveloppe urbaine compte actuellement une soixantaine de logements**.
- Le PLU prévoit un projet d'extension de l'enveloppe urbaine sur un secteur au nord-est du bourg, correspondant à la réalisation d'une trentaine de logements. En ce sens, la production de logements en extension sera relativement proche de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification					
Gisement n°7 (*faisabilité "complexe"*)	0,65	24,6	16	20%	3
Gisement n°32 (*faisabilité "simple"*)	0,21	19,0	4	90%	4
Gisement n°49 (*faisabilité "moyenne"*)	0,11	54,5	6	40%	2
TOTAL OAP DENSIFICATION	**0,97**	**27**	**26**	**-**	**9**
Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension					
Secteur "rue des Chênes"	1,60	20,0	32	100%	32
TOTAL OAP EXTENSION	**1,60**	**20,0**	**32**	**-**	**32**
	2,57	**23**	**58**	**TOTAL**	**41**

Court-moyen terme (0-7 ans)	
Moyen-long terme (6-10 ans)	

NB : Le tableau intègre seulement les secteurs soumis à OAP correspondant à la réalisation de **41 logements** (Ne sont pas inclus les 7 logements réalisables dans les gisements de moins de 2000m², non soumis à OAP).

5.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine : l'ensemble des projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés. A noter seulement la présence d'un gisement foncier, à vocation d'équipement, représentant une surface de **0.13 hectare** au sein de l'enveloppe urbaine et défini comme ENAF (espace naturel agricole et forestier) dans le MOS (Mode d'Occupation des Sols) breton.

5.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…).

Le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique.

5.5 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

5.5.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), Aucun des sièges d'exploitation recensés et géolocalisés **n'est directement contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N ne permet pas l'agrandissement ou la création d'un site agricole. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Aussi, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

5.5.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et de manière limitée en périphérie du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION *(En l'absence de données, c'est la SAU identifiée sur la commune qui est prise en compte)*	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
GAEC RECONNU MORFOUASSE	120	1,53	1,3%	3,32	2,8%
GAEC LE PETIT FRESNE	110	0	0,0%	0,4	0,4%
Mr MAITRALLAIN (individuel)	*18,4*	0	0,0%	1,22	6,6%
EARL LA JAUTIERE	*12,7*	0	0,0%	0,95	7,5%
TOTAL		**1,53**		**5,89**	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

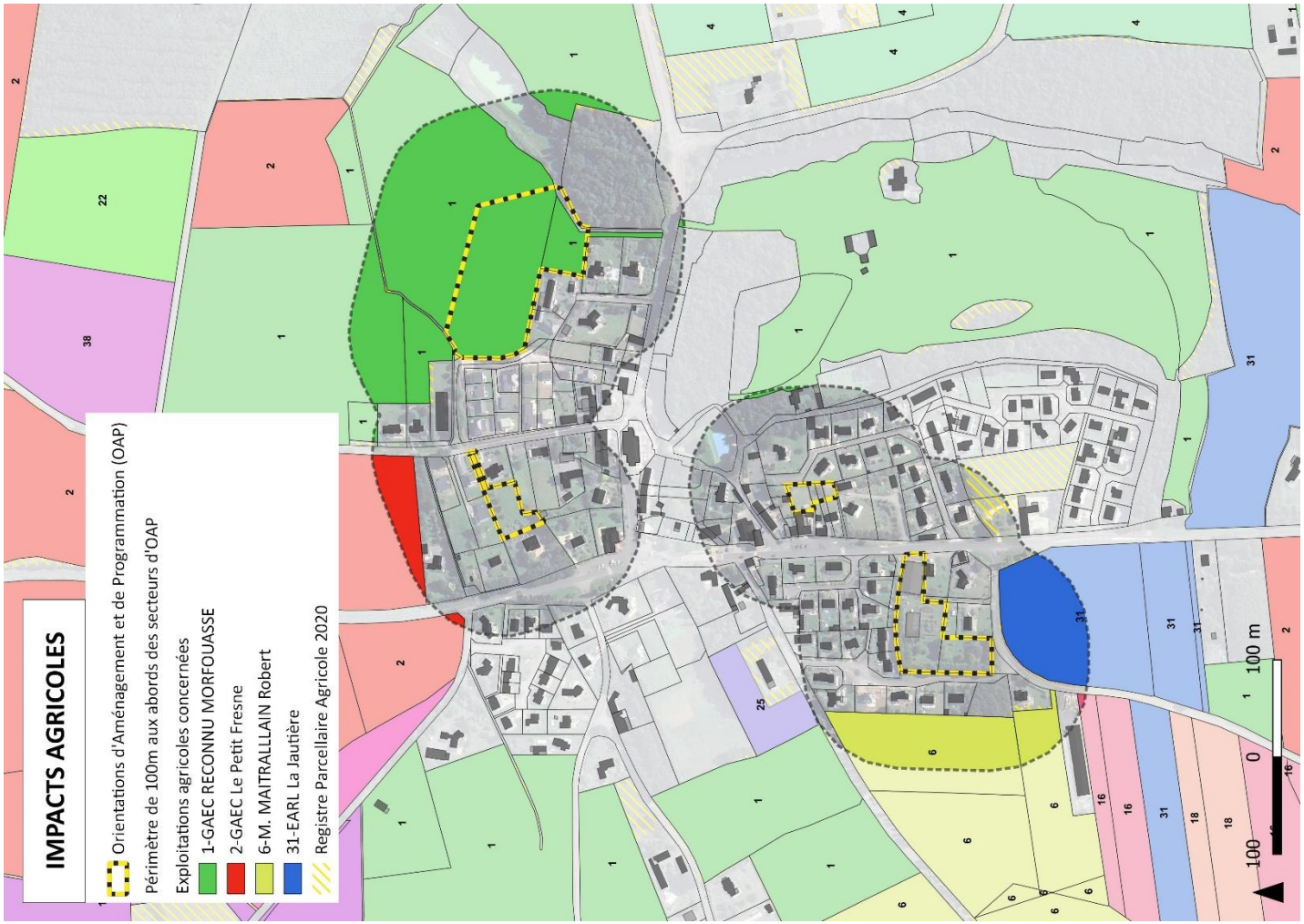
- L'exploitation GAEC RECONNU MORFOUASSE est à la fois **impactée directement par un prélèvement de 1.53 hectares (1.3% de la SAU totale de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'enveloppe urbaine (rue des Chênes)** et indirectement par le périmètre d'épandage aux abords du secteur rue des Chênes (3.32ha) soit 2.8% de la SAU de l'exploitation.
- L'exploitation GAEC LE PETIT FRESNE n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 0.4 hectare (0.4% de la SAU totale de l'exploitation) lié au secteur de densification « gisement n°32 ». Cependant, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur de densification et la surface agricole.

- L'exploitation individuelle de Mr MAITRALLAIN n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 1.22 hectare (6.6% de la SAU de l'exploitation sur la commune) lié au secteur de densification « gisement n°7 ». Cependant, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur de densification et la surface agricole.
- **L'exploitation EARL LA JAUTIERE n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 0.95 hectare (7.5% de la SAU de l'exploitation sur la commune) lié au secteur de densification « gisement n°7 ».**
- L'aménagement du secteur de densification « gisement n°49 » n'a pas d'impact direct ou indirect sur l'activité agricole.

En synthèse :

1.53 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans, **dans le cadre de l'aménagement de l'unique secteur d'extension du projet communal, la rue des Chênes. Cet impact direct correspond à seulement 1.3% de la SAU de l'exploitation concernée**.

Sur le plan des **impacts indirects**, ils représentent au total 5.89 hectares. Il est noté que la grande majorité de ces impacts indirects ne sont pas significatifs puisque les futurs espaces de densification concernée sont déjà entouré de parcelles bâties. **Le principal exploitant concerné par les impacts indirects est la EARL LA JAUTIERE avec un impact en termes d'épandage de 0.95 ha soit 7.5% de la SAU de l'exploitation identifiée sur la commune**.


IMPACTS AGRICOLES
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Périmètre de 100m aux abords des secteurs d'OAP
Exploitations agricoles concernées
1-GAEC RECONNU MORFOUASSE
2-GAEC Le Petit Fresne
6-M. MAITRALLLAIN Robert
31-EARL La Jautière
Registre Parcellaire Agricole 2020
100 m
0
100

5.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

5.6.1 STECAL

Aucun STECAL n'a été identifié au sein du projet de PLU.

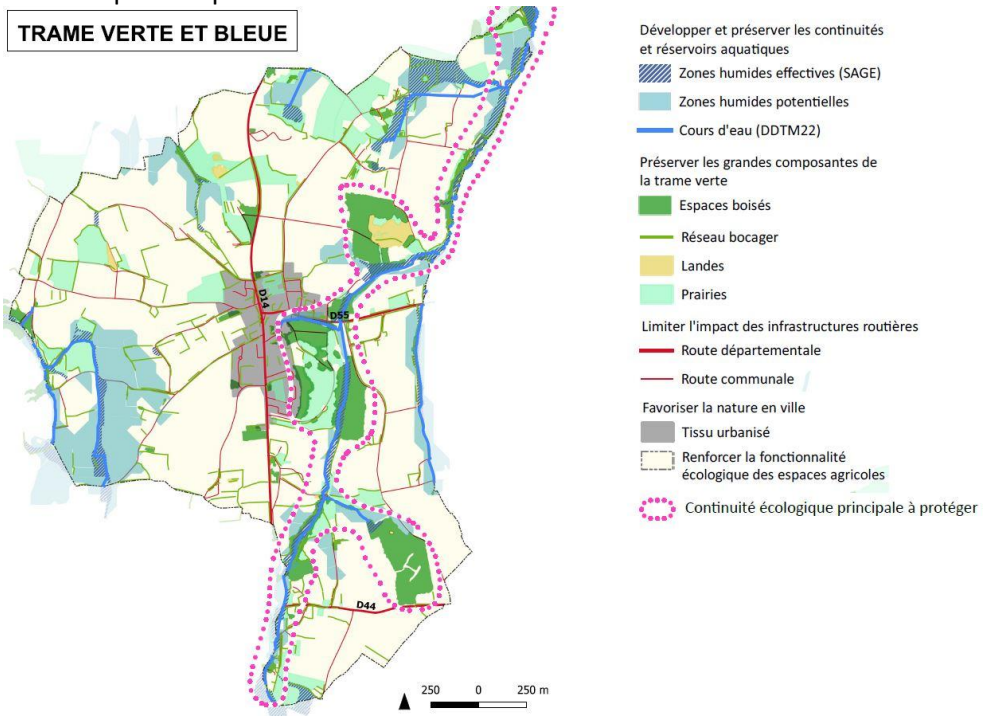
5.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

5.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de La Malhoure a montré différents espaces naturels remarquables localisés dans la vallée de l'Hia et du Gouessant qui structurent la trame verte et bleue du territoire. On remarque la présence de boisements plus importants au nord-est du bourg et au sud-est du territoire, au nord de la RD44. Des boisements épars sont ensuite identifiables aux abords du bourg, notamment à proximité du château. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères. Un réseau bocager plus qualitatif est identifié au nord-ouest du bourg.

On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de La Malhoure aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les hameaux d'importance (Le Boissy), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures. Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Hia et Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels…

Une continuité écologique principale se dessine sur toute la longueur est du territoire communal reliant la pointe nord-est de la commune avec la pointe sud-ouest en passant par le secteur du château.



Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle du territoire communal. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cet inventaire afin d'identifier les boisements qu'elle souhaitait strictement protéger.
Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée). Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser l'ensemble des haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle une densité bocagère faible à moyen sur le territoire de La Malhoure, au regard des moyennes observées à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. La densité de la commune est comprise entre 0 et 60 mètres linéaire par hectare selon l'Atlas de la Biodiversité de l'intercommunalité.
Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. **La commune ne souhaite pas alourdir les contraintes pesant déjà sur les exploitants agricoles dont les haies sont déjà protégées au titre de la PAC**.

En effet, la PAC règlemente déjà la protection des haies bocagère des exploitations agricoles : *« La destruction, soit la suppression définitive d'une haie ou partie d'une haie sans replantation d'un linéaire équivalent sur l'exploitation n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres,*
- *Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,*
- *Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie de la haie),*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative),*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,*
- *Travaux déclarés d'utilité publique (DUP),*
- *Opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique ; l'opération doit faire l'objet d'un conseil environnemental par un organisme reconnu dans l'arrêté ministériel relatif aux règles BCAE »*[41].

A noter que le déplacement et le remplacement de ces haies est aussi soumis à une règlementation stricte.

« Tout déplacement, remplacement ou destruction d'une haie en dehors du cadre dérogatoire réglementaire décrit ci-après, ainsi que toute absence de déclaration préalable lorsqu'elle est obligatoire, sera passible d'une réduction des aides au titre de la conditionnalité »[42].

Aussi, **la loi 3DS du 21 février 2022** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) a clarifié le régime de protection des allées et alignements d'arbres prévu par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement. La loi 3DS **assure la protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulations publique.**

La dérogation à cette règle est envisageable sous condition :

- Par autorisation préfectorale, lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Après déclaration préalable auprès du préfet, lorsqu'il peut être démontré à la fois que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;
- Ou sans déclaration préalable, en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, à condition d'informer sans délai le préfet sur les motifs justifiant ce danger imminent et de soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées

Au regard de ces éléments, le comité de pilotage s'est réuni spécifiquement le 22 juin 2024 afin de travailler sur la base de l'inventaire bocage réalisé à l'échelle de LTM sur La Malhoure. Au cours de cette réunion de travail, il a été défini d'identifier les haies à protéger strictement, soit les haies présentes en bordures de boisement

[41] *Finistère.gouv.fr*

[42] *Finistère.gouv.fr*

et du parc du Château (est du bourg), soit au sein de la principale continuité écologique du territoire (Cf OAP thématique Trame Verte et Bleue), principalement étendu le long de la vallée de l'Hia. Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représentent **12.8 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.

Afin d'assurer leur pérennité et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions et installations (ombre, humidité, chute de branches, de feuille tec), celles-ci devront respecter un recul par rapport aux troncs des arbres.

Ce recul défini et adapté en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tout 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.»

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N, sachant que seulement quelques constructions y sont identifiées : celles de la propriété du château). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

5.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur les franges est et ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis qui seront déterminé lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U et double en zone A et N**.
  - Aussi, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

- La règlementation des clôtures impose, dans les zones A et N, qu'en cas de clôture, celle-ci devra n'être ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, devra permettre la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

De manière globale, la fonctionnalité des espaces agricoles est assurée par la protection d'une partie des haies bocagères ainsi que des droits à construire seulement réserver aux bâtiments agricoles (et de manière très encadrée pour les extensions et annexes des maisons d'habitations existantes).

C'est donc à travers…

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville,

…que **l'ossature principale de la Trame verte et bleue est protégée** de manière satisfaisante.

5.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [43].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de

[43] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

5.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat (aucune extension de l'urbanisation à vocation d'équipements ou d'activités).

Des investigations écologiques ont été menées sur le principal secteur à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur le secteur à vocation d'habitat localisé en extension de l'enveloppe urbaine (rue des Chênes).

Les seuls secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (gisement n°49 et gisement n°32) ou de zone actuellement bâti (une partie du gisement n°7).

L'ensemble des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que dans le zonage et le règlement écrit.

5.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km de la limite administrative nord de La Malhoure, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « Landes de la Poterie ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.

5.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de La Malhoure est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route nationale 12 reliant Saint-Brieuc à Rennes.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à plus de 7 kilomètres de la limite communale nord de La Malhoure et toute la partie nord du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à plus de 9 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

5.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, le secteur d'extension se trouvent à plus de km du site Natura 2000 avec le périmètre Natura 2000 par des axes routiers majeurs (RN12 notamment) ainsi que la voie ferrée ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2).

5.10 CYCLE DE L'EAU

Concernant l'assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type filtres plantés d'une capacité de 550 équivalent-habitants, située au nord-est du bourg. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en 2007. Lamballe Terre et Mer porte la compétence assainissement et assure l'exploitation du système d'assainissement de La Malhoure. Périodiquement, la station fait l'objet d'une surveillance dont les résultats sont transmis aux services de l'Etat qui émettent ensuite un avis sur la conformité de ce système. Le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de La Malhoure. Le service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer a confirmé la conformité du système d'assainissement de la commune de La Malhoure.

Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 715 habitants d'ici 2034 correspondant à l'accueil d'une cinquantaine de logements sur les 10 prochaines années (*objectif défini dans le PADD*). Suite à la traduction règlementaire, ces objectifs se sont précisés : estimation d'une population 2024 de **646 habitants** et une population de **713 habitants** estimée en 2034 (**+68 habitants supplémentaires** entre 2024 et 2034). En 2022, la STEP présente une charge maximale en entrée de 182 équivalents-habitants (sur une capacité de 550 équivalents-habitants).



Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (1% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait donc atteindre environ 713 habitants d'ici 2034 (échéance du PLU). Entre 2024 et 2034, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, **51 logements** seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 51 logements, 50 seront raccordés à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements)

A raison de 2.47 personnes par ménages, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de 123.5 EH (équivalent-habitant), soit 50 x 2.47.

Si on ajoute les 123.5 EH aux 182 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ 305 EH d'ici 2034. En ce sens, la station est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 2% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant la qualité des eaux :

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La très nette priorisation donnée à l'agglomération (98% des logements à produire en densification et extension de l'enveloppe urbaine du bourg) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Concernant le volet pluvial :

La commune de La Malhoure n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Cependant, la commune a lancé une étude de zonage eau pluviale qui est actuellement en cours. La finalisation de cette étude devrait se faire au printemps – été 2025. Lorsque cette étude sera finalisée, elle pourra être annexée au PLU.

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux

publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ;

- **Par ailleurs, le secteur d'extension concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue des Chênes » fait l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle des eaux pluviales et/ou par une gestion mutualisée à travers la réalisation de noues : il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

Concernant l'eau potable :

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

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant La Malhoure). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

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

L'alimentation des 271 abonnés[44] de la commune de la Malhoure est un mélange de l'eau du captage de la station de Bréha - Les Trois Croix en SAINT-GLEN (eau souterraine) et de la station de La Ville Hatte (eau superficielle) à Pléven.[45]
Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

[44] *RPQS 2023*

[45] *PAC 2022*

Le projet de PLU de La Malhoure estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de La Malhoure représente donc seulement 0.12% de la desserte actuelle du réseau.**

On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*52*10 = **35 360 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 1%, et le nombre d'habitants estimés en 2024 (soit 646 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **388 337 m3 sur 10 ans**.

	Popoulation	Consommation estimée en eau potable (52m3 par hbt/an)
population estimée 2024	646	33573
population estimée 2025	652	33909
population estimée 2026	659	34248
population estimée 2027	665	34591
population estimée 2028	672	34936
population estimée 2029	679	35286
population estimée 2030	685	35639
population estimée 2031	692	35995
population estimée 2032	699	36355
population estimée 2033	706	36719
population estimée 2034	713	37086
		388337

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau afin de limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.7%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.7%, le réseau desservirait 57 067 habitants, soit 67 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

REGIE

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est actuellement en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (9 bâtiments et 12 éléments du petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 9 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- Trois arbres remarquables protégés au sein du cœur historique du bourg pour leur intérêt écologique et paysager ;
- 1 080 mètres linéaires de murs d'intérêt patrimonial protégés (aux abords du château…).

5.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à La Malhoure**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (9 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**

5.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

5.13.1 EXPOSITION AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

D'après le DDRM 22 (édition 2021), La commune de La Malhoure n'est couverte par aucun des 5 PAPI s'étendant sur le territoire départemental (PAPI Arguenon, PAPI Aulne, PAPI Laïta, PAPI Vilaine, PAPI Blavet).

La Commune de la Malhoure ne fait par ailleurs pas partie des 180 communes du département recensées par l'Atlas des Zones inondables (AZI) des Côtes-d'Armor comme concernées par l'aléas inondation.

La commune de La Malhoure n'est pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

5.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

5.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de La Malhoure **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa faible**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à faible**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque

industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de La Malhoure. Aucun site de stockages d'ammoniac, silos et stockages d'ammonitrates n'est recensé sur La Malhoure.

Concernant les ICPE, la commune de La Malhoure compte **3 ICPE sur son territoire, non Seveso et toutes de type agricole.** Une de ces installations classées est sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable. Cette ICPE est une exploitation d'élevage située en dehors de l'agglomération.

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

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au Nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge des Divisions (SSP00026770101).

Le site correspond à une ancienne carrière qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les monstres et les gravats. Les dépôts ont débuté en 1979. Le site a été comblé aux environs de 1985. Le site (fermé) sert de lieu de stockage temporaire de déblais de terre végétale par la commune.

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation de la zone d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

5.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

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

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

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

La Commune de La Malhoure n'est pas concernée par la traversée d'un de ces axes sur son territoire. **La commune de La Malhoure est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel, elle est donc concernée par le risque TMD gaz**.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

5.13.7 LES NUISANCES SONORES

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur La Malhoure. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement

sonore des infrastructures terrestres en date du 2 juin 2017. La route départementale 14 est catégorisée 3 et 4.

Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 30 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 14 (Seulement sur l'axe de la limite communale nord au nord du bourg). Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD14. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de la partie nord de l'enveloppe urbaine du bourg. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

A noter qu'aucun bâtiment identifié au titre du changement de destination n'est identifié vis-à-vis de la route départementale 14.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Lamballe Terre et Mer adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022.
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 25 aout 2016.
- Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin le 15 mars 2022.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

7 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	616 habitants	Insee 2021	Viser environ 713 habitants en 2034 68 habitants supplémentaire (projection à horizon 2034)
Nombre de logements	268 logements	Insee 2021	51 nouveaux logements entre 2024 et 2034, soit environ 5 par an
Rythme de construction	4 logements/an (2011-2020)	SITADEL	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	14 logements/ha (dernière opération – Route de l'Ecole)	Commune (en lien avec les OAP)	20 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension (2021-2031 et 25 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension (2031-2041)
Consommation d'espace	4.77 ha sur 2011-2021	MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne	Consommation entre aout 2021 et arrêt du PLU (0 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.13ha) + consommation secteur d'extension (1.6 ha)
			Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2034) de l'ordre de **1.73ha (habitat et équipements)**
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	3	Diagnostic agricole 2022	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	411 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0.04 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	26.9 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	7.7 km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	29.9 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Haies inventoriées	12.8 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage reprise COPIL)	Protection

Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone Naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2034

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	21 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	9 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	1.08 km/l	PLU	Protection
Liaisons douces	0.83 km	Inventaire communal	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD gaz	Tracé canalisation gaz (DDRM22) partie nord-est du territoire communal	DDRM 2021	Inscription dans le périmètre de la zone Agricole avec droit de construire réduits aux bâtiments agricoles et extensions et annexes des maisons existantes.
Nuisances sonores	RD14 (catégorie 3 et 4) soit 30 à 100m de marge de recul	PAC 2022	Intégration des marges de recul dans les annexes du PLU.
Sites et sols pollués et industriels	3 ICPE (agricoles) et 1 SIS	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement.

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 AUTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale au titre du Code de l'Urbanisme a été pilotée par Alice LE NEDIC, urbaniste, qui a également réalisé ses parties généralistes (analyse des enjeux et des incidences).

Concernant spécifiquement le volet naturaliste, l'analyse des incidences a été réalisée :

- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour les prospections de terrain (identification des espèces et des habitats, y compris les zones humides). Ces prospections ont eu lieu sur différents sites en novembre 2022.
- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour l'analyse à l'échelle globale (à l'échelle du territoire et de ses abords, vis-à-vis de Natura 2000).

1.2 DEMARCHE GENERALE

L'Evaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les **« composantes environnementales »** qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore, Gaz à effet de serre), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Sur cette base, Ouest Am' a développé une méthodologie spécifique (cf. ci-après).

1.3 DEMARCHE DETAILLEE

1.3.1 IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune. Elle a été faite en lien avec le contenu du Diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

1.3.2 SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le **scénario « au fil de l'eau »** constitue le scénario de référence, produit à travers un **strict prolongement des tendances passées** (consommation d'espace, incidences sur les milieux et sur les ressources…). A ce titre, il contribue à **mettre**

en exergue les enjeux pour le territoire communal, et donc à définir des mesures correctives dans le cadre des réflexions portant sur le PLU en cas d'incidences négatives notables sur l'environnement (éviter – réduire – compenser).

1.3.3 ANALYSE A L'ECHELLE TERRITORIALE

L'analyse s'est centrée sur la manière dont la mise en œuvre du PLU répondrait aux enjeux identifiés pour le territoire, sur chacune des 11 thématiques de l'Evaluation environnementale :

- **Sols/sous-sols** :
  - Maîtrise de la consommation d'espace (habitat, activités, équipements…) en lien avec l'objectif ZAN,
  - Impacts sur l'activité agricole (sites et foncier exploité)
- **Milieux naturels & biodiversité** :
  - Prise en compte de la Trame verte, bleue et noire,
  - Analyse à l'échelle des sites à enjeux d'aménagement,
  - Analyse des incidences vis-à-vis de Natura 2000 : à ce niveau, l'analyse a essentiellement porté sur les enjeux naturalistes au niveau des zones d'urbanisation future envisagées.
- **Cycle de l'eau** :
  - Eaux usées (capacité de la STEP et des réseaux),
  - Eaux pluviales,
  - Etc.
- **Paysages & patrimoine** :
  - Echelle du territoire,
  - Echelle du pôle urbain, des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification / renouvellement urbain), des projets d'extensions…
- **Qualité de l'air** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- **Energie** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- Gaz à effet de serre : en lien avec les mobilités…
- **Déchets** : en lien avec l'évolution de population envisagée, les modes d'organisation des futures opérations…
- **Risques naturels** : liés à la nature des sols…
- **Risques technologiques** : ICPE notamment celles soumises à Autorisation, activités agricoles, Transport de Matières Dangereuses…
- **Environnement sonore** : activités, réseau routier…

1.3.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La conclusion de l'Evaluation environnementale a été formulée **à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées** sur les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale.

Elle permet en particulier de **croiser les différentes thématiques de l'Evaluation environnementale**, afin d'évaluer les **éventuelles incidences cumulées**.

1.3.5 INDICATEURS DE SUIVI

Afin de permettre l'évaluation du projet de PLU à terme, des **indicateurs de suivi** sont mis en place. En parallèle, les **modalités de suivi** de ces indicateurs sont définies.

Pour chaque indicateur, **un état « zéro », une source et les perspectives du projet de PLU** sont rappelés : l'objectif de ce tableau de bord est de permettre un suivi satisfaisant dans le temps, qui débouchera *in fine* sur l'évaluation du PLU.

2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

2.1 PRINCIPES GENERAUX

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.
- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.
- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, *« des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier. »*.

2.2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la Commune, les investigations ont été menées par une botaniste-pédologue, spécialisée en matière d'inventaire des zones humides.

Le diagnostic de terrain a été réalisé en novembre 2022.

2.2.1 DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

2.2.1.1 DEFINITION

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- Le critère végétation : une **végétation spécifique hygrophile** (« qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau »), permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales.
- Le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1er octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise quant-à-elle la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

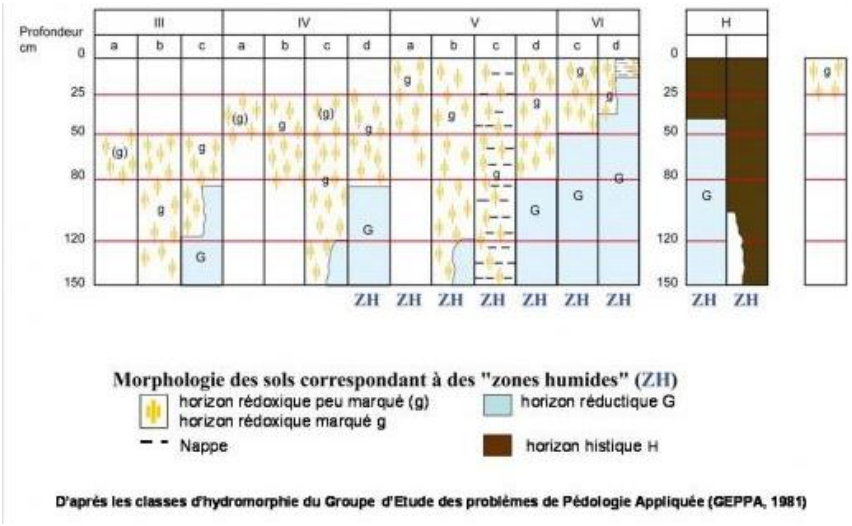
Depuis la promulgation, le 26 juillet 2019, d'un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB), la définition des zones humides, telle que présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement, a confirmé le caractère alternatif des critères sol et végétation :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire**, ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

2.2.1.2 METHODOLOGIE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière, avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.) (cf. figure suivante).

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon le tableau du GEPPA suivant :



Ainsi, de façon synthétique, l'existence d'une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique où des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 50 premiers centimètres et où les manifestations de l'excès d'eau perdurent au-delà de cette profondeur.

L'ensemble de la zone d'étude a été parcouru à pied afin d'y effectuer une série de sondages à la tarière à main (Ø 70, profondeur maximale d'investigation = 1,2m) et chaque point de sondage a été repéré au GPS.

Sur le site, les sondages ont été réalisés jusqu'à 90 cm de profondeur. Le substratum présentait un horizon sablo-argileux avec une charge caillouteuse en profondeur.

2.2.2 DIAGNOSTIC HABITATS-FLORE

2.2.2.1 HABITATS NATURELS

L'identification ou la caractérisation des différentes communautés végétales ou unités de végétation est basée sur l'utilisation de la méthode de la phytosociologique sigmatiste. La méthode de la phytosociologie sigmatiste consiste à réaliser des relevés floristiques au sein d'une unité de végétation homogène, sur une surface déterminée, en attribuant à chacune des plantes relevées un coefficient d'abondance.

Le niveau de précision des unités de végétation suit les préconisations suivantes :

- Pour les communautés végétales à fort intérêt (habitats d'intérêt communautaire, végétations des zones humides d'intérêt, végétations à forte naturalité) : le rang de l'association ou à défaut de l'alliance,
- Pour les autres végétations naturelles ou semi-naturelles : rang de l'alliance,
- Pour les milieux anthropisés : le code Corine biotopes.

Les correspondances avec les codes CORINE biotopes sont établies pour chaque unité de végétation identifiée susceptible d'être rattachée à ces différents référentiels.

Les résultats sont présentés par habitat du référentiel CORINE biotopes. Le document de référence utilisé est « Classification physionomique et phytosociologique des végétations de Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 262 p. Delassus, Magnanon et. al., 2014 ».

2.2.2.2 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v16.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle.