



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU LE

- 2 JAN. 2025

MAIRIE DE LA MALHOURE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le **24 DEC. 2024**

Service planification logement, urbanisme
Unité planification, actions transversales

Affaire suivie par : Cécilia BELLAY

Tél : 02 96 62 70 43

ddtm-splu-planification@cotes-darmor.gouv.fr

Madame le maire de LA MALHOURE
1 rue de Landsegal
22640 LA MALHOURE

**Note technique : avis des services de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme
de la commune de LA MALHOURE**

P. J. : annexes

La commune de LA MALHOURE a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) le 26 septembre 2024 en conseil municipal.

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette élaboration, je vous fais part de mes observations sur ce projet.

Projet de territoire et stratégie de développement

La commune de LA MALHOURE est une commune rurale au sein de la communauté d'agglomération de LAMBALLE TERRE ET MER (LTM), avec un développement économique lié aux activités agricoles et agroalimentaires. Cependant, l'attrait résidentiel pour les ménages et les actifs a permis son développement urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU arrêté se base sur trois axes principaux visant à préserver le caractère rural de la commune tout en permettant son développement urbain :

- Axe 1 : Tendre vers un développement urbain proportionné au caractère rural de la commune
- Axe 2 : Offrir un cadre de vie adaptée à la vie de famille en zone rurale
- Axe 3 : Protéger l'espace rural en tant que force économique et identitaire

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Prefet22 Prefet22

Sur la période de 2015-2021, le taux de croissance est de +1,7 %, dû principalement à un solde migratoire élevé. Cependant, au vu de la baisse progressive de la croissance démographique depuis les années 2000 (+3% à +1,7%), le taux de croissance annuel affiché dans le projet de PLU pour la période 2024-2034 est de +1 %.

La commune envisage ainsi de porter sa population municipale de 616 habitants en 2021 à 715 en 2034 soit 99 habitants supplémentaires.

Une des particularités de LA MALHOURE est de connaître un indice de jeunesse particulièrement élevé sur son territoire, supérieur à 2¹. La taille des ménages est aussi particulièrement élevée avec 2,47 personnes par foyer en 2021 (estimation INSEE). Le taux de logements vacants est particulièrement faible (3,5%), inférieur au taux dit de « rotation » qui est estimé à 6 %.

Le taux de résidences secondaires est également faible (4,3%).
Ces indicateurs soulignent une attractivité du territoire.

Pour accompagner cette attractivité mais également pour répondre à l'accentuation du desserrement des ménages², le PADD annonce l'objectif de production d'une cinquantaine de logements sur la durée du futur PLU.

Le projet de PLU précise que cette production sera diversifiée avec notamment des logements familiaux mais aussi des logements de taille intermédiaire répondant aux parcours résidentiels des plus jeunes aux plus anciens, en accession à la propriété et en locatif.

Ainsi, en plus des 2 logements déjà créés depuis 2021 (2 appartements au-dessus de l'ancien débit de boissons), la municipalité envisage la création d'un petit collectif, en plein cœur de bourg à des fins locatives (secteur B du « gisement n°7 »). Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Deux autres OAP sont prévues dans l'enveloppe urbaine sur des terrains de plus de 2000 m² démontrant une volonté d'accompagner ces projets de la part de la commune.

On peut toutefois relever que dans ces zones de densification, le nombre de logements retenu pour le projet de PLU est fortement diminué en raison d'une dureté foncière classée de « simple » à « complexe ». Pour la période 2024-2034, le nombre de logements potentiels en densification est de 26 alors que le nombre de logements pratiques retenus dans ce projet n'est que de 8.

Hors OAP, 12 logements sont envisageables sur des terrains de moins de 2000 m², en densification diffuse.

Au vu des données des dix dernières années et après étude par la municipalité, sur les 9 changements de destination envisageables, seul un est probable.

Il n'est pas précisé le nombre envisagé de remise sur le marché de logements vacants, alors que 6 logements ont été répertoriés comme tels dont 2 sont en cours de rénovation tandis que les 4 autres nécessitent de lourds travaux.

1 Comparativement au 0,77 pour l'EPCI de Lamballe Terre et Mer et 0,68 pour le département des Côtes-d'Armor.

2 Les projections faites dans le rapport de présentation évoquent une augmentation du desserrement des ménages en 2034 conduisant à une occupation de 2,34 personnes par foyer.

Un secteur en extension situé au nord-est du bourg pour 1,6 hectares , zoné 1AU, prévoit la production de 32 logements.

En résumé, le projet de PLU annonce l'accueil de 68 habitants supplémentaires pour la création de 53 logements ³.

Tout d'abord, on peut souligner qu'entre 2013 et 2019, le taux de croissance des logements est supérieur au taux de croissance de la population⁴ même si l'écart tend à se réduire. Il conviendrait donc d'ajuster au mieux le nombre de logements à la progression du nombre d'habitants, tout en adaptant, dans les OAP, la typologie de ces logements à l'évolution de la société : le desserrement des ménages, le vieillissement de la population ainsi que l'évolution sociétale du mode de vie induisent la nécessité de logements plus petits et plus économes en superficie, à proximité des services.

De plus la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine représente 20 logements dans le projet de PLU. La partie soumise à OAP comptabilise 8 logements, alors que son potentiel peut être bien plus grand (26 logements). La dureté foncière affichée dans une fourchette de 15 % à 90 % apparaît comme la justification de ce faible chiffre. Il conviendrait de renforcer les explications sur ces choix en matière de dureté foncière afin de mieux comprendre les choix opérés sur ces parcelles.

D'autant qu'une surface de plus de 2 000 m², non construite, est incluse dans l'enveloppe urbaine au sud du bourg ⁵ sans être soumise à une OAP alors que la faisabilité est indiquée comme simple (gisements n°5 + n°6, voire n°27).

Le potentiel de densification de ce projet de PLU est donc de 41 logements (26 en densification sous « OAP » + 12 en densification diffuse + 1 changement de destination + 2 logements déjà réalisés au-dessus de la maison des assistantes maternelles).

Le projet pourrait potentiellement accueillir jusqu'à 73 logements (41 en densification + 32 en extension). Ce chiffre mis en rapport avec le nombre de nouveaux habitants attendus (68) pose question sur la nécessité de tout ou partie des logements en extension urbaine.

Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine doit délimiter l'espace bâti dense. Ses limites se doivent d'être au plus près des constructions existantes. Ainsi, les gisements 5, 6, 27 et 47, non bâtis, devraient être exclus de la zone urbaine. Ces parcelles pourraient être considérées comme de l'extension de l'urbanisation si elles ne sont pas zonées en A ou N. D'autant plus pour le gisement n°47 qui est considéré comme un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) selon le modèle d'occupation des sols (MOS).

Les 2 dernières habitations au sud du bourg sont intégrées de la tâche urbaine. Or la continuité urbaine est discutable car elles sont uniquement reliées par la route et séparées du reste de l'agglomération par une parcelle en zone naturelle. Le réseau d'assainissement ne les dessert pas. Pour plus de cohérence de l'enveloppe urbaine, il conviendrait de les exclure.

3 32 logements en extension + 8 logements en densification avec des « OAP » + 12 en densification diffuse + 1 changement de destination

4 page 35 du rapport de présentation

5 à proximité de la Rue de La Penthièvre (pages 129 et 130 du rapport de présentation)

Consommation foncière et gestion économe de l'espace

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit contenir une analyse de la consommation foncière au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet. Cette analyse permet d'évaluer les objectifs de modération au regard des tendances passées et les projections démographiques et économiques doivent permettre d'évaluer les besoins futurs en foncier.

Le 16 avril 2024, les élus de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer ont approuvé une délibération portant stratégie foncière pour la période 2021-2031. Élaborée en déclinaison des objectifs du SRADDET, du SCoT du Pays de Saint-Brieuc et du programme local de l'habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer, cette stratégie établit, pour chaque commune de l'établissement public de coopération intercommunale, une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à horizon 2031. **A ce titre, pour la commune de LA MALHOURE, l'objectif de consommation foncière pour la période 2021-2031 est de l'ordre de 1 ha, à destination uniquement de l'habitat.**

L'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années

Le rapport de présentation mentionne, qu'entre 2011 et 2021, ce sont 4,45 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) qui ont été consommés uniquement pour de l'habitat, soit une moyenne de 0,44 ha par an. Ce développement s'est effectué en majeure partie dans l'enveloppe urbaine du bourg (3,67 ha) et dans le village du Boissy (0,73 ha).

Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace au sein du PADD

L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un unique secteur, « rue des chênes » est affiché comme de l'extension de l'urbanisation. Il est couvert par une OAP qui y projette la réalisation de 32 logements. Les trois autres OAP prévues dans le projet de PLU couvrent des secteurs de plus de 2000 m² dits de densification. Cependant, le secteur dit gisement n°8, même s'il est situé au sein de l'enveloppe urbaine, est consommateur d'ENAF (0,5 ha).

Entre 2021 et 2024, il n'y a pas eu de consommation d'ENAF sur le territoire communal

Ainsi la consommation foncière planifiée entre 2024 et 2034, à l'échéance du PLU, est de l'ordre de 2,4 ha, répartie en extension de l'enveloppe urbaine (1,6 ha) et en densification du bourg mais consommatrice d'ENAF (0,78 ha). Elle est uniquement destinée à de l'habitat.

Compatibilité avec les documents supérieurs

- Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc

Le SCoT du pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Par délibération du 21 décembre 2018, les élus du comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, à la suite de la refonte du périmètre des intercommunalités intervenue le 1^{er} janvier 2017.

Le futur SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait être approuvé en début d'année 2025. Au regard du délai d'approbation du SCoT, l'analyse de la compatibilité du PLU de LA MALHOURE avec le SCoT est réalisée sur la base du SCoT arrêté. La commune fait partie du secteur Est du territoire couvert par le SCoT.

x Renouvellement urbain et consommation d'ENAF

Le SCoT en vigueur, à travers son document d'orientation et d'objectifs (DOO), encourage le renouvellement urbain qui doit représenter 25 % au moins des besoins en foncier d'une commune.

Le futur SCoT, arrêté le 16 février 2024, préconise, pour le secteur Est, dont LA MALHOURE fait partie, un taux minimal de logement à produire en renouvellement urbain de 35 % pour la période 2021-2031 et de 55 % pour la période 2031-2041.

Dans le projet présenté, la densification et le renouvellement urbain représente 37 % de la production de logements selon les données du rapport de présentation avec 23 logements envisagés sur un total de 55 logements.

Ces objectifs sont cohérents avec ceux du SCoT pour la période 2021-2031. Toutefois, il apparaît possible de faire évoluer la dureté foncière sur les terrains en densification afin de diminuer la consommation d'ENAF envisagée.

Enfin, l'objectif de consommation foncière du PLU, en particulier la consommation d'espace prévue en extension de l'enveloppe urbaine existante, n'est pas conforme avec la trajectoire fixée par la délibération communautaire du 16 avril dernier portant stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer (LTM).

Pour mémoire, dans le cadre de cette stratégie, adoptée en déclinaison des objectifs du SCoT et du PLH, la communauté d'agglomération de Lamballe Terrer et Mer prévoit, pour LA MALHOURE, un objectif de consommation foncière de 1 ha.

Le choix de gisements en densification présentant une faisabilité simple et un phasage des extensions de l'urbanisation grâce à un zonage adapté (1AU et 2AU) est nécessaire pour s'assurer du respect de la stratégie communale vis-à-vis de sa réduction de consommation d'ENAF mais aussi de l'artificialisation après 2031.

x Densité

Sur la base du SCoT du pays de Saint-Brieuc en vigueur, la densité moyenne à respecter est de 15 logements/ha sur le territoire de la commune de LA MALHOURE.

La densité fixée par le SCoT à venir, sur le secteur Est, est au minimum de 20 logements/ha en moyenne sur la commune et de 20 logements/ha en extension.

Le projet de PLU présente les densités des secteurs soumis à OAP en rapport avec le nombre de logements théoriques.

La densité visée dans les OAP, sauf pour une, est de 20 logements à l'hectare.

L'OAP du gisement n°32 présente une densité de 14,3 logements par hectare, sans véritable explication sur cette exception.

En moyenne sur les projets en densification et en extension, la densité est de 19,5

logements/ha, en cohérence avec le SCoT. Toutefois, une densité plus forte dans certains secteurs aurait permis une réduction de la consommation foncière tout en conservant la dynamique de la progression démographique de la commune.

- Programme local de l'habitat

Au regard du PLH adopté le 10 mars 2020 par le conseil communautaire de Lamballe Terre et Mer, et de la situation de la commune de LA MALHOURS, dans le secteur urbain et périurbain, les objectifs annuels fixés à la commune, en production de logements sont de quatre par an (2020-2025).

La commune indique envisager une production de 50 à 55 logements sur la durée du PLU soit 5 logements par an.

Toutefois, ces chiffres sont basés sur le nombre de logements dits « pratiques ». Le nombre de logements théoriques permet d'envisager 73 logements sur la même durée soit environ 7 logements par an.

La compatibilité du projet de PLU avec le PLH est alors discutable. Le choix des OAP et de leur déclinaison en nombre de logements doivent être affinés.

- x Logements sociaux

Le PLH préconise que, pour les communes rurales, toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20 % de logements sociaux.

Cependant, la municipalité a fait le choix de ne pas indiquer de données chiffrées quant aux logements sociaux dans son projet de PLU en raison du « caractère très rural » de la commune et de sa « difficulté à pouvoir attirer les bailleurs sociaux ».

Malgré ceci, la municipalité souhaite encourager l'offre à loyer modéré (page 5 du PADD). Ainsi, les OAP « gisement n°7 » et « rue des Chênes » accueilleront des logements intermédiaires et en collectifs.

La conformité avec le PLH peut être discuté. Le projet doit être plus précis sur ce sujet.

- x Renouvellement urbain/densification

Le PLH prévoit, à son terme (2025), une production de logements à hauteur de 55 % en renouvellement urbain.

Or, le taux annoncé en rapport avec le nombre de logements dits « pratiques » hors ENAF est d'environ 37 % de la production de logements. Par ailleurs, le taux déduit en rapport avec le nombre de logements théoriques, bien que supérieur (44%), ne remplit toujours pas les conditions du PLH.

La municipalité, à travers le choix des gisements de densification avec une faisabilité simple, pourrait affirmer sa volonté de densifier son agglomération en priorité.

Le projet est donc non conforme au PLH sur cet aspect.

SDAGE/SAGE / Assainissement

- x Zones humides

La disposition du SDAGE à mentionner dans le règlement est la disposition 8B1 (et non la 8B2) du SDAGE (préservé les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages,

travaux et activités).

L'inventaire des zones humides est reporté dans une trame spécifique du zonage du PLU et du règlement graphique du PLU.

Les dispositions générales du règlement écrit reprennent les prescriptions relatives aux zones humides du SDAGE et du SAGE.

Il convient d'insister sur le fait que l'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

x Cours d'eau

Dans le règlement, il convient de préciser que l'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État : <http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>.

Pour les constructions nouvelles une marge de recul au cours d'eau de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zones A et N est actée dans le règlement écrit.

Il convient d'insister sur le fait que l'inventaire des cours d'eau identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

x Eaux pluviales

La limitation de l'imperméabilisation ainsi que la gestion intégrée des eaux pluviales est prise en considération dans ce PLU :

- dans le règlement, l'infiltration à la parcelle est privilégiée par la mise en place de surfaces perméables ou drainantes ;
- dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est également prévue dans un projet de lotissement.

Cependant, il n'y a aucune information relative à la gestion des eaux pluviales (gestion intégrée à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols...) dans le PADD.

x Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration de type « filtres plantés de roseaux » d'une capacité de 550 équivalents – habitants (EH), soit 733 personnes (date de l'arrêté préfectoral : 20 juillet 2007). A ce titre, Le projet de PLU apparaît donc compatible avec les capacités théoriques d'assainissement de la commune.

Le système d'assainissement est conforme pour les années 2022 et 2023.

Il y a lieu de :

- poursuivre le programme de travaux sur le réseau et la mise en conformité des branchements car il y a des surcharges hydrauliques importantes.
- déposer sur la plateforme VERSEAU les données d'autosurveillance complètes en 2024.

Risques et nuisances

Rapport de présentation

- 1) page 193, ajouter 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).
- 2) page 194, retirer le tableau

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Argiles	Faible	Aléa nul à moyen
Radon	Fort	Catégorie 3
Séisme	Faible	Catégorie 2
Tempête	Faible	Tout le département
TMD	Faible	Canalisation de gaz

- 3) page 197, ajouter à la suite du paragraphe sur le retrait « gonflement des argiles » :

« 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 situés 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 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000042211476&dateTexte=&categorieLien=id>

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 :
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726>
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739>

- 4) page 207 : l'annexion des secteurs d'information des sols (SIS) dans les documents d'urbanisme, leur publication sur internet via le portail Georisques a pour objectif de favoriser une prise en compte élargie du risque de pollution des sols, depuis les politiques de planification urbaine jusqu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il conviendra d'annexer l'arrêté correspondant aux SIS de la commune (voir en annexe).

Règlement écrit : titre 1, page 10, ajouter le risque sismique en référence à l'article R. 563-5 du code de l'environnement :

« Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires

pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV. »

Avis complémentaires des personnes publiques associées

Agence régionale de santé Bretagne

À l'appui des dispositions de l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme, les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doivent être annexés au PLU, ainsi que l'inventaire des réservoirs et leurs caractéristiques. Il conviendrait également d'évoquer la problématique du chlorure de vinyl monomère (CVM).

Service régional de l'archéologie

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) constituent des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet d'une prescription d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies lors de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région (article R. 523-6 du Code du patrimoine). Cette carte est susceptible d'être mise à jour conformément aux articles L. 522-4 et L. 522-5 du code du patrimoine.

Les informations relatives à la protection du patrimoine archéologique communal ne figurent que partiellement dans les documents du projet arrêté. Bien que les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique soient bien intégrées au règlement écrit et la localisation des ZPPA bien reportée dans le document graphique, il est important que la zone n°3 soit inscrite en zone N au titre de l'archéologie.

Cette requête a pour objectif de garantir la préservation des vestiges archéologiques les mieux conservés, d'intérêt scientifique ou patrimonial majeur, en contraignant tout aménagement sur les parcelles concernées.

Ainsi, un aménagement maintenu sur une zone N demandée pourra entraîner la conservation à titre préventif des vestiges (inscription au titre des monuments historiques – article L. 621-25 à L. 621-27 du code du patrimoine), ou le refus du permis d'aménager suivant l'avis de l'Architecte des bâtiments de France et l'application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme par le maire de la commune. Dans tous les cas, la prescription d'une fouille préventive d'ampleur (sauvegarde par l'étude) serait à la charge intégrale du maître d'ouvrage du projet, avec des conséquences importantes pour l'aménagement, tant en terme de délais que d'un point de vue financier.

Réseau de Transport d'Électricité

Le territoire est couvert par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE). Il s'agit de la ligne aérienne 63 kilovolts (kV) n° 1 DOBERIE – GOURAY (LE) – TRÉGUEUX.

Ces ouvrages traversent les zones A et N du territoire de LA MALHOURE. Il conviendra d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages de RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières :

Pour les lignes électriques HTB :

- il conviendra de préciser que «les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » ;

- il conviendra de préciser que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal et conduirait à fragiliser le document d'urbanisme, voire à l'annuler en cas de contentieux. Il convient donc de reporter sur le document graphique le tracé de l'axe des implantations des ouvrages concernés et de retrancher des EBC les bandes de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

GRTgaz

La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le projet de PLU. La présence des ouvrages GRTgaz est signalée avec le rappel de leurs servitudes d'utilité publique (SUP I3 (implantation et de passage) et I1 (maîtrise de l'urbanisation)).

Cependant, des incohérences et des manquements sont à signaler dans les pièces du projet de PLU. Il conviendra de prendre en compte les remarques faites par GRTgaz dans le courrier en annexe.

Etat-major de zone de défense de RENNES

La commune est grevée de la SUP PT2 relative au faisceau hertzien reliant TRÉDANIEL à SAINT-MALO, instaurée par décret du 31/08/2001. Cette SUP est bien répertoriée dans la liste mais n'est pas représentée sur la plan des servitudes.

Servitudes d'utilité publique

- I4 : Les ouvrages générateurs de servitude de type I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espaces boisés classés. Dans la liste des servitudes, il convient de noter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux.
- I3 : Concernant les ouvrages de transport de gaz naturel, les SUP I1 sont

manquantes et les SUP I3 sont à modifier (se reporter au courrier de GRTgaz en annexe).

- T7 : Pour cette servitude, il est fait référence au code de l'aviation civile, or, celui-ci n'existe plus. Il convient dorénavant de se référer aux articles R. 6352-1 à 9 et L. 6352-1 du code des transports.
- PT2 : cette SUP doit être inscrite dans la liste des servitudes mais aussi représentée sur le plan des servitudes.

Numérisation du PLU et téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L. 133-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dispose que la version du document approuvé devra être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été fourni à la DDTM au format PDF.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLU doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme.

Pièces jointes

- Avis de la CDPENAF du 7 novembre 2024
- Courrier de Réseau de transport d'électricité
 - Annexe – schéma de déclassement EBC
 - Fiche sur le téléchargement du réseau
 - Plaquette « Prévenir pour mieux construire »
- Courrier de l'Agence Régionale de Santé
- courrier de GRTgaz
- courrier de l'état-major de Défense de Rennes
- courrier de l'aviation civile
- Informations sur les zones de protection archéologiques :
 - courrier de la direction régionales des affaires culturelles, service régional de l'archéologie
 - carte des zones de protection demandées au PLU
 - liste des zones de protections demandées
- Risques et nuisances :
 - tableau des catastrophes naturelles
 - arrêté portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS)



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le

24 DEC. 2024

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, actions transversales

Affaire suivie par : Cécilia BELLAY

Tél. : 02 96 62 70 43

cecilia.bellay@cotes-darmor.gouv.fr

Madame la maire de LA MALHOURE
1 rue Landsegal
22640 LA MALHOURE

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme

P. J. : note technique

**REÇU LE
- 2 JAN. 2025
MAIRIE DE LA MALHOURE**

Par délibération du 26 septembre 2024, le conseil municipal de la commune de LA MALHOURE a arrêté son projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

A travers l'élaboration de son document d'urbanisme, la municipalité affiche vouloir maîtriser l'accueil de population dans un bourg rural dynamique en s'appuyant sur une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales tout en protégeant les terres agricoles et naturelles grâce à la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein de la tâche urbaine.

Concernant le projet de territoire, la commune de LA MALHOURE fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015. Le futur SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait être approuvé en début d'année 2025.

L'objectif de croissance démographique affiché dans le projet de PLU de LA MALHOURE est de + 1 % en moyenne par an pour atteindre une population d'environ 715 habitants à l'horizon 2034 (+ 68 habitants). La production de logements escomptée serait alors d'une cinquantaine de logements.

À la lecture des données de l'INSEE, la croissance de la population de LA MALHOURE pour la période de 2014/2018 est de + 2,5 %, ce qui est très inférieur à l'objectif retenu dans le PLU.

Par ailleurs, la consommation foncière prévue entre 2021 et l'échéance PLU (2034) serait de l'ordre de 2,4 hectares dont 1,6 ha en extension.

Copie à : déléguée territoriale de Saint-Brieuc, dossier PLU, chrono planification

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Prefet22 Prefet22

Cet objectif, en particulier la consommation d'espace prévue en extension de l'enveloppe urbaine existante, n'est pas conforme avec la trajectoire fixée par la délibération communautaire du 16 avril dernier portant stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer (LTM).

Cela amène à considérer un doute sérieux quant à la compatibilité du projet de PLU avec le futur SCoT, qui sera très vraisemblablement approuvé avant le PLU.

En outre, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer dispose d'un plan local de l'habitat (PLH) approuvé le 10 mars 2020. Le projet de PLU n'est pas compatible avec le PLH, notamment au sujet du nombre de logements potentiels.

Un travail sur la dureté foncière pour les terrains soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en densification de l'enveloppe urbaine ainsi que sur la densité permettrait de proposer un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation du secteur en extension urbaine, voire de diminuer en conséquence sa surface.

J'attire votre attention sur la nécessité d'une réflexion accrue sur ces sujets au sein de la municipalité mais aussi avec Lamballe Terre et Mer, pour mettre en cohérence le développement des logements sur le territoire, afin de ne pas porter préjudice à l'équilibre établi par le PLH, à savoir quatre logements par an pour la commune de LA MALHOURE, d'une part, ainsi que, d'autre part, la stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer, qui prévoit, pour la commune de LA MALHOURE, un objectif de consommation foncière de l'ordre de 1 hectare entre 2021 et 2031.

Pour ces raisons, j'émetts un avis défavorable sur le projet de PLU révisé de la commune de LA MALHOURE.

Je vous invite à prendre connaissance de la note technique en annexe à ce courrier.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Le préfet



François de KERÉVER



MINISTÈRE
DES ARMÉES
ET DES ANCIENS
COMBATTANTS

Liberté
Égalité
Fraternité

REÇU LE
- 2 JAN. 2025
MAIRIE DE LA MALHOURE

Zone de défense et de sécurité Ouest
Etat-major de zone de défense de Rennes
Sous-chefferie soutien des opérations

Rennes, le 12 NOV 2024
N° 504450 EMZD-RNS/SCSO/J4 INFRA

Le colonel Bruno BERT
chef d'état-major
de l'état-major de zone de Défense de Rennes

à

Direction départementale des Territoires et de la Mer
des Côtes d'Armor
Service planification, logement, urbanisme
1 rue du Parc
CS 52256
22022 SAINT-BRIEUC Cedex

- OBJET** : LA MALHOURE (22) – Projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU).
- RÉFÉRENCE** : votre courrier électronique 10 octobre 2024.
- P. JOINTES** : a) liste des servitudes + plan ;
b) mémoire explicatif + plan servitude PT2 220 346 02..

Par correspondance de référence, vous sollicitez l'avis de l'EMZD sur le projet arrêté du PLU de la commune de La Malhoure.

Cette commune est grevée de la servitude d'utilité publique PT2 220 346 02 relative au faisceau hertzien reliant Trédaniel à Saint-Malo instaurée par décret du 31/08/2001. Cette servitude est bien répertoriée dans la liste mais n'est pas représentée sur le plan des servitudes joint en a).

Le nom de l'organisme gestionnaire est le suivant : EMZD - rue Garigliano - BP 20 - 35998 RENNES CEDEX 9.

L'état-major de Rennes émet un avis défavorable au projet arrêté de ce plan local d'urbanisme et demande la prise en compte de la servitude suivant le mémoire explicatif et le plan adressés en b).

par ordre, l'AAE Laurence COLLOBERT
sous-chefferie soutien des opérations
J4 INFRA
de l'état-major de zone de Défense de Rennes

Copie sans PJ :
- ESID RENNES

