



LAMBALLE-ARMOR, le 17/12/2024

**Mairie de La Malhoure**

1 rue Landsegal  
22640 LA MALHOURE

REÇU LE  
-2 JAN. 2025  
MAIRIE DE LA MALHOURE

Direction des Services Techniques  
Service urbanisme/planification – 2024-30  
Affaire suivie par  
Virginie HAUTCHAMP

**Objet :**  
**Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de La Malhoure**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez soumis pour avis à la communauté d'agglomération le dossier de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté en Conseil Municipal le 26/09/2024.

Aussi, je vous informe qu'après examen du dossier sur ses domaines de compétences et échanges lors du Bureau communautaire du 3 décembre dernier, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer émet un avis défavorable sur votre projet de PLU, au motif que sa partie règlementaire ne respecte pas l'objectif de consommation foncière fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) favorisant ainsi l'extension urbaine au détriment du renouvellement urbain, ce qui ne répond pas aux objectifs portés par l'agglomération au travers notamment de son Programme Local de l'Habitat (PLH), son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), sa Stratégie Foncière et sa Stratégie Biodiversité.

Vous trouverez ci-dessous les éléments techniques relatifs à cet avis ainsi que les observations auxquelles il vous est demandé d'apporter des compléments et/ou modifications. A cette fin, les services de Lamballe Terre & Mer se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Habitat / Stratégie foncière :**

Le projet prévoit de recentrer l'urbanisation sur le bourg de la commune, sans possibilité d'étendre ni densifier le hameau du Boissy, permettant ainsi de conforter la dynamique du centre-bourg.

Cependant, au regard du plan de zonage, l'enveloppe de consommation foncière dédiée à l'habitat (environ 2.38ha) excède les besoins identifiés par la commune dans son rapport de présentation et traduits dans son PADD (1.6ha).

Cette consommation foncière est justifiée, au rapport de présentation, par une division par 2 de la consommation 2011-2021 de 4.77ha. Or, la loi Climat et Résilience prévoit que cet objectif de réduction par 2 ne s'applique pas directement à chaque commune mais qu'il soit territorialisé. Ce travail de

territorialisation a été réalisé dans le SRADDET breton puis dans le SCOT de la Baie de Saint-Brieuc arrêté ainsi que dans la Stratégie Foncière de Lamballe Terre & Mer.

Ainsi, pour les 8 communes du Secteur Rural Est, dont fait partie la commune de La Malhoure, il est prévu 11ha sur la période 2021-2031 et 5ha pour la période 2031-2041. Ces surfaces sont ensuite à répartir en fonction des besoins des communes au regard notamment des besoins en logements identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par ailleurs, le projet présente un scénario démographique élevé (taux de croissance de +1%) par rapport aux projections du SCOT arrêté (+0.5%). Si ce taux de croissance démographique peut se justifier au regard des tendances passées, l'accueil de la population doit néanmoins s'effectuer en respectant les enveloppes de consommation foncière ci-dessus.

Aussi, au regard du besoin en logements identifié dans le PLH (4/an), des enveloppes foncières définies ci-dessus et des besoins identifiés dans le PADD, la consommation foncière projetée dans la traduction règlementaire de ce PLU doit être réduite.

Ainsi, le gisement 8 pourrait être retiré des zones à urbaniser ou a minima zoné en 2AU ce qui de surcroit équilibrerait l'échéancier des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) entre renouvellement urbain et extension.

Par ailleurs, la zone 1AU "rue des Chênes" pourrait être réduite en particulier sur la partie non incluse dans le zonage d'assainissement collectif (voir ci-dessous).

Enfin, le gisement 47 (boisement), en périphérie du bourg et identifié comme non exploitable lors de la première étude de densification, devrait être exclu de la zone constructible.

Les densités appliquées aux OAP sont compatibles avec le SCOT arrêté mais la part de logements à produire en densification des enveloppes urbaines sans consommation foncière mériterait d'être augmentée (*pour rappel : le SCOT fixe sur ce secteur un objectif de production de logements dans l'enveloppe urbaine sans consommation foncière de 35% sur la période 2021-2031 et de 55% sur la période 2031-2041*).

Le projet prévoit la réalisation de 30% des besoins en logements en renouvellement urbain sans consommation foncière, soit 16 logements pour une capacité théorique de 44 logements.

L'urbanisation du gisement 7 pourrait ainsi être optimisée et une OAP sur les gisements 28 et 29 pourrait par exemple désenclaver le gisement 28.

Une réponse aux besoins spécifiques de logements engendrés par le vieillissement de la population est apportée par le recentrage des logements sur le bourg. La commune veillera également à une typologie de logements adaptée lors des opérations d'aménagement publiques comme privées.

Les enveloppes de consommation foncière dédiées à l'économie et aux équipements communautaires sont conformes à la Stratégie Foncière.

### **Economie / Tourisme :**

Le projet n'identifie pas de zones UY ni de STECAL pour de l'activité économique limitant ainsi la consommation et le mitage de l'espace agricole pour le développement de ce type d'activité.

Dans une logique de préservation de la vitalité du centre-bourg, le projet y prévoit la protection des locaux commerciaux.

Les prescriptions relatives aux commerces hors des localisations préférentielles (ex : magasin à la ferme) sont conformes au SCOT arrêté cependant, le plan de zonage présente un Périmètre de centralité permettant l'implantation des commerces et activités de services comprenant l'ensemble des zones UA, UB, 1AU et Ue.

L'étendue de ce périmètre risque de diluer l'offre de commerce et de services diminuant ainsi l'effet de dynamique commerciale. Il devrait donc être réduit.

Dans le même sens, les possibilités d'implantation pour la restauration devraient être plus restreintes.

Enfin, les destinations en zone AU seraient à recentrer sur l'habitat et l'hébergement. En effet, cette zone n'a pas vocation à accueillir les activités de commerce et activités de service, restauration, hébergement touristique, hôtel, cinéma, bureau comme permises dans le règlement arrêté.

### **Environnement :**

La cartographie du rapport de présentation du PLU reprend les éléments de continuité identifiés à la Trame Verte et Bleue (TVB) de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal (ABI). En outre, la zone 1Au se situe en dehors des secteurs à enjeux pour la TVB. La description de la fonctionnalité de la TVB à l'échelle communale et sa représentation sur les territoires limitrophes permettrait toutefois de démontrer la cohérence du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rappelle les enjeux de conservation des éléments de Trame Verte et Bleue identifiés dans le diagnostic et propose des orientations en termes de préservation et de renforcement (nuance avec restauration). La carte associée pourrait décliner ces orientations par type d'actions (renforcer le maillage bocager, réintroduction des milieux prairiaux, ...).

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique TVB présente des dispositions sur la création et l'entretien du bocage ainsi que sur la préservation de la faune du bâti et de la trame noire. La cartographie associée ne détaille pas les objectifs à mener sur les zones de renforcement (notamment agricole). Or elle pourrait identifier des actions prioritaires telles que la restauration du bocage entre les têtes de bassin versant ou la densification du maillage bocager en périphérie des réservoirs de biodiversité identifiés, conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : *"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques."*

Au regard des obligations déjà imposées par la PAC (Politique Agricole Commune) et par l'article L.350-3 du code de l'environnement protégeant les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique, la commune a souhaité éviter des doublons en matière de protection du bocage pour ne pas alourdir les démarches soumises aux exploitants agricoles. De ce fait, la majeure partie du bocage n'a pas été identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. Cette démarche ne permet pas d'assurer une protection et une restauration efficace du maillage bocager et plus globalement de la trame verte.

En effet, certaines parcelles agricoles peuvent être détenues et/ou reprises par des particuliers ou par des exploitants agricoles non bénéficiaires de la PAC. Dans ce cas, seuls les allées et alignements de bord de voies ouvertes à la circulation publique seraient protégés au titre du code de l'environnement.

De plus, le cadre de la PAC n'impose de règles que sur l'arasement des haies (pas sur les coupes et abattages) et ne protège pas les alignements d'arbres (type alignement de chênes seuls sans arbustes ni autres ligneux). Or, ces alignements caractéristiques du bocage de notre territoire peuvent constituer une base pour la reconnexion des haies et l'amélioration, voire la restauration du bocage.

Enfin, il est à noter que le service environnement de LTM intervient en accompagnement des exploitants agricoles que ce soit dans le cadre de demande de coupe et abattage au titre de la PAC ou au titre du code de l'urbanisme limitant ainsi « l'effet doublon » dans la protection du bocage.

Dès lors, afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD notamment : « *favoriser la restauration et la préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels du territoire.* », l'inscription du réseau bocager au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme dans le PLU paraît donc indispensable.

Par ailleurs, les parcelles ZA 149, 148 et 53 ont été identifiées en Espace Boisé Classé. Or leur caractère landicole amène plutôt à les identifier en élément à protéger au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme afin de ne pas figer le caractère boisé et permettre une éventuelle restauration de la lande (les landes constituant des milieux à enjeux à l'échelle de Lamballe Terre & Mer).

Quelques boisements (ex : ZA48, ZA169, ZC39, ZC 127) ne bénéficient d'aucune protection ni au plan de zonage ni au regard du code forestier ce qui n'est pas cohérent avec le diagnostic, ni avec les justifications apportées dans le rapport de présentation : *"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"*.

Les zones humides sont globalement exclues des zones U et 1AU mais il subsiste encore quelques superpositions (ex : parcelle en zone Ue : A694 et une petite partie de la A693). Par ailleurs, les gisements 12, 13 et 20 sont identifiés comme zone humide dans l'étude de densification. Ces zones humides devraient donc être identifiées comme telles au plan de zonage ou, a minima, en éléments à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme) si elles ne répondent pas à la définition de zones humides du code de l'environnement. Dans tous les cas, les zones humides identifiées par le bureau d'étude (parcelle ZA235, gisements 12, 13 et 20) devront faire l'objet d'une validation par la CLE du SAGE Baie de Saint-Brieuc et, leur destruction étant interdite par le règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, elles sont à exclure des zones U.

Le règlement rappellera que : *"la CLE entend par destruction leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement"*. De plus, le SCOT arrêté prescrit que : *"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)"*.

Au-delà des zones A et N, il conviendrait également de développer la perméabilité de la TVB en milieu urbain, en particulier sur les OAPs du gisement 8 et "rue des Chênes" : préservation d'éléments végétaux dans les tâches urbaines (en lien avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial : création/maintien d'îlots de fraîcheur), prescription de création de passages à faune au niveau des clôtures etc.

En effet, les espaces de jardins privatifs et espaces verts sont des puits potentiels de biodiversité important sur le territoire et l'amélioration de la perméabilité est essentielle pour la restauration des continuités écologiques, y compris en centre-bourg ou dans des lotissements périphériques.

De plus, la composition des franges urbaines devrait être davantage étayée dans l'OAP TVB afin de créer de véritables lisières urbaines telles que prescrites dans le SCOT arrêté : *"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"*.

Dans un souci d'harmonisation des prescriptions relatives aux espaces et espèces à protéger, il serait opportun d'utiliser une formulation commune pour l'ensemble du territoire de LTM (une proposition de rédaction des services de LTM sera envoyée ultérieurement à la commune).

Enfin, le SCOT prescrit que : « *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).* ». Cette prescription est à transcrire à l'échelle communale.

### **Climat Air Energie - Mobilité**

Le projet prévoit de recentrer l'urbanisation sur le bourg ce qui favorise les mobilités douces et évite les déplacements motorisés vers les équipements (école, aires de jeux etc), services et commerces.

Aussi, afin de protéger les sols et de conserver le potentiel de séquestration de carbone actuel, il conviendra de réduire la consommation foncière et de protéger les haies et boisements existants.

Enfin, une mention serait à intégrer dans le règlement (partie 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) afin de rappeler aux porteurs de projet leurs obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sur certains bâtiments et constructions au titre du code de la construction (L 171-4), du code de l'urbanisme (L 111-19-1) et de la Loi APER (article 40).

### **Plan Alimentaire Territorial :**

*Pas d'observation*

### **Eau Assainissement Déchets :**

Le projet est compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration de La Malhore néanmoins, une partie de la zone 1AU "Rue des Chênes" est située en dehors du zonage d'assainissement collectif. Dès lors, la commune devra modifier le périmètre de la zone et/ou intégrer cette contrainte dans l'OAP "Rue des Chênes".

Par ailleurs, si la gestion des eaux pluviales à la parcelle a été intégrée à l'OAP du secteur 1AU "Rue des Chênes", la gestion intégrée des eaux pluviales devrait être davantage développée sur la commune au regard des enjeux liés à la qualité et la quantité d'eau (ex : mise en place d'un coefficient d'espaces perméables compatible avec la densification, gestion de l'eau pluviale à la parcelle).

Enfin, l'annexe sanitaire déchets réalisée par Lamballe Terre & Mer sera à annexer au règlement.

### **Service Autorisation du Droit des Sols (ADS).**

#### Dispositions générales :

Les prescriptions relatives à la préservation du patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme devraient être davantage étayées pour assurer la préservation effective de ce bâti.

Le règlement et le plan de zonage prévoit la possibilité d'emplacements réservés : y en a-t-il sur la commune ?

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : coquille CDNPS au lieu de CDPS.

Par ailleurs, les critères énoncés dans cet article doivent correspondre aux critères énoncés dans le renvoi 4 du tableau des destinations (quelques différences).

Bien distinguer le linéaire de préservation de la diversité commerciale du périmètre de centralité.

## Destinations et sous-destinations :

Tableau des affectations, usages des sols et types d'activités : en zone A, il semblerait que le renvoi 3 ne soit pas adapté.

Zone 1AU : l'hébergement touristique est autorisé or le logement permanent est plutôt à privilégier sur ces zones.

En zone A et N :

- Les critères relatifs à la construction de logements de fonction agricole ne reprennent pas complètement les éléments de la charte agricole. Or cette charte a été coconstruite par l'AMF, la Chambre d'agriculture et la Préfecture des Côtes d'Armor et devrait être reprise dans le règlement telle que rédigée par ces instances.

- Les changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS, Commission Départementale de la Nature des paysages et des sites, en zone N.

- Les activités accessoires à l'activité agricole sont autorisées mais sans construction nouvelle (voir L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme), à modifier :

*"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) (...)*

*• Les activités d'hébergement, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge...) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle. (...)"*

## 1. Volumétrie et implantation des constructions :

Zone 1AU : "R+1+comble pour les maisons individuelles et R+2 pour les bâtiments intermédiaires et collectifs" : pas de combles ou d'attiques possibles pour les bâtiments intermédiaires et collectifs?

Zone 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" : il serait opportun de différencier la zone Ub des zones A et N, les attiques n'étant pas appropriés sur du bâtiment patrimonial en mitage de l'espace agricole.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère :

En UA, il est indiqué que : "Les toitures de la constructions principales et des 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 », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » autorisés dans cette zone, ne sont pas règlementées."

Or, s'agissant du cœur historique de la commune, si l'objectif est de préserver le caractère architectural de ce centre-bourg, le volume principal de l'ensemble des bâtiments devrait être à 2 pentes.

Par ailleurs, la rédaction n'est pas très claire : le double pente s'applique uniquement au volume principal ou également aux extensions/annexes ?

Enfin, en zones A et N, pour préserver le caractère patrimonial du bâti, le volume principal à 2 pans devrait être conservé.

L'article sur les clôtures en zones Ua, Ub et 1AU n'est pas explicite et ne les règlemente pas. En effet, en ajoutant « ... » à chaque option, tous les types de clôtures sont alors rendus possibles.

Par ailleurs, les clôtures en limites de zones A et N devraient plutôt être végétalisées (ex : pas de mur en agglos en limite de zone A ou N).

En limite séparative, afin de permettre de concilier densification et espaces d'intimité, les joues de terrasse pourraient être autorisées sur une longueur limitée (3/4m?).

#### 4. Stationnement :

Il n'est pas précisé de règles quantitatives de stationnement pour l'habitat collectif.

Pour favoriser le développement des mobilités douces, les règles qualitatives pour les stationnements vélo seraient à développer (locaux clos et couverts, éclairés, dotés d'une fermeture sécurisée et de dispositifs de recharge pour vélos à assistance électrique). De plus, le tableau relatif aux règles quantitatives ne règlemente pas les collectifs d'habitat. Or ce type de bâtiment nécessite la création de stationnements vélos.

#### Titre VI : Lexique

Certaines définitions sont à revoir ou compléter :

Bâtiment : ajouter la notion de local clos et couvert.

Claire voie : à définir : il s'agit in fine d'obtenir des clôtures réellement ajourées et donc avec un écart suffisant pour ne pas produire un effet "barricade".

Construction : définition intégrant les aménagements : reprendre plutôt la définition du lexique national? voir également la définition d'aménagement dans le règlement.

Extension : ajouter la notion de lien physique et fonctionnel.

Faitage : "*ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées (toiture à pente).*" Or certaines toitures n'ont qu'une seule pente, préciser plutôt : "*partie la plus haute de la toiture en pente*".

Hauteur maximale : "*Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.*" : enlever "égout du toit" puisque le point haut c'est le faitage pour une toiture en pente et l'acrotère pour une toiture terrasse.

Quid de la hauteur maximale pour les toitures courbes autorisées dans le règlement ?

La notion de "point de référence" ne paraît pas utile. Il semble plus simple de vérifier les hauteurs aux extrémités de la construction d'autant plus que les hauteurs ne sont règlementées que pour les annexes.

PPRI : commune non concernée

Toiture-terrasse: "*couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse*" : ajouter qu'une toiture terrasse est composée d'une pente inférieure à 15%.

**Service SIG :**

Le téléversement du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme est obligatoire pour le rendre exécutoire. Aussi, si la commune souhaite que le service SIG de LTM réalise cette opération, il est nécessaire qu'elle se rapproche du service SIG pour l'autoriser à effectuer cette manœuvre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Pour le Président*

*Par délégation*

Jérémy ALLAIN

*Vice-Président en charge de l'adaptation au*

*changement climatique et aux*  
*contractualisations*

