

CONSEIL MUNICIPAL

REUNION DU 26 septembre 2024

ANNEXE

•••

Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Malhoure **Bilan de la concertation**

Le rapporteur rappelle que la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être accompagnée d'un Bilan de la concertation avant l'Arrêt du projet.

1 – RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération le 30 septembre 2021, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de concertation.

Les modalités de la concertation définies par cette délibération sont les suivantes :

- **Affichage en mairie durant un mois de la délibération** de prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et mention dans un journal diffusé dans le département ;
- **Publication d'un avis dans la presse** et dans le journal communal signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer ;
- **Mise à disposition du public**, aux heures d'ouverture de la Mairie, et tout au long de la procédure, **d'un dossier d'information** au fur et à mesure de l'avancement de la démarche et d'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations et suggestions ;
- **Possibilité d'écrire à Madame le Maire** avec mention « Elaboration du PLU de La Malhoure » (par voie postale au 1 rue de Landsegal 22640 LA MALHOURE ou par messagerie électronique à mairie.la.malhoure@orange.fr) ;
- Tenue d'au moins **2 réunions publiques**, aux moments de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité ;
- **Affichage en mairie de panneaux** réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du PADD ;
- **Parution régulière** d'éléments d'information sur l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU dans le bulletin municipal ;
- Création d'un **comité technique** composé d'élus mais également, en fonction des thématiques abordées en réunion, de personnes qualifiées ou détentrices d'une expertise pertinente pour éclairer la municipalité ;

Cette délibération précise en outre que « La commune pourra y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité. Ce dispositif sera accompagné des mesures de publicité prévues par la loi ». Enfin, la délibération précise qu'« à l'issue de la concertation, le bilan en sera fait et présenté au Conseil municipal qui délibèrera pour clore la concertation et cela au plus tard au moment de l'arrêt du projet de PLU en application de l'article R. 153-12 du Code de l'Urbanisme ».

2 – LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

Concernant l’affichage de la délibération de prescription de l’élaboration :

- La délibération a été affichée pendant un mois en Mairie de La Malhoure (1 Rue Landsegal, 22640 La Malhoure).

•

Concernant la communication dans la presse :

Plusieurs articles sont parus dans le Ouest France :

- 17 janvier 2024 : Rappel des vœux de Mme le Maire à la population et information sur le lancement de l’élaboration du PLU.
- 7 mars 2024 : Informations sur la tenue d’une réunion publique pour la présentation du projet de PLU le lundi 22 avril 2024 à 20h.



Valérie Morfouasse, la maire, a présenté, samedi soir, ses vœux à la population. | OUEST-FRANCE

Ouest-France

Publié le 17/01/2024 à 05h05

3 mois = 3€

Samedi soir, à la salle des fêtes, Valérie Morfouasse, la maire, et ses conseillers ont présenté leurs vœux à la population. La commune de 616 habitants, vient de connaître une progression de 1,7 %. Elle a enregistré, en 2023, cinq naissances et six décès.



Plus besoin d'acheter des panneaux solaires : faites ceci (C'est génial)

L'année à venir va être riche en projets, avec le PLU (Plan local d'urbanisme) qui doit être approuvé à la fin de l'année. Une Mam (Maison d'assistantes maternelles) et deux logements communaux vont voir le jour. Un jeu de boules va être créé ainsi que l'aménagement paysager dans le lotissement. L'étude concernant des travaux à la salle des fêtes va également avoir lieu.

La Malhoure

Tab21a Fend

Publication Ouest France du 17 janvier 2024

MENU

3 mois = 3€



Se connecter

Urbanisme, c'est un must

Game of Thrones: Winter is coming

Jouer

par Taboola

Les élus décident d'attribuer une aide de 20 € par élève qui participeront à une classe de mer, du 27 au 29 mars, à Paimpol. 36 élèves de la commune sont concernés au RPI (regroupement pédagogique intercommunal) des écoles Saint-Charles, de La Malhoure et Notre-Dame, de Penguily.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Une réunion se déroulera lundi 22 avril, à 20 h, à la mairie, afin de présenter le projet de la commune, ainsi que sa traduction réglementaire dans le PLU. Il s'agira notamment d'un moment d'échange pour recueillir les avis, remarques et observations des usagers du territoire, afin de consolider le projet de PLU avant son arrêt en conseil municipal.

La Malhoure

Taboola Feed



Publication Ouest France du 3 mars 2024

Concernant l'information dans le bulletin municipal :

Des informations ont été communiquées sur l'avancement du Plan Local d'Urbanisme dans les bulletins municipaux en 2022, 2023 et 2024 :

- Janvier 2022 : Annonce du lancement de l'élaboration du PLU et de la manière dont les habitants peuvent participer aux réflexions du PLU.
- Avril 2022 : Présentation de la phase diagnostic de l'élaboration du PLU et intégration de la délibération du conseil municipal précisant le lancement d'une étude de zonage pluvial en lien avec l'élaboration du PLU.
- Juin 2022 : Intégration de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU dans le bulletin.
- Septembre 2022 : Informations quant à l'avancement de l'élaboration du PLU et intégration de la délibération du conseil municipal l'étude de zonage pluvial en lien avec le PLU.
- Mars 2023 : Invitation des habitants à la réunion publique du 24 avril 2023 pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Septembre 2023 : Intégration d'un extrait de la délibération sur le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en Conseil Municipal.
- Février 2024 : Etat d'avancement du PLU et invitation des habitants à la réunion publique du 22 avril 2024.



BULLETIN MUNICIPAL

Janvier 2022

Le mot du Maire

L'année 2022 pointe le bout de son nez et malheureusement, la COVID est toujours présente. Cela complique beaucoup notre vie quotidienne. La cérémonie des vœux tant attendue est encore annulée, à mon grand regret.

Vous avez pu voir ou entendre que l'église est en pleine rénovation. Les joints, les murs d'enceinte, les portails et les menuiseries extérieures vont être rénovés ou changés. L'if va aussi se refaire une beauté.



Maintenant, tous les terrains du lotissement de la Mériennée sont vendus. Il nous reste à effectuer la voirie définitive. Nous allons profiter d'aménager la rue de l'école et sécuriser son accès. Le dossier est en cours.

Avec le Conseil municipal, nous avons démarré l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui va nous prendre la majeure partie du mandat.

Pour un souci de sécurité et de commodité, le portail de l'atelier municipal a été changé. L'ancien bar épicerie va être réhabilité, au rez-de-chaussée pour un local commercial et à l'étage des logements locatifs.

Le 26 novembre dernier, M. Daniel BARON a reçu le titre de Maire honoraire pour ces 37 années passées au service de la commune.

Nous remercions l'ensemble des personnels enseignant, communal et du SIVOM La Malhore Pengilly pour avoir été encore cette année présent et disponible, malgré toutes les contraintes liées à la crise sanitaire.

Un grand merci, pour l'initiative de Roger qui a confectionné une boîte à livres. Elle a été installée près de la mairie. Vous pourrez ainsi y déposer ou emprunter un livre librement.

Par ces quelques mots, tout le Conseil municipal se joint à moi, pour vous souhaiter une bonne et heureuse année 2022 de santé, de bonheur et prospérité, et je ne peux que finir mon propos en vous annonçant, selon les services de Lamballe Terre & Mer, la commercialisation de la fibre optique d'ici le printemps !!

Extrait bulletin municipal janvier 2022.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU, où en est-on ? : La phase diagnostic

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de La Malhoure, assistée par le bureau d'études OUEST AM', a débuté la phase diagnostic en mars 2022.

Le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement s'appuient sur l'analyse des atouts et contraintes du territoire au regard des données démographiques, des activités économiques, des déplacements, des paysages, des risques, des milieux naturels... Ces constats permettront de définir les enjeux en termes d'aménagement qui orienteront les



choix pour le développement futur.

Pour mener à bien ce diagnostic, une première journée de rencontre entre le bureau d'études et les membres de la commission PLU a eu lieu le 21 mars 2022.



Au cours de la matinée, le bureau d'études a présenté aux élus les évolutions récentes du code de l'urbanisme, les éléments de cadrage à l'échelle supra communale (SCOT du Pays de Saint Brieuc, PLH de Lamballe Terre et Mer), la méthodologie de travail et le calendrier et la procédure d'élaboration du PLU. L'après-midi a été consacré à une visite du

territoire qui a permis d'échanger sur les principaux enjeux de développement sur la commune.

Cette journée a permis au bureau d'études en charge du PLU de récolter des données et informations précises à travers la connaissance du territoire des élus de La Malhoure. Ces éléments, corrélés aux données géographiques, statistiques, historiques... ainsi qu'à la tenue de plusieurs ateliers de travail sur des thématiques spécifiques avec la commission PLU vont permettre d'enrichir et finaliser le diagnostic territorial du territoire.

Phase diagnostic, et après ?

Ce diagnostic va permettre de définir les enjeux en termes d'aménagement pour la commune sur lesquels s'appuie la construction du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du territoire. Ce PADD constitue la colonne vertébrale du PLU, c'est-à-dire qu'il détermine les grands choix communaux qui orienteront le développement de La Malhoure pour les 10 prochaines années (quelle dynamique démographique envisager ? Ou accueillir les nouveaux habitants ? Quels équipements conforter ?).



La phase de réalisation du PADD débutera au cours du mois d'octobre 2022 et se terminera en janvier 2023. L'élaboration du PLU entrera ensuite dans sa phase réglementaire. Cette phase consiste à traduire l'ensemble des orientations du projet de PLU à travers un règlement à la fois écrit et graphique. Ce règlement donne l'ensemble des règles de construction sur le territoire par secteur géographique. La phase



réglementaire comprend aussi la réalisation des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui précisent les principes d'aménagement à respecter sur les secteurs d'urbanisation future de la commune.

Comment participer aux réflexions concernant la révision du PLU :

Nous rappelons que tous les habitants peuvent s'informer et apporter leur contribution à l'étude de l'élaboration du PLU, faire part de leurs observations, de leurs éventuelles attentes ou préoccupations relatives au développement de la commune, et à la prise en compte de leur cadre de

vie à travers plusieurs moyens :

- La transmission d'observations ou de suggestions sur un registre mis à disposition du public en mairie,
- Lors des réunions publiques qui se dérouleront aux étapes clés de la procédure d'élaboration du PLU.
- Des informations concernant l'avancement de la procédure vous seront régulièrement transmises par le biais :
 - De publications dans le présent bulletin municipal,
 - D'une exposition évolutive en mairie.

Extrait bulletin municipal avril 2022



BULLETIN MUNICIPAL

Septembre 2022

Bonjour à toutes et à tous,

Depuis quelques mois, nous connaissons une période de sécheresse bien différente de celles connues auparavant. Notre commune a été épargnée par les feux de broussailles, de chaumes..., restons vigilants malgré tout. Le Préfet des Côtes d'Armor par ses arrêtés du 21 et 28 juillet puis du 10 août a placé notre département en vigilance « Crise sécheresse » interdisant entre autres tout arrosage (sauf réserve de pluie), remplissage des piscines, lavage des voitures, arrosage des espaces verts, nettoyage des façades, murs, toits, terrasses... « Tout contrevenant s'expose à une contravention de 5^{ème} classe pouvant aller jusqu'à 1500 € d'amende ».

La chaleur a apporté son flux de guêpes et de frelons asiatiques. Je vous rappelle que Lamballe Terre & Mer ne prend en charge que la destruction des nids de frelons asiatiques après vérification par notre référent communal (Robert Honneur).

Certains se plaignent que les véhicules circulent vite dans les lotissements. Les radars pédagogiques y ont été positionnés quelques semaines et il ressort que les véhicules respectent les vitesses à 96 % en entrant et 90 % en sortant.

Tout l'été, les jeunes de 4 à 12 ans encadrés par le club des Dahus du Mont Bel Air, ont pu participer à des petits matchs sur le plateau multisports.

Le 1^{er} septembre, les élèves ont repris le chemin de l'école, nous leur souhaitons une belle année scolaire.

L'élaboration du PLU continue. Les travaux de finition de la voirie du lotissement de la Mériennée et l'aménagement de la rue de l'école devraient débiter à l'automne. Le permis de construire pour rénover l'ancien bar épicerie a été délivré. Ainsi, le rez-de-chaussée sera destiné à la maison d'assistantes maternelles, dénommée « Lamall' aux oursons », le 1^{er} étage et les combles en deux logements locatifs. L'appel d'offres devrait être lancé d'ici quelques semaines pour un début de travaux fin 2022 début 2023.

Du 19 janvier au 18 février 2023, nous allons réaliser le recensement de notre population. A cet effet, nous recrutons un agent recenseur (jeune retraité(e), demandeur d'emploi (emploi considéré comme d'intérêt public : ne bloque pas les indemnités chômage)... Une formation sera assurée fin décembre et début janvier. Si vous êtes intéressé et disponible, merci de déposer votre candidature à la Mairie avant le 14 novembre.

Je vous souhaite une bonne rentrée à toutes et à tous.

Valérie MORFOUASSE



L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Invitation à une réunion publique,
le lundi 24 avril à 20h30,
à la Mairie « 1 rue Landsegal »

Madame, Monsieur,

Comme je l'évoquais lors de la cérémonie des vœux, la commune de La Malhore a débuté l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette procédure, la commune a réalisé un diagnostic territorial qui correspond à l'analyse des caractéristiques de la commune sur de nombreuses thématiques : démographie, parc de logements, activités économiques, mobilités, environnement, paysages...

Ce diagnostic a permis d'identifier les enjeux du territoire à partir desquels la commune a construit son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Le PADD détermine les grands choix qui orienteront le développement de La Malhore pour les 10 prochaines années.

Avant d'entrer dans la traduction règlementaire de ce PADD, soit la réalisation du plan de zonage et du règlement écrit, la commune souhaite présenter l'avancement des travaux du PLU aux habitants et recueillir leurs remarques, observations... afin d'enrichir le diagnostic du territoire et d'aboutir à un projet concerté.

Aussi, je vous invite à participer à une réunion publique pour la présentation du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Je vous rappelle que divers documents d'information sur le PLU, ainsi qu'un registre de remarques, sont ouverts à votre intention, en Mairie. N'hésitez pas à les consulter.

Dans l'attente de cette rencontre, recevez mes sincères salutations.

Valérie MORFOUASSE, Maire de La Malhore.

Extrait bulletin municipal mars 2023

Le PLU (plan local d'urbanisme), où en est-on ?

Depuis 2022, la commission urbanisme, assistée par le bureau d'études Ouest Am' s'est rencontrée à de nombreuses reprises afin d'élaborer le diagnostic du territoire et de **construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Ce projet, présenté lors de la réunion publique du 24 avril 2023, a été débattu par le conseil municipal le 29 juin 2023. Ce projet est structuré autour de 3 grands axes :

- Tendre vers un développement urbain proportionné au caractère rural de La Malhoure,
- Offrir un cadre de vie adaptée à la vie de famille en zone rurale,
- Protéger l'espace rural en tant que force économique et identitaire.

La traduction réglementaire du projet a débuté dès le début de l'année 2023. Cette phase consiste principalement à créer trois grands outils permettant de traduire réglementairement les volontés communales affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui visent à renforcer la qualité urbaine et environnementale des opérations d'aménagement projetées sur les secteurs en extension urbaine et les secteurs de densification du bourg.
- **Le règlement écrit et plan de zonage** qui permettent de définir les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole, zone naturelle).

A l'issue de cette phase réglementaire, une **seconde Réunion Publique** doit être organisée.

Je vous invite à y participer le lundi 22 avril 2024 à 20h00 à la Mairie

afin de vous présenter le projet de la commune ainsi que sa traduction réglementaire dans le PLU. Il s'agira notamment d'un moment d'échange pour recueillir les avis, remarques et observations des usagers du territoire afin de consolider le projet de PLU avant son arrêt en Conseil Municipal.

Extrait bulletin municipal septembre 2024

Concernant l'affichage en mairie de panneaux :

Cinq panneaux au format A1 ont été exposés en mairie aux différentes étapes de la procédure :

- Panneau n°1, exposant les enjeux, le contenu et les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU ainsi que les principales modalités de concertation.
- Panneaux n°2 et 3, exposant les éléments clés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- Panneau n°4, exposant la synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Panneau n°5, exposant la traduction réglementaire du PLU.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de respecter les dernières évolutions législatives et d'intégrer de nouveaux projets d'aménagement sur la commune, le Conseil Municipal de La Malhoure a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du 30 septembre 2021.



QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le PLU est un document d'urbanisme qui définit, à partir d'un diagnostic, un projet de territoire traçant les grandes orientations de la commune en matière de logement, d'espaces publics, de développement économique, d'environnement... pour les 10 ans à venir.

Il permettra de gérer l'aménagement et l'évolution du territoire, entre espaces à développer et espaces à préserver.

Ce document de planification est encadré par les lois et documents de portée supérieure (PLH, SCOT, SDAGE...)

QUEL EST SON CONTENU ?



> UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il correspond à un état des lieux urbain et environnemental du territoire menant à l'identification des grands enjeux pour la commune.

> UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il définit, à partir des enjeux identifiés, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 prochaines années.

> DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles définissent les actions nécessaires pour l'aménagement

> UN RÉGLEMENT & UN ZONAGE

Ils définissent les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle).

> LES ANNEXES

Elles contiennent notamment les servitudes d'utilité

LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU



COMMENT PARTICIPER ?

La concertation consiste à associer les habitants et usagers du territoire tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune à travers :

- > Un registre ouvert en mairie, destiné à recueillir les observations et suggestions,
- > Des informations publiées dans le journal communal,
- > La tenue de réunions publiques suivies d'un débat avec la population aux phases clés du projet
- > La possibilité d'écrire à Madame le Maire avec la mention « Révision du PLU de La Malhoure », soit par voie postale (Mairie de La Malhoure, 1 rue Landsegal, 22640 LA MALHOURE), soit par mail (mairie.la.malhoure@orange.fr).



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

Localisation et périmètre de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer :



QUEL CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ?

La Malhoure fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer, composée de 38 communes soit 68 000 habitants, dont le Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 2019.

La Malhoure appartient aussi au périmètre du SCOT du Pays de Saint Brieuc, dont le projet a été approuvé le 27 février 2015 et est en cours de révision.

LA MALHOURE, EN QUELQUES CHIFFRES, C'EST :



598 habitants en 2019,

2,3% de croissance moyenne annuelle entre 2013 et 2019,

119 habitants par km²,

2,53 personnes par ménage en moyenne en 2019,

2 fois plus d'habitants âgés de moins de 20 ans que de 60 ans ou +,

41% de la population a moins de 30 ans,

256 logements sur la commune dont 92% de résidences principales,

4,3% des logements de La Malhoure sont des résidences secondaires,

91% des logements sont des maisons (9% d'appartements),

3,5% de logements vacants au sein du parc global,

34% des ménages se sont installés il y a moins de 5 ans,

46% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans,

23% de locataires dont 5% de locataires sociaux,

26% des résidences principales ont été construites après 2006,

4 logements construits par an en moyenne entre 2011 et 2020,

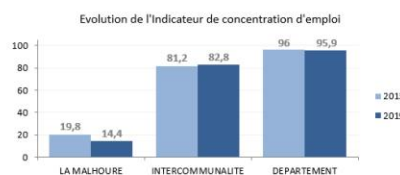
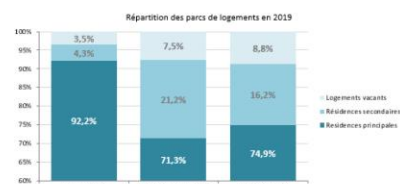
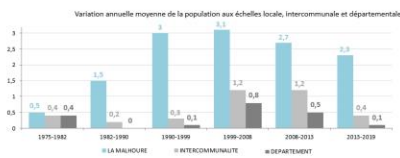
340 actifs (occupé ou non) dans la population totale (57%),

20 établissements implantés sur le territoire de La Malhoure,

89% des actifs malhourins travaillent en dehors de la commune,

37 agriculteurs exploitent le territoire de La Malhoure,

370 hectares exploités sur la commune.



Evolution de la tâche urbaine du bourg

Avant 1960



Avant 1980



Avant 2000



Après 2010



Visite du territoire lors de la réunion de lancement de la Révision du PLU avec le Comité de pilotage



ENJEUX

- Profiter de la croissance démographique actuelle pour dynamiser l'économie locale,
- Maintenir/conforter l'offre en équipement en cohérence avec la croissance démographique envisagée,
- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes...) dans l'offre de logements (proximité des commerces et services, logements abordables...),
- Pérenniser et soutenir l'activité agricole notamment en préservant les terres cultivables.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires



QUEL DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES ?

Sur les 10 dernières années, **4,5 hectares** de foncier ont été consommés sur le territoire. Ces espaces ont été consommés principalement pour l'accueil de nouvelles habitations. Environ 82% de la consommation à vocation habitat s'est faite au sein de l'enveloppe urbaine, soit en continuité des tissus déjà urbanisés.



Rue de l'Ecole

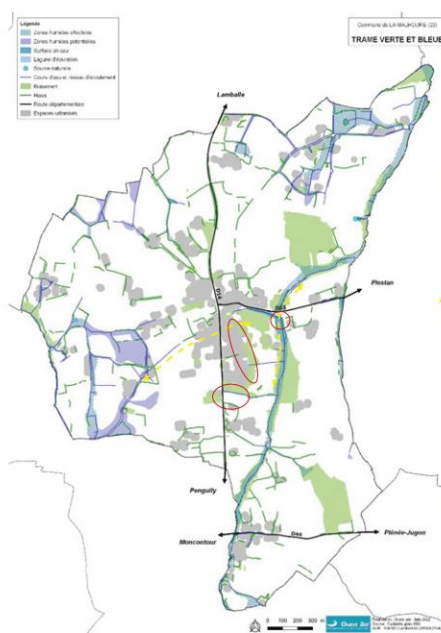


Jardins de la Roche

LA TRAME VERTE ET BLEUE, QU'EST CE QUE C'EST ?

La Trame Verte et Bleue identifie les réservoirs de biodiversité, les continuités et les coupures écologiques. Elle vise à maintenir ou reconstituer un réseau d'échanges entre les espèces animales et végétales. A l'échelle communale, la TVB est caractérisée par les cours d'eau et leurs vallées (l'Hia et le Gouessant), les zones humides, le réseau bocager, les boisements et bosquets... Les principales coupures écologiques correspondent au réseau routier et particulièrement la RD14, ainsi que la RD55, et au tissu urbanisé du bourg et du village du Boissy.

Les enjeux de la TVB sont présents à proximité du centre-bourg de La Malhoure, en particulier sur les franges Est et Sud où la présence de boisements viennent conforter la vallée de l'Hia située plus à l'est.



UN PATRIMOINE RICHE

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire.

En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte tels que l'église, l'ancien presbytère ou encore les nombreux manoirs et châteaux (Le Pré Rond, La Bouillère, La Touche, Le Boissy, La Roche...).

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

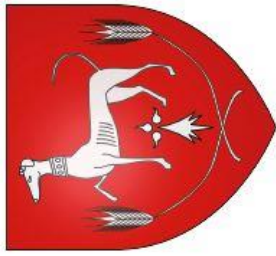


Manoir Le Boissy

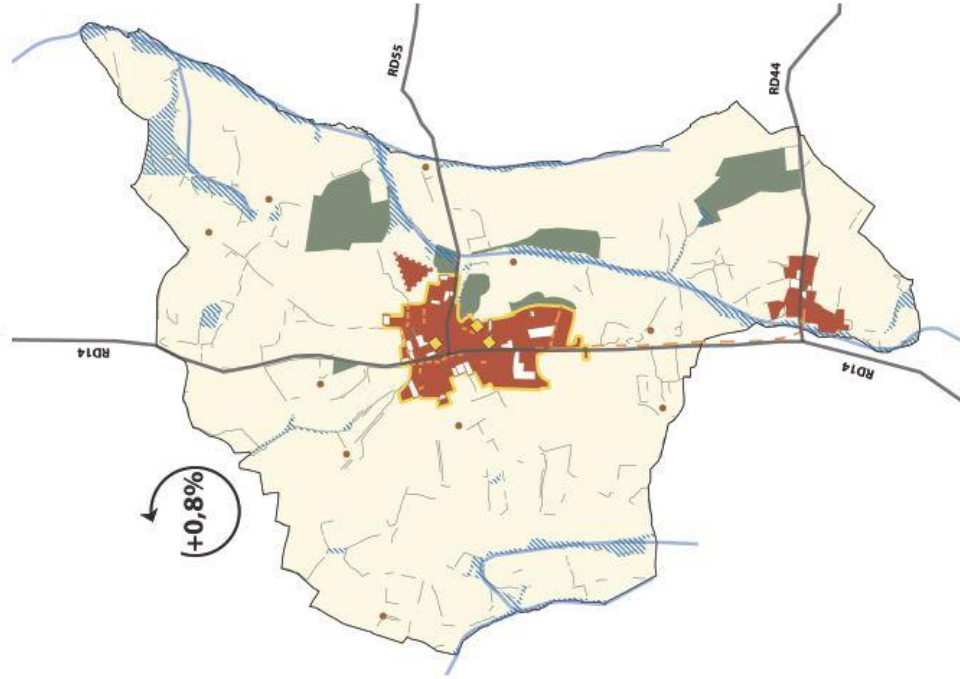
ENJEUX

- Limitier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers afin de pérenniser les activités agricoles sur le territoire,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Favoriser la découverte des éléments du patrimoine bâti et naturel,
- Préserver l'ensemble des éléments participant du fonctionnement écologique du territoire (zones humides, réseau bocager, boisements, cours d'eau...),
- Protéger les grands secteurs paysagers (vallées, plateau agricole...).

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE QUOI S'AGIT-IL ?



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique, dont l'objet est de définir les grandes orientations du territoire à une échéance d'une dizaine d'années. Les réflexions larges et pluri-thématiques que nécessite l'élaboration du PLU sont l'occasion de construire une culture et une vision commune pour le territoire. La mise en œuvre du PADD s'inscrit dans un double perspective : formaliser les intentions communales et respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce projet communal sera ensuite traduit et décliné dans les règles d'urbanisme auxquelles les habitants devront se conformer pour construire, réhabiliter, rénover...



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

1.1 - Confirmer le statut de pôle rural en maîtrisant la croissance démographique et la production de logements
Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0,8% et la production d'une quarantaine de nouveaux logements

1.2 - Proposer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales
Développer l'accès 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 pumpernick, 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 et du Boissy avant d'étendre le 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, les boisements, les haies, les zones humides, les cours d'eau...

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

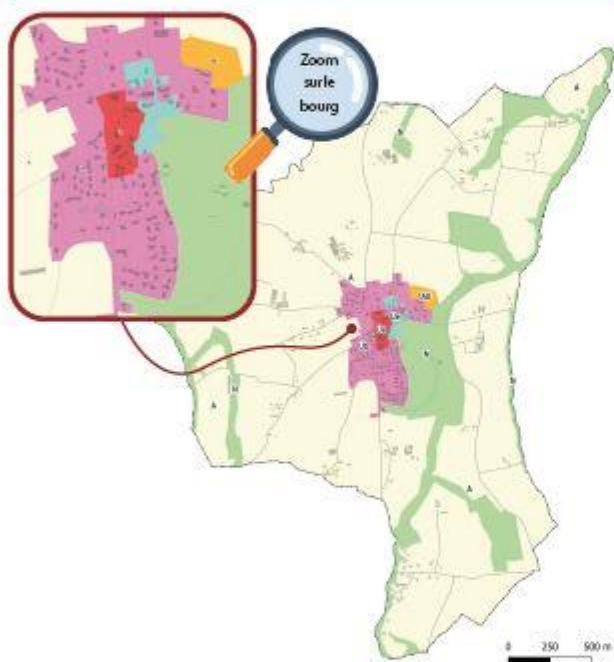


TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

Suite à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, il s'agit de traduire réglementairement la stratégie de développement communal :

- en déterminant les actions nécessaires pour l'aménagement des secteurs stratégiques,
- en définissant le droit à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation.

LES SECTEURS DU PLU DE LA MALHOURE



LES TISSUS URBANISÉS

- Le secteur Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Ub** correspond au tissu urbain contemporain de la commune, soit un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Ue** correspond à un secteur à vocation d'équipements et de loisirs (terrains de sports, établissements scolaires...).

LES SECTEURS D'AVENIR

- Le secteur 1AU** est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation.

L'ESPACE RURAL

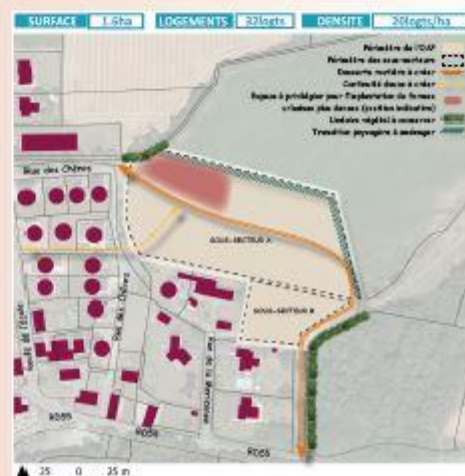
- La zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone N** correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels.

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil réglementaire permettant d'assurer la cohérence d'aménagement des futurs secteurs de développement urbain de la commune à travers la mise en place de dispositions d'aménagement sur la programmation en logements, les mobilités, le paysage, l'environnement... Les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

Extrait de l'OAP « Secteur Rue des Chênes » :

Sur ce secteur, devront être créés au minimum 32 logements afin de respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare. Cet aménagement ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'échelle de la totalité du secteur, soit dans le cadre de deux opérations d'ensemble (sous-secteur A et sous-secteur B).



Concernant la tenue de 2 réunions publiques :

Réunion publique n°1 du 24 avril 2023, portant sur la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Compte-rendu de la réunion publique n°1 :



NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
www.ouestam.fr

Commune de LA MALHOURE

Révision du PLU – Réunion publique du lundi 24 avril 2023 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de La Malhoure.

PERSONNES PRESENTES

Environ une vingtaine de participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mme le Maire de La Malhoure,
- Présentation de la procédure d'élaboration du PLU (étapes et contenu) par Mme Le Nédic (urbaniste au sein du bureau d'études Ouest am' en charge de l'élaboration du PLU),
- Retour sur les éléments clés du diagnostic socio-économique et de l'état Initial de l'environnement de la commune et les grands enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Temps d'échanges avec les habitants.



ECHANGES AVEC LES HABITANTS

- **Quelles sont les différents objectifs et échéances fixés par la loi Climat et Résilience en termes de consommation foncière ?**

La loi Climat et Résilience d'aout 2021 fixe pour objectif de diviser par deux la consommation foncière entre 2021 et 2031 par rapport à la surface consommée sur la période de référence entre 2011 et 2021. Le second objectif, à plus long terme (2050) est de tendre vers le « ZAN », le zéro artificialisation nette.

- **Comment s'articule la possibilité de poumon vert au sein des bourgs, notamment dans le cadre de l'inventaire des gisements fonciers qui vise à densifier les bourgs ?**

Une étude des capacités de densification a été réalisé sur le bourg de La Malhoure afin d'estimer les logements qui pourraient être réalisés en densification des espaces encore non construits. La commune peut tout à fait identifier des secteurs non construits qui n'ont pas pour vocation d'être construits mais de devenir des espaces de respiration au sein du bourg. De plus, les espaces publics et notamment les espaces verts actuellement présents au sein du bourg ont été identifiés simplement dans le but de préciser que ces gisements sont des gisements « non exploitables » c'est-à-dire qu'ils correspondent à des espaces non disponibles pour la construction de nouveaux logements (zone de stationnement, aire de jeux, équipements sportifs...).

- **Sera-t-il toujours possible de rénover une maison en zone rural ? est-il possible de transformer par exemple une ancienne porcherie en logement en zone rural ?**

La future zone rurale sera classée en zone A à vocation agricole. Au sein de ces espaces, il ne sera plus possible de construire à certaines exceptions près. Les bâtiments pour l'activité agricole, les équipements d'intérêt général (voirie...), les logements de fonction pour les exploitants agricoles (de manière encadrée et limitée) seront autorisés.

Les nouveaux logements se feront essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et en extension du bourg.

Il sera toujours possible pour les logements déjà existants au sein de la zone rurale d'évoluer à travers la réalisation d'annexes et d'extensions (encadré par le règlement écrit du PLU).

De plus, les bâtiments présents au sein de l'espace rural qui ont déjà une vocation d'habitation pourront faire l'objet de rénovation.

C'est seulement la création de nouveaux logements qui ne sera plus permise au sein de l'espace rural à l'exception des logements de fonction des exploitants agricoles et du changement de destination.

Le principe du changement de destination est d'identifier précisément sur le futur plan de zonage, les bâtiments anciennement agricoles qui n'ont aujourd'hui plus d'usage agricole, pour pouvoir être transformés en habitation s'ils répondent à un ensemble de critères définis par la CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers). Ces critères sont nombreux et comprennent notamment un éloignement minimal de 100m d'un bâtiment agricole actif, une possibilité de desserte par les réseaux, un intérêt patrimonial du bâtiment, une emprise au sol minimale de 50m²...

- **Aujourd'hui la commune de La Malhoure correspond de plus en plus à une cité dortoir et il est très difficile de faire vivre des commerces de proximité sur le bourg**

En ce sens, la commune souhaite disposer d'un local au sein du bourg afin de pouvoir répondre aux nombreuses demandes d'implantations commerciales reçues en mairie. Ces demandes correspondaient à du

commerce alimentaire (vente directe), salon de coiffure... mais la commune n'a pas pu proposer une cellule commerciale sur le territoire.

- **Quel est le projet de maison d'assistantes maternelles (MAM) ?**

L'ouverture d'une MAM est prévue prochainement (finalisation du projet d'ici début 2024) et permettra d'apporter une nouvelle dynamique sur la commune puisqu'elle accueillera 3 assistantes maternelles qui s'occupent de 4 enfants chacune, soit une capacité d'accueil de 12 enfants.

Mme le Maire remercie les participants pour leur présence et indique qu'il y aura une seconde réunion publique organisée pour présenter la phase réglementaire du projet (Orientation d'Aménagement et de Programmation, plan de zonage, règlement écrit...). Elle rappelle et invite les habitants à venir faire part de leurs remarques au sein du registre mis à la disposition de la population à la mairie.

Enfin, Mme Le Nédic (Ouest am') réprecise qu'en plus de ces réunions publiques, l'exposition publique, le registre, les articles de presse... une enquête publique sera organisée à l'arrêt du PLU, c'est-à-dire que les habitants auront un mois pour prendre connaissance de l'ensemble des pièces du PLU et faire leurs remarques qui seront collectées par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

Réunion publique n°2 du 22 avril 2024, portant sur l'articulation entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les pièces réglementaires.

Compte-rendu de la réunion publique n°2 :



NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
www.ouestam.fr

Commune de LA MALHOURE

Elaboration du PLU – Réunion publique du lundi 22 avril 2024 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la traduction règlementaire du projet de PLU de la commune de La Malhoure.

PERSONNES PRESENTES

Environ 25 participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mme le Maire de La Malhoure,
- Présentation de la procédure d'élaboration du PLU (étapes et contenu),
- Retour synthétique sur quelques éléments clés du diagnostic de la commune,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et explication de sa traduction règlementaire à travers le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Temps d'échanges avec les habitants.



ECHANGES AVEC LES HABITANTS

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant les personnes présentes d'être venues à cette seconde réunion publique du PLU et explique le contexte du lancement de l'étude d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal.

Suite à la présentation de Mme LE NEDIC, urbaniste au sein du bureau d'études Ouest Am', qui accompagne la commune dans l'élaboration de son PLU, les habitants ont posé plusieurs questions :

- **A partir de quand les permis devront s'appuyer sur les règles du PLU ?**

Aujourd'hui la commune ne dispose pas de PLU et les permis de construire déposés sont donc soumis au règlement national de l'urbanisme. Le calendrier prévisionnel du PLU prévoit un arrêt en Conseil Municipal à la rentrée 2024. S'en suivra une phase administrative (consultation des Personnes Publiques Associées et une enquête publique sur une durée totale de l'ordre de 6 mois) donc il est prévu une approbation du PLU en Conseil Municipal vers la fin du premier trimestre 2025, soit d'ici une petite année. A partir de cette approbation, les permis de construire seront instruits sur la base du PLU et devront être conforme aux règles du PLU pour être accordés.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) va donc être redébatu ?**

Une première version du PADD a été présentée aux habitants lors de la première réunion publique du 24 avril 2023 et avait ensuite été débattu en Conseil Municipal. Suite au travail de traduction réglementaire et notamment à l'évolution des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, certains éléments ont été modifiés (niveaux de densité, croissance démographique envisagée, production de logements...). En ce sens, le Conseil Municipal doit redébattre le PADD. A noter que le débat du PADD doit avoir lieu au moins deux mois avant l'arrêt du PLU en Conseil Municipal.

- **Un artisan peut-il définir son siège au sein de sa maison d'habitation si elle est localisée en campagne ?**

Dans le futur PLU, la zone agricole sera dédiée aux constructions liées à l'activité agricole, à l'exception des logements de fonction des exploitations, des extensions et annexes des habitations existantes, des changements de destination identifiés, de certains travaux d'intérêt général... En dehors de ces exceptions, aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée. Un artisan présent au sein de l'espace rural peut tout à fait continuer son activité, mais il ne pourra pas avoir le droit de construire de nouveaux bâtiments d'activités. Il existe une exception en cas de projet connu d'un artisan : la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Il s'agit de définir précisément dans le PLU, un périmètre réduit sur lequel, en cas de projet bien défini d'un artisan, le PLU donne des droits à construire qui soient encadrés par le PLU en termes d'emprise au sol, de hauteur de bâtiment... Le PLU réglemente les droits à construire et l'emprise au sol générée par de nouvelles constructions. La définition d'un siège au sein d'une maison par exemple ne relève pas du PLU.

- **Le PLU va-t-il avoir un impact sur la qualité architecturale des constructions ?**

Le règlement écrit du PLU donne des outils à la commune pour assurer une cohérence dans les projets d'aménagement des futurs quartiers d'habitat puisqu'il fixe de nombreuses règles en terme de volumétrie (hauteur des constructions, types de toitures autorisés), d'implantation des constructions (marge de recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives), d'aspect (traitement des façades, matériaux à privilégier, types de toitures autorisés)... De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des dispositions d'aménagement qui assurent la cohérence du projet en termes de desserte, d'organisation des parcelles, d'accès, de densité...

- **Les édifices patrimoniaux recensés vont-ils engendrer un avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les permis de construire ?**

La commune n'est concernée par aucun bâtiment/édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques (MH). C'est lorsqu'un bâtiment est classé ou inscrit MH, qu'il génère automatiquement un rayon de 500 mètres autour de lui dans lequel l'ensemble des constructions sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France en cas de permis. Dans le cadre du PLU, le comité de pilotage a identifié les éléments patrimoniaux qu'elle souhaite préserver. Il s'agit principalement d'éléments du petit patrimoine (croix, calvaire, fontaine). Le PLU inscrit donc une règle interdisant la destruction de ces éléments et l'obligation d'une déclaration préalable en mairie en cas de déplacement. Dans tous les cas, l'identification de ces éléments n'a aucun impact sur les constructions alentours.

Mme Le maire remercie l'ensemble des participants pour leurs présences et leurs questions et rappelle que le PLU fera l'objet d'une enquête publique où tous les habitants pourront prendre connaissance de l'ensemble des pièces composant le PLU et faire leurs remarques au près du commissaire enquêteur qui sera nommé par un tribunal administratif.

Concernant la mise à disposition d'un dossier contenant différents documents relatifs à l'élaboration du PLU : Un dossier a été constitué et alimenté au fur et à mesure de la démarche. Au jour du Bilan de la concertation, il comprend les délibérations, comptes-rendus des réunions, supports de présentations et comptes-rendus des réunions publiques, Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Concernant la mise à disposition d'un registre :

Un registre des observations a été mis en place à la disposition du public en mairie de La Malhoure aux heures et jours d'ouverture habituels : Sur l'ensemble de la période de concertation, courant de la délibération fixant les modalités de concertation à la délibération tirant le bilan de la concertation, quatre observations ont été formulées dans le registre de concertation (dont 3 faites par mail qui ont été intégrées dans le registre de la concertation). 3 des 4 remarques concernent des demandes de propriétaires fonciers qui souhaitent que leurs parcelles soient intégrées en zone constructible et la 4^{ème} est une demande d'un particulier sur le lieu de la tenue de la réunion publique du 22 avril 2024.

Concernant la possibilité d'écrire à Mme le Maire

- *Certains citoyens se sont saisis de la possibilité d'écrire au Maire.*
- *Au total, 3 mails ont été reçus en mairie : l'ensemble de ces mails portait sur des demandes de passage en zone constructible de terrains de particuliers, à l'exception d'un courrier sollicitant de plus amples informations sur le lieu de la réunion publique du 22 avril 2024.*