

Saint-Brieuc, le

- 3 DEC. 2024

REÇU LE  
12 DEC. 2024  
MAIRIE DE LA MALHOURS

Madame le Maire de La Malhourse  
Le Bourg  
22640 La malhourse

Références : FF 2024.144  
Affaire suivie par : Françoise FLOCH – [f.floch@smbsb.bzh](mailto:f.floch@smbsb.bzh)  
Objet : Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc sur le projet de PLU arrêté  
Pièces jointes : Décision du Comité syndical du 29 novembre 2024

Madame le Maire,



Par mail en date du 30 septembre 2024, vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté de La Malhourse.

Je vous informe que le dossier a été examiné par le Groupe de Suivi « Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial » du SCOT le 15 novembre 2024, et soumis, pour décision, au comité syndical le 29 novembre dernier.

Vous trouverez, ci-jointe, pour notification, la décision correspondante.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, **Madame le Maire**, l'expression de mes respectueuses salutations.



Le Président du Syndicat Mixte  
de la Baie de Saint-Brieuc,



Thierry ANDRIEUX



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****DU COMITE SYNDICAL - Séance du 29 novembre 2024**

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-neuf novembre à quatorze heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte de la Baie de Saint Brieuc, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, à LAMBALLE ARMOR, dans les locaux de Lamballe Terre et Mer « 41 rue Saint-Martin – Bâtiment B – salle du Conseil communautaire », sur convocation légale en date du 22 novembre 2024, et sous la présidence de Thierry ANDRIEUX, Président. Le quorum étant atteint, le comité syndical a pu valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est M. Jean-Luc GOUYETTE.

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	Tit/Sup	Signature
KERDRAON Ronan	Titulaire	Absent excusé
GUIHARD Hervé	Titulaire	Absent excusé
LE BORGNE Joël	Titulaire	Absent excusé – Pouvoir à L. MAHE
HAMAYON Denis	Titulaire	Absent
MAHE Laurence	Titulaire	Présente – Pouvoir de J. LE BORGNE
GUENNOU Annie	Titulaire	Absente
SIMELIERE Thierry	Titulaire	Absent excusé – Pouvoir à T. ANDRIEUX
CHAUVIN Paul	Titulaire	Présent
PRIDO Pascal	Suppléant	Absent excusé
LABBE Jean-Marc	Suppléant	Absent excusé
LE BOEDEC Aline	Suppléante	Présente
HAMON Jean Paul	Suppléant	Absent excusé

LAMBALLE TERRE ET MER	Tit/Sup	Signature
ANDRIEUX Thierry	Titulaire	Présent – Pouvoir de T. SIMELIERE
GOUYETTE Jean-Luc	Titulaire	Présent
BARBO Jean-Luc	Titulaire	Présent
BEAUVY Nathalie	Titulaire	Présente
CORBEL Guy	Titulaire	Présent
ALLAIN Jérémy	Titulaire	Présent
GENCE Alain	Titulaire	Présent
BLEVIN Pierre-Alexis	Titulaire	Absent
HERCOUËT Philippe	Suppléant	Absent excusé
OMNES Jean-Pierre	Suppléant	Présent
LEBRETON Pascal	Suppléant	Absent excusé
ROYER Thierry	Suppléant	Absent excusé

**Délibération n°11\_2024/01****Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de La Malhoure**

La commune de La Malhoure a arrêté son projet de PLU le 26 septembre 2024. Il a été transmis au Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc le 30 septembre 2024, qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre, en tant que Personne Publique Associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme), son avis sur le projet.

Le Groupe de suivi des Documents d'Urbanisme et de l'Aménagement Commercial s'est réuni le 15 novembre 2024 afin d'examiner le dossier et de préparer une proposition d'avis.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 16 février 2024,

Vu la délibération n° 02\_2024/03 relative aux avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, saisi en qualité de personne publique associée, après arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc,

Considérant la proposition d'avis du groupe de suivi Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial réuni le 15 novembre 2024,

Entendu l'exposé des motifs et sur proposition de Thierry ANDRIEUX, Président du Syndicat Mixte,  
Après en avoir délibéré, les membres du comité syndical :

Membres présents : 11

Procurations : 2

Votants : 13

Voix Pour : 12

Voix Contre : 0

Abstention : 1

**ARTICLE 1 :** décide d'émettre un avis favorable sous réserve d'apporter les modifications suivantes nécessaires à l'atteinte des objectifs du projet de SCOT arrêté :

- Le projet doit veiller à respecter les objectifs de sobriété foncière :
  - o Le taux de renouvellement urbain est faible (30 %) par rapport aux objectifs du SCOT fixés à 35 % pour la période 2021-2031, et à 55 % pour la période 2031-2041.
  - o Le niveau de densité est trop faible par rapport aux objectifs du SCOT fixés à 20 logements/ha pour la période 2021-2031, et à 25 logements/ha pour la période 2031-2041.
  - o La consommation de foncier ENAF est élevée (2,38 ha) par rapport aux objectifs de consommation maximum fixés par le SCOT pour le secteur géographique auquel appartient la commune
  - o Le projet de PLU ne permet pas de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des terrains en extension et de s'assurer que les opérations en extension ne viendront pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain.
- Le projet doit veiller à respecter la définition de la centralité (définition d'un périmètre resserré autour du cœur de bourg) et les principes qui y sont attachés afin de conforter l'attractivité commerciale du centre-bourg.

Extrait du projet de SCOT arrêté :

« Sous le terme Centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public....), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.

Prescription : Les centralités retenues par le SCOT sont identifiées dans le DAAC. Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) périmètre(s) de centralité(s) identifiés 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. »

**ARTICLE 2 :** décide d'émettre, par ailleurs, les observations suivantes :

Axe développement résidentiel :

**Points à souligner :**

Le projet de PLU respecte :

- Les objectifs de production de logements fixés dans le SCOT par secteur géographique
- Les objectifs de production de logements abordables

**Points de vigilance :**

- o L'objectif qualitatif des opérations d'aménagement : absence de dispositions en matière d'aménagement des espaces publics, de mutualisation des espaces (stationnements) et d'aménagement des lisières urbaines.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le **2 DEC. 2024**

ID : 022-200097087-20241129-DB11\_2024\_01-DE

**Axe Centralités, commerces et logistique**

**Points à souligner :**

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- o Intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale.

**Axe Emplois et espaces économiques**

**Points à souligner :**

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes.

**Axe Offre de mobilités et infrastructures**

**Points à souligner :**

Le projet de PLU respecte les objectifs de :

- o en faveur des déplacements par mobilités actives.

**Axe Offres d'équipements et de tourisme :**

**Points à souligner :**

Le projet de PLU respecte :

- o L'objectif de diversification de l'hébergement touristique

**Point de vigilance :**

- o L'objectif de sobriété foncière dans les projets d'équipement : la réserve foncière proposée par le PU et dédiée aux équipements (à proximité de l'école) vient consommer de l'espace ENAF qui doit être comptabilisé dans l'enveloppe foncière Habitat. La consommation globale de foncier ENAF Habitat, proposée par le projet de PLU, est élevée par rapport aux objectifs de consommation maximum fixés par le SCOT pour le secteur géographique auquel appartient la commune.

**Axe Agriculture**

**Point à souligner :**

Le projet de PLU respecte :

- o les objectifs de maîtrise des conflits d'usage dans les écarts
- o les objectifs de limitation du nombre de logements sur les exploitations agricoles aux besoins de présence
- o les objectifs d'intégration des points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale

**Point de vigilance :**

- o La maîtrise des extensions urbaines dans l'espace agricole

**Axe Energies renouvelables**

**Point à souligner :**

Le projet de PLU respecte l'objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables dans la mesure où il n'interdit pas l'implantation des installations dans les espaces déjà artificialisés, et particulièrement en toiture (installations photovoltaïques).

### Axe Patrimoines naturels

#### Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs :

- En matière de traduction de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement
- En matière de protection des réservoirs de biodiversité
- En matière de protection des espaces bocagers
- En matière de protection des espaces boisés
- En matière de protection des zones humides
- En matière de renforcement de la trame noire
- En matière de protection des secteurs de perméabilité écologique
- En matière de préservation de la richesse et les identités paysagères.

#### Points de vigilance :

- o En matière de protection des cours d'eau : Intégrer le recul minimal pour l'implantation des constructions à proximité des cours d'eau, à partir des limites des espaces de mobilité des cours d'eau, et non des rives des cours d'eau.
- o Le projet de PLU ne prévoit pas de dispositions pour préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines (par exemple, une marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives des fonds de parcelles entre espace urbanisé et espace ENAF pour créer une véritable zone tampon, une règle d'implantation pour adapter au mieux les constructions en fonction des secteurs à proximité des espaces agricoles et des espaces naturels). Le projet de SCOT fixe comme objectif de maintenir et restaurer les lisières entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels. Le secteur en extension 1 AU se situe à proximité d'un secteur de perméabilité écologique.

#### Observations :

- En matière de zones humides, il s'agira de communiquer, aux services du SAGE, les données issues des études naturalistes menées par le cabinet d'études afin de faire valider par la CLE les nouvelles zones humides révélées à cette occasion, et de porter à leur connaissance les secteurs investigués.
- Il manque, dans le règlement graphique, un plan d'eau au lieu-dit « Glérin »

### Axe Ressource en eau

#### Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs en matière de :

- o Respect des capacités épuratoires

#### Points de vigilance :

- o Le projet de PLU ne prévoit pas de généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, en l'imposant sur tout le territoire pour toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement, et pour toute nouvelle extension.
- o Le PLU n'estime pas le besoin en eau potable générés par le développement résidentiel, économique et touristique projeté. Le projet de SCOT demande que ces besoins soient identifiés afin de vérifier à terme (études HMUC en cours) que les prélèvements futurs soient compatibles avec la ressource disponible.

#### Erreurs matérielles/rédactionnelles :

- Dans le rapport de présentation, quelques incohérences dans la rédaction des parties dédiées à l'exercice de la compétence « Eau potable » (p.160, p. 192-193, p. 492)

**ARTICLE 3 :** autorisent le Président à notifier cette délibération à Madame le Maire de La Malhoure, au nom du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en sa qualité de personne publique associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme).

Fait et délibéré en séance par les membres présents.

Pour copie conforme,

Le Président, **Thierry ANDRIEUX**

Le secrétaire de séance,

