

**Département des Côtes d'Armor**  
**Commune de LA MALHOURE**

**Elaboration du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOCUMENT D'APPROBATION**

|                    | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------------|--------------|------------|-------------|
| Elaboration du PLU | 30.09.2021   | 26.09.2024 | 23.06.2025  |

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 30/05/2024**

***Pièce 3***

Code affaire : 22-0102

Resp. étude : ALN



## SOMMAIRE

---

|                                                                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>AXE 1 : TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN PROPORTIONNE AU CARACTERE RURAL DE LA MALHOURE .....</b>                  | <b>4</b> |
| 1.1 CONFIRMER LE STATUT DE POLE RURAL EN MAITRISANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS .....      | 4        |
| 1.2 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES.....                               | 5        |
| <b>AXE 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE ADAPTE A LA VIE DE FAMILLE EN ZONE RURALE.....</b>                                     | <b>7</b> |
| 2.1 MAINTENIR ET CONFORTER LA VITALITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE .....                                                    | 7        |
| 2.2 UNE AMELIORATION DES EQUIPEMENTS POUR RENFORCER LES LIENS SOCIAUX.....                                               | 8        |
| <b>AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL EN TANT QUE FORCE ECONOMIQUE ET IDENTITAIRE.....</b>                                  | <b>9</b> |
| 3.1 OPTIMISER LE FONCIER DES TISSUS DEJA URBANISES POUR LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PROTEGER LES ZONES AGRICOLES ..... | 9        |
| 3.2 ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITE EN CAMPAGNE AFIN DE PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE.....                                 | 10       |
| 3.3 IDENTIFIER ET PROTEGER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES.....                                                       | 11       |
| 3.4 S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....                                                  | 12       |

## CADRE REGLEMENTAIRE

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La commune de La Malhoure est un territoire à la fois urbain et rural. Sa ruralité est lisible par son développement économique directement lié aux activités agricoles et agroalimentaires. Son caractère urbain se traduit quant à lui par l'attrait résidentiel du territoire pour les ménages et notamment les actifs (proximité de pôles d'emplois tels que Lamballe).

Ancrée au cœur des dynamiques territoriales, il s'agit d'affirmer et mettre en avant les richesses de La Malhoure et de les utiliser comme leviers en faveur de la vie et de la visibilité du territoire.

## AXE 1 : TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN PROPORTIONNE AU CARACTERE RURAL DE LA MALHOURS

### 1.1 CONFIRMER LE STATUT DE POLE RURAL EN MAITRISANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Commune à dominante rurale et résidentielle, **La Malhoure est attractive**, notamment pour les ménages actifs avec enfants en quête d'un cadre de vie de qualité 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 taux de croissance annuel moyen compris entre 1.7% et 3% depuis les années 1990. On constate tout de même **une baisse légère mais progressive de cette croissance démographique depuis les années 2000**, tendance aussi observée à l'échelle de l'intercommunalité et du département.

Sur la période récente (2015-2021), La Malhoure enregistre un taux de croissance de **1.7%**, principalement porté par un **solde migratoire élevé**. En termes d'évolution de population, la commune de **La Malhoure est la plus dynamique de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer**.

Consciente de la baisse légère mais progressive de la croissance démographique enregistrée sur le territoire communal au fil des années, à l'horizon de la prochaine décennie, la commune souhaite poursuivre une **croissance démographique dynamique mais plus modérée**, en cohérence avec la capacité des équipements scolaires et épuratoires.

En ce sens, la commune vise un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de +1%** pour tendre vers une population municipale de l'ordre de **715 habitants d'ici 2034** (échéance du PLU).

L'apport de population estimé impliquera la **réalisation d'une cinquantaine de logements supplémentaires** (4 logements réalisés en moyenne par an sur La Malhoure sur les 10 dernières années). Une partie de ces logements permettront notamment de maintenir la population actuelle en place, en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une diminution, définie au regard du desserrement démographique observé sur la dernière décennie.

## 1.2 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES

La commune de La Malhoure dispose **d'une population particulièrement jeune** avec un indice de jeunesse<sup>1</sup> supérieur à **2**, signifiant que la part des habitants de moins de 20 ans est deux fois supérieure à celle des plus de 60 ans. En comparaison, l'intercommunalité enregistre un indice de jeunesse de seulement 0.77 et 0.68 sur le département. L'analyse du profil démographique communal indique aussi une taille des ménages (2.53 personnes par ménage en 2020) bien supérieure à celle des échelles intercommunales et départementales, témoignant d'une **population particulièrement « familiale »**.

Le profil des ménages résidant à La Malhoure explique en partie la relative homogénéité du parc de logements : principalement des résidences principales (92% des logements) de type maison (91%), de grandes tailles (77% des logements comptent plus de 4 pièces) occupées par des propriétaires (76%).

La commune de La Malhoure souhaite **s'inscrire dans le contexte sociétal actuel et intégrer l'évolution des structures familiales observée sur ces dernières décennies** (desserrement démographique, augmentation des familles monoparentales...). Cette volonté passe par le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différentes étapes de la vie et configurations familiales. La production de ces futurs nouveaux logements correspondra à la fois à la construction de **logements neufs, à la transformation de logements issus du changement de destination et à la remise sur le marché de logements vacants**.

### Les logements neufs :

**Le développement de l'offre locative et de l'accession à la propriété est essentiel** afin d'accueillir et de maintenir de jeunes actifs et des familles avec enfants sur le territoire et assurer leur parcours résidentiel. En ce sens, la commune souhaite renforcer les logements à coût abordable permettant dans un premier temps de faciliter l'accès à la propriété et, indirectement, d'encourager l'offre à loyer modéré. Cette volonté passe par la maîtrise du foncier par la commune et la création de lotissement communal.

Il s'agit aussi de renforcer l'offre de logements de petite taille à travers **la création de 2 appartements** dans le cadre du réinvestissement d'un bâtiment en cœur de bourg (ancien bar). Aussi, la commune envisage la **réalisation d'un projet d'habitat collectif comprenant plusieurs appartements** en location sur une parcelle communale au sein du noyau historique du bourg. Ce projet permettrait de **compléter l'offre locative déjà bien développée** sur La Malhoure (plus de 23% des logements occupés par des locataires en 2020 dont 5% à caractère social).

Au-delà des projets en cœur de bourg, la commune souhaite développer son offre en petits logements (logements intermédiaires notamment) au sein des futurs quartiers d'habitat, en extension du bourg.

---

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

De manière générale, les futures opérations, en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, à vocation habitat respecteront une densité moyenne minimale de l'ordre de 20 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs définis dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Le respect de cette densité moyenne s'obtiendra à travers un travail sur des formes urbaines diversifiées et cohérentes avec le tissu urbain dans lequel elles s'implantent.

Les logements issus du changement de destination :

La commune a réalisé, sur tout le territoire communal, un inventaire précis et exhaustif de l'ensemble des anciens bâtiments à vocation agricole aujourd'hui sans usage et disposant d'un intérêt patrimonial avéré qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement au sein de l'espace rural. L'identification de ces bâtiments permettra d'apporter **une offre résidentielle complémentaire en campagne** (grand logement avec grand espace extérieur).

La remobilisation des logements vacants :

L'apport de nouveaux logements sur le territoire communal pourra notamment se faire à travers la **remobilisation du parc sous-occupé**. Cependant, une analyse précise menée avec le comité de pilotage indique que la commune compte seulement **6 logements vacants en 2022**. Cet élément atteste d'un marché immobilier particulièrement tendu lié à une forte attractivité de la commune. La commune restera tout de même vigilante sur une éventuelle évolution du parc vacant et les possibilités de remise sur le marché de ces logements.

## AXE 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE ADAPTE A LA VIE DE FAMILLE EN ZONE RURALE

### 2.1 MAINTENIR ET CONFORTER LA VITALITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois (ICE) relativement faible, caractéristique d'une commune principalement résidentielle, impliquant de fortes migrations pendulaires. En effet, la proximité de la RN12 et la traversée de la RD14 reliant les différents bassins d'emplois de Lamballe Armor, Saint-Brieuc et dans une moindre mesure, Le Mené et Dinan explique l'attrait des actifs pour s'installer sur La Malhoure et travailler en dehors du territoire communal. L'offre commerciale et de services de La Malhoure est particulièrement réduite. La commune dispose d'un restaurant-bar-tabac dans le bourg, à proximité de la mairie. Pour faire leurs courses alimentaires, les habitants se rendent principalement sur Lamballe. La commune compte aussi plusieurs artisans répartis au sein de l'espace rural du territoire.

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.

La volonté de conserver une dynamique de bourg passe par la pérennisation et le renforcement de l'appareil commercial corrélé au développement urbain du bourg. En ce sens, la stratégie de développement urbain de la commune va dans le sens d'un confortement des tissus urbanisés afin de drainer la population dans le cœur de bourg. **Les nouveaux logements seront donc presque exclusivement réalisés au sein ou en continuité immédiate du centre-ville de La Malhoure.**

La commune souhaite aussi **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.

La commune souhaite renforcer le réseau de continuités piétonnes à plusieurs niveaux :

- En **priviliégiant la réalisation de connexions douces avec le centre-bourg et ses équipements dans les futurs quartiers d'habitat.**
- En **sécurisant les liaisons douces à une échelle plus large que celle du bourg**, notamment en engageant une réflexion sur un itinéraire doux et sécurisé envisageable entre le cœur de bourg et le village du Boissy (déplacements actuellement dangereux via la RD14).

## 2.2 UNE AMELIORATION DES EQUIPEMENTS POUR RENFORCER LES LIENS SOCIAUX

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. La commune dispose d'une école primaire organisée en regroupement scolaire avec l'école de Penguil. Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune.

La Malhoure attire principalement une population familiale recherchant une vie à la campagne à proximité de grands bassins d'emplois. La commune souhaite donc **améliorer la couverture en équipements** pour répondre aux besoins en commodités des nouvelles familles, pour satisfaire les populations déjà en place ainsi que pour favoriser les interactions sociales.

Cette amélioration de la couverture en équipements passe par plusieurs éléments :

- La commune a engagé **l'ouverture d'une structure de Maison d'Assistants Maternelles (MAM)** au rez-de-chaussée d'un bâtiment communal (ancien bar) dans le cadre d'une réhabilitation globale du bâtiment (*incluant la réalisation de plusieurs logements à l'étage : Cf partie 1.2*).
- Les effectifs scolaires communaux sont relativement stables malgré la hausse de population observée sur les dernières décennies et l'accueil majoritaire de famille. Cette situation s'explique par le choix d'une partie des parents de scolariser leurs enfants sur la commune où ils travaillent, notamment Lamballe, pour des raisons de praticité liés aux déplacements. L'ouverture d'une MAM sur La Malhoure pourrait engendrer une augmentation des effectifs de l'école (possibilité de regroupement des enfants d'une même famille de niveaux de scolarité différents et possibilité d'un parcours scolaire de la petite enfance à la primaire sur un même secteur...). L'école de La Malhoure est en capacité d'accueillir de nouveaux écoliers sur le court-moyen terme et la commune dispose d'une **réserve foncière en continuité directe de l'école qu'elle souhaite préserver pour les besoins éventuels d'agrandissement de l'école sur les 10 années à venir** (classe, cantine, espace récréatif...).
- 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.
- Sur le plan du **numérique**, l'ensemble du territoire est raccordé à la fibre, permettra d'améliorer l'attractivité de La Malhoure.

- **La commune réfléchit à la mise en place d'équipements de production d'énergies renouvelables** sur les bâtiments publics.

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg et la présence de nouveaux secteurs à vocation habitat en continuité de cette enveloppe renforcera le centre-ville en termes de poids de population et **favorisera ainsi la fréquentation et l'utilisation des équipements de la commune**. L'évolution démographique envisagée par la commune à horizon 2034 a aussi été définie au regard de la capacité des équipements épuratoires. La station d'épuration située au nord-est du bourg dispose de capacités d'épuration suffisantes pour l'augmentation de population visée d'ici 2034.

## AXE 3 : PROTÉGER L'ESPACE RURAL EN TANT QUE FORCE ECONOMIQUE ET IDENTITAIRE

### 3.1 OPTIMISER LE FONCIER DES TISSUS DÉJÀ URBANISÉS POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET PROTÉGER LES ZONES AGRICOLES

La commune de La Malhoure dispose d'une organisation spatiale composée d'une unité urbaine principale : le bourg.

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été réalisé au sein de cette enveloppe urbaine. Les gisements fonciers identifiés ont été caractérisés à partir des contraintes techniques, environnementales, paysagères, réglementaires, architecturales... pour définir leurs niveaux de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe). Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables en comblement de l'enveloppe urbaine du bourg, c'est-à-dire en densification sur les 10 prochaines années. Cette étude est donc essentielle pour identifier les besoins éventuels de foncier en extension du bourg pour le développement communal.

Les résultats de cet inventaire permettent d'estimer **la réalisation d'environ une quinzaine de logements au sein de l'enveloppe urbaine** du bourg, soit en densification, sur les 10 prochaines années. **Ce potentiel de densification représente environ 30% des besoins en logements pour l'accueil de population envisagée sur les 10 prochaines années**, soit un effort important de densification pour la commune de La Malhoure au regard de la surface de son bourg, relativement réduit.

L'optimisation du foncier déjà urbanisé du bourg ne suffira pas à répondre aux besoins en logements envisagés sur les 10 prochaines années au regard de l'accueil de population estimé. Le restant des logements à produire sur les 10 prochaines années sera réalisé en extension des tissus déjà urbanisés. L'identification des secteurs envisagés pour le développement à vocation d'habitat en extension a été faite au regard d'une analyse multicritères, mêlant enjeux d'accessibilité, proximité des équipements, services et commerces, impact sur l'environnement, le paysage, les espaces agricoles, raccordement aux réseaux...

De plus, dans une logique de proximité des commerces et équipements, ces secteurs d'extension seront localisés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg. **Les extensions nécessaires à la réalisation des logements pour les 10 prochaines années représenteront une surface d'environ 1.6 hectares.** Les futures opérations à vocation d'habitat, en extension du bourg, respecteront la densité moyenne minimale de 20 logements par hectare en lien avec l'objectif fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc. L'ensemble des secteurs d'extension, ainsi que les secteurs de densification d'une superficie supérieure à 2000m<sup>2</sup>, à vocation habitat feront l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** correspondant à la mise en place de dispositions assurant la cohérence et la qualité d'aménagement des secteurs. Ces OAP intégreront aussi un échancier de programmation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement sur les 10 prochaines années**.

## 3.2 ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITE EN CAMPAGNE AFIN DE PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. Si la commune compte 3 exploitations agricoles ayant leurs sièges sur La Malhoure, c'est au total près d'une quarantaine d'exploitation qui cultivent les terres de La Malhoure, représentant une part significative du territoire communal (73%).

La pérennisation du tissu agricole passe nécessairement par le maintien et la protection des espaces de production, c'est-à-dire autant les terres cultivées que les bâtiments d'activités. La préservation des terres agricoles se fait à 2 niveaux :

- **La limitation de l'étalement urbain à travers une consommation d'espace pour le développement urbain réduite aux stricts besoins définis**
- **L'identification des secteurs spécifiques à vocation agricole.** Au sein de ces secteurs dédiés, la construction de bâtiments agricoles sera autorisée en règle générale et la création de logements de fonction nécessaires à l'activité agricole sera permise dans le cadre d'une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural.

L'espace rural est un lieu de production et également un lieu de vie. En effet, la présence de non-exploitants en campagne (tiers) est à la fois une réalité physique et une contrainte potentielle pour les différentes formes d'agriculture (mitage, déplacements agricoles, limitation au développement de sites d'exploitation...). A ce niveau, il s'agit d'articuler la présence de tiers avec les enjeux de limitation du mitage et de préservation de la vie et du patrimoine local. La constructibilité sera ainsi encadrée de la manière suivante :

- Les **créations de logements neufs sont interdites** (en dehors des logements de fonctions des exploitants agricoles) ;
- Au niveau des habitations existantes, **les évolutions seront mesurées** (extensions et annexes) ;
- Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination seront précisément identifiés**, à l'appui d'un panel de critères objectifs (dont les impacts sur l'agriculture et l'intérêt patrimonial).

### 3.3 IDENTIFIER ET PROTEGER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES

De par son positionnement géographique, la commune de La Malhoure s'inscrit dans un environnement touristique favorable : à moins d'une heure de Rennes et de Saint-Malo, à 15 minutes de Lamballe, à 30 minutes de Dinan, Erquy... permettant aux visiteurs d'accéder à nombreuses destinations (bords de mer, plan d'eau de Jugon-les-Lacs, circuit vélo Bel Air...).

Cette situation géographique constitue le principal atout touristique pour le territoire, qui pourrait **profiter de l'influence de ces points pour se positionner** sur deux plans :

- **Comme point de départ** vers ces destinations, en particulier vis-à-vis d'un tourisme qui chercherait à « rayonner » vers une offre diversifiée tout en bénéficiant d'un pied-à-terre apaisant.
- **Comme territoire d'étape** entre ces destinations, un lieu de transition bénéficiant d'un environnement patrimonial et naturel de qualité.

S'agissant de ces deux points, la commune encourage la création de projet d'hébergements touristiques en complément de ceux déjà existants ainsi que dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.

S'agissant du second point, il est essentiel de préserver cet environnement qualitatif et notamment le patrimoine bâti du territoire, marqueur de l'identité historique et culturelle de La Malhoure. Un travail fin de repérage des éléments patrimoniaux a été réalisé et a permis de distinguer **le petit patrimoine** correspondant principalement aux croix, lavoir et fontaine et **le patrimoine remarquable** incluant l'église, châteaux, manoirs, maisons et corps de ferme d'intérêt...

En lien avec des pratiques agricoles diverses, l'espace rural présente un environnement naturel de grande qualité caractérisé par le bocage, les secteurs boisés, le réseau hydrographique, les zones humides... Ces éléments constituent le socle de la Trame verte et bleue au niveau local, qu'il convient de préserver :

La commune souhaite préserver les principaux réservoirs et corridors écologiques liés à la trame verte et bleue à la fois au sein de l'espace rural ainsi que dans les tissus urbanisés du territoire (les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, les haies, les espaces boisés, les landes, les arbres remarquables, les mares, les chemins piétons plantés, les espaces verts...).

L'ensemble de ces éléments participent de la fonctionnalité écologique du territoire. Un atlas de la biodiversité (ABI) à l'échelle de l'intercommunalité a été réalisé. Ce dernier permet « d'identifier de façon la plus complète possible les enjeux de biodiversité du territoire » et ainsi mettre en place « une politique de reconquête de la biodiversité sur un territoire déséquilibré au profit de milieux artificiels ». La commune s'appuiera donc sur les éléments de cet ABI pour favoriser la restauration et la préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels du territoire.

Cet objectif passera notamment par :

- 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,
- La réduction des impacts des infrastructures terrestres sur les espèces.

La protection de ces éléments patrimoniaux, corrélée à leur promotion et à leur découverte par les circuits de randonnée du territoire représente aussi **un des principaux atouts du territoire sur le plan touristique**.

### 3.4 S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur un plan foncier, le PLU vise **une réduction significative de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »**. Alors que la consommation d'espace observée sur la décennie précédant cette loi représente environ 4.77 hectares<sup>2</sup>, le projet de PLU, prévoit :

#### Concernant l'habitat,

- Une **optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine** du bourg ;
- Environ **1.6 hectares en extension** de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- Une densité moyenne minimale de **20 logements/hectare** à l'échelle des futures opérations d'ensemble à vocation habitat en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ;

#### Concernant les activités économiques,

- Aucune consommation foncière envisagée sur les 10 prochaines années à vocation économique à l'exception de la possibilité, pour les entreprises artisanales en milieu rural de se développer sur site. Ce développement sera strictement encadré et justifié aux regards des impacts sur le prélèvement de surfaces aujourd'hui non artificialisées.

#### Concernant les équipements,

- Une **optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine du bourg pour les projets d'équipements**.

#### Bilan :

Le projet de PLU de La Malhoure prévoit une surface en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de **1.6 hectares**, toutes vocations confondues.

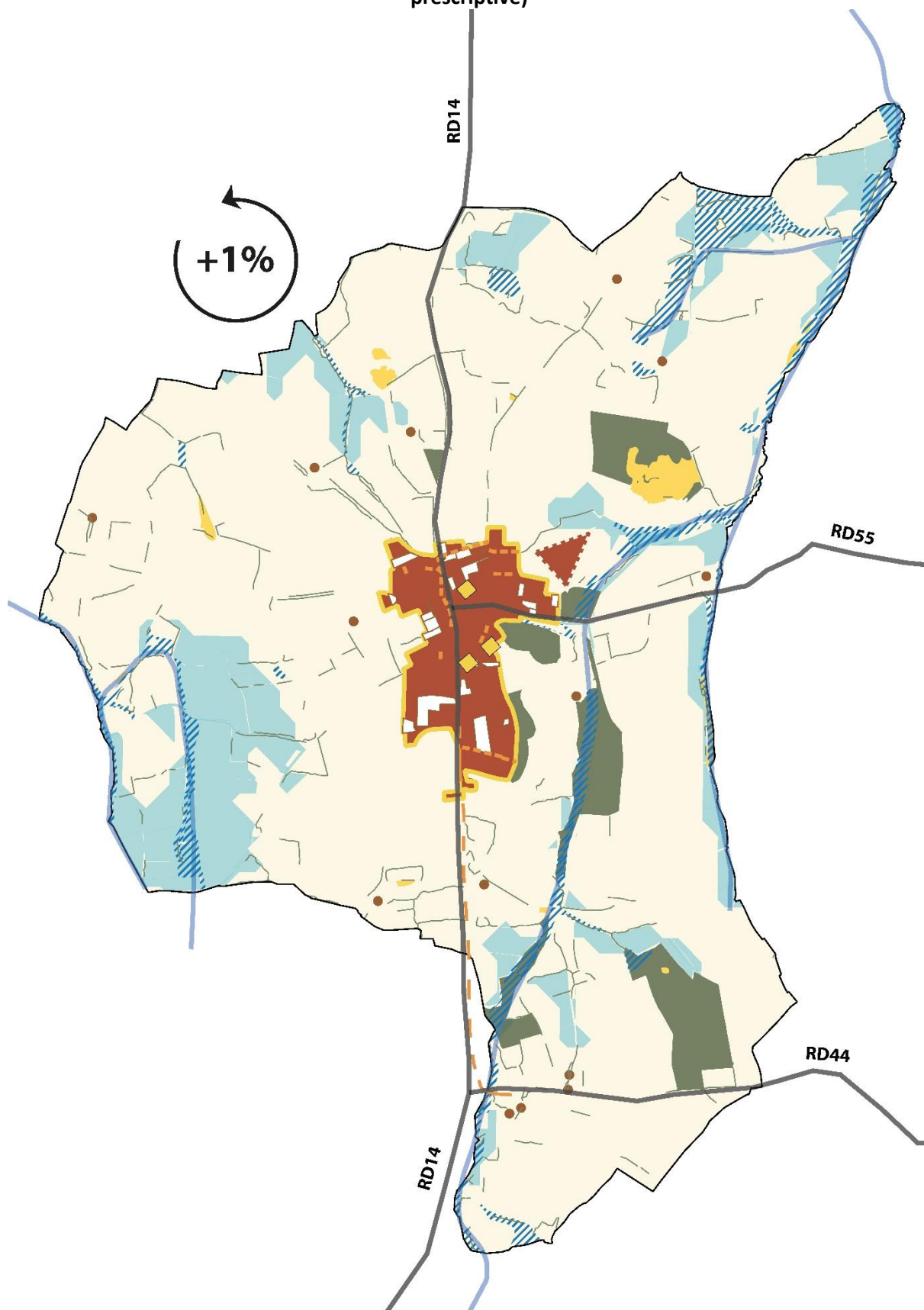
De plus, les secteurs non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine définis comme ENAF (Espace naturel agricole et forestier) au titre du MOS (mode d'occupation des sols) seront intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale du projet sur les 10 prochaines années. Ces secteurs représentent une consommation foncière de l'ordre de 0.7 à 0.8 hectare.

**Le projet de PLU de La Malhoure s'intègre donc pleinement dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), 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.**

---

<sup>2</sup> D'après l'outil MOS (mode d'occupation des sols)

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET INDICATIVES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE (sans valeur prescriptive)



## AXE 1 : TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN PROPORTIONNE AU CARACTERE RURAL DE LA MALHOURS



1.1 - Confirmer le statut de pôle rural en maîtrisant la croissance démographique et la production de logements

*Viser une croissance démographique annuelle moyenne d'1% et la production d'une cinquantaine de nouveaux logements*



1.2 - Proposer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales

*Développer l'accession à la propriété, l'offre locative et les appartements*

## AXE 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE ADAPTE A LA VIE DE FAMILLE EN ZONE RURALE



2.1 - Maintenir et conforter la vitalité économique du territoire

*Pérenniser le commerce existant et encourager la création de nouveaux commerces ainsi que le développement des liaisons douces*



2.2 - Une amélioration des équipements pour renforcer les liens sociaux

*Projet de maison d'assistantes maternelles, site de pumptrack, aire de pique-nique...*

## AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL EN TANT QUE FORCE ECONOMIQUE ET IDENTITAIRE



3.1 - Optimiser le foncier des tissus déjà urbanisés pour limiter l'étalement urbain et protéger les zones agricoles

*Privilégier la réalisation de logements en densification du bourg*



3.2 - Encadrer la constructibilité en campagne afin de pérenniser l'activité agricole

*Maintien et protection des espaces cultivés et des bâtiments agricoles et limitation des possibilités de construire en zone agricole*



3.3 - Identifier et protéger les caractéristiques patrimoniales

*Protéger les édifices patrimoniaux, favoriser la restauration et renforcer la protection de la fonctionnalité écologique des milieux naturels du territoire (Cf carte Trame Verte et Bleue)..*



3.4 - S'engager en faveur de la maîtrise de la consommation d'espace

*Respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience en visant une division par deux de la consommation d'espace des 10 prochaines années par rapport aux 10 dernières*

### 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

