

Pièce n°8 : Enquête publique

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



Le maire,
Nicole POULAIN

Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 23 janvier 2008
Révision n°1 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 11 décembre 2017
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022
Enquête publique du 3 octobre au 7 novembre 2022 inclus.
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2023
Le Maire

Le Maire,



ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune d'ANDEL

Réalisée du 03 octobre au 07 novembre 2022

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT

Références :

Enquête n° E22000096/35 du 01 septembre 2022

Arrêté Municipal du 09 septembre 2022

CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

1. GENERALITES.....	7
1.1. PREAMBULE.....	7
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	7
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	7
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....	7
2. LE PROJET COMMUNAL.....	8
3. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	9
3.1. LE DIAGNOSTIC LOGEMENTS ET HABITANTS.....	9
3.1.1. <i>Habitants</i>	9
3.1.2. <i>Logements</i>	9
3.1.3. <i>Espace urbain</i>	9
3.2. L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	9
3.2.1. <i>Emplois</i>	9
3.2.2. <i>Agriculture</i>	9
3.3. EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	9
4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
4.1. MILIEU PHYSIQUE.....	10
4.2. GESTION DE L'EAU.....	10
4.3. MILIEU NATUREL.....	10
4.4. PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	11
4.5. RISQUES MAJEURS ET NUISANCES.....	11
4.6. GESTION DES DECHETS.....	11
4.7. CLIMAT, AIR ET ENERGIE.....	11
5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET.....	12
5.1. EVALUATION DES IMPACTS DU PLU : APPROCHE THEMATIQUE.....	12
5.1.1. <i>Impacts du PLU sur la trame verte et bleue</i>	12
5.1.2. <i>Impacts du PLU sur les espaces agricoles</i>	12
5.1.3. <i>Impacts du PLU sur les sols et la consommation foncière</i>	13
5.1.4. <i>Impacts sur la ressource en eau</i>	13
5.1.5. <i>Impacts du PLU sur le climat, l'air et les énergies</i>	13
5.1.6. <i>Impacts du PLU sur le paysage et le patrimoine</i>	14
5.1.7. <i>Impacts du PLU sur les risques majeurs</i>	14
5.1.8. <i>Impacts du PLU sur les nuisances sonores</i>	14
5.1.9. <i>Impacts du PLU sur la gestion des déchets</i>	14
5.2. EVALUATION DES IMPACTS DU PLU : APPROCHE SPATIALISEE.....	15
6. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	15
7. CONCERTATION.....	15
8. AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPNAF ET DES PPA.....	16
8.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....	16
8.2. AVIS DE LA CDPNAF.....	16
8.3. AVIS DE LA DDTM.....	17
8.4. AVIS DES PPA.....	17
8.4.1. <i>Conseil Régional de Bretagne</i>	17
8.4.2. <i>Conseil Départemental</i>	18

8.4.3.	<i>Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc</i>	18
8.4.4.	<i>Lamballe Terre et Mer</i>	18
8.4.5.	<i>La CCI des Côtes-d'Armor</i>	18
8.4.6.	<i>La Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor</i>	18
8.4.7.	<i>Le Chambre des Métiers de l'Artisanat</i>	19
8.4.8.	<i>La Direction Régionale des Affaires Culturelles</i>	19
8.4.9.	<i>L'Institut National de l'Origine et de la Qualité</i>	19
9.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	19
9.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	19
9.2.	MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.....	19
9.3.	DOSSIER D'ENQUETE	19
9.4.	RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	19
9.5.	PUBLICITE DE L'ENQUETE	20
9.6.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET CLOTURE.....	20
10.	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
10.1.	PRISE DE RENSEIGNEMENTS.....	21
10.2.	ZONE EN CENTRE-BOURG	21
10.3.	EXTENSION URBAINE ET OAP	21
10.4.	REGLEMENT GRAPHIQUE	22
10.5.	EMPLACEMENT RESERVE ER 1	23
10.6.	REGLEMENT ZONE A ET TRAME BLEUE.....	24
11.	PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.	24
12.	CONCLUSION	24

ABREVIATIONS

AE	Autorité Environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	Agence Régionale de Santé
BASIAS	Inventaire historique des sites industriels
BASOL	Base de données des sites pollués
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CLE	Commission Locale de l'Eau
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espaces Boisés Classés
EH	Equivalent Habitant
ELAN	Loi : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENE	Engagement National pour l'Environnement Loi ENE (2010)
ENS	Espace Naturel Sensible
EP	Eaux Pluviales
ER	Emplacement Réservé
EU	Eaux Usées
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LAAF	Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
LEMA	Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
MO	Maitre d'Ouvrage
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Natura 2000	Stes naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
NOTRe	Nouvelle Organisation Territoriale de la République
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PCET	Plan Climat Energie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondations

SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDEP	Schéma Directeur des Eaux Pluviales
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Epuration
TVB	Trame Verte et Bleue
VRD	Voies et Réseaux Divers
ZH	Zone Humide
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

LE RAPPORT

1. GENERALITES.

1.1. Préambule.

Andel est une commune rurale des Côtes d'Armor, au nord-ouest de Lamballe. Elle se situe à environ 10 kilomètres du littoral. Andel fait partie de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer et elle est rattachée au SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) du Pays de Saint-Brieuc.

Le territoire de 12,2 km², essentiellement agricole, est constitué de parcelles avec des haies bocagères. Le réseau hydrographique est assez dense. Il y a des massifs boisés aux abords de la vallée du Gouessant.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 23 janvier 2008. Le conseil municipal a décidé de sa révision, lors de sa séance du 11 décembre 2017.

Cette révision a pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec le nouveau cadre juridique, mais aussi avec les documents supra-communaux.

1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Andel.

1.3. Cadre juridique.

La loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000 a modifié les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond en imposant aux élus et aux différents partenaires une nouvelle démarche de travail.

Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du P.L.U. avec, en particulier, a prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi que par les lois LAAF du 13 octobre 2014, ALUR du 24 mars 2015 et NOTRe du 7 août 2015. (LAAF : loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. ALUR : Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové. NOTRe : Nouvelle Organisation Territorial de la République.)

Le dossier du PLU de la commune de ANDEL a fait l'objet d'un arrêt par délibération en date du 31 janvier 2022.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E2200096/35 du 05 août 2002, modifiée le 01 septembre 2022.

Madame le Maire de Andel a pris un Arrêté le 09 septembre 2022 (PJ 1) prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

1.4. Composition du dossier soumis à enquête.

Maitrise d'ouvrage : Mairie de ANDEL
7, rue de l'Abbé Hingant
22400 ANDEL

Le dossier a été préparé par		
URBA OUEST Conseil	ZA de Grioul	49220 Grez-Neuville
EF Etude	ZA Le Chemin Renault	35250 St Germain sur Ille

Composition du dossier :

N° Doc	Intitulé	Pages	A4 portrait	A4 pays	R/V	Plan
1	PIECES ADMINISTRATIVES	18	x		x	
	Délibération du CM du 11 décembre 2017					
	Délibération du CM du 31 mai 2021					
	Décision MRAe n° 2021 DKB101 du 15/10/21 n° 2021-009302					
	Délibération du CM du 31 janvier 2022					
2	RAPPORT DE PRESENTATION					
	Tome 1 : Etat initial du territoire	100		x	x	
	Tome 2 : Etat initial de l'environnement	58	x		x	
	Tome 3: Justifications et explications des choix retenus	40		x	x	
	Tome 4 : Rapport d'évaluation environnementale	82		x	x	
3	PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables	14		x	x	
	Plan format A1	1				x
4	OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation	6	x		x	
5	REGLEMENT GRAPHIQUE					
	Plan centre Bourg ech 1/2000°					x
	Plan commune entière ech 1/5000°					x
6	REGLEMENT ECRIT	72	x		x	
7	ANNEXES					
7a	Annexes sanitaires	20	x		x	
	Plan du réseau d'alimentation en eau potable					x
	Plan réseaux assainissement eaux usées et zonage assainissement					x
	Plan centre Bourg gestion des eaux pluviales ech 1/2000°					x
	Plan réhabilitation réseau EU unitaire DCE					x
7b	Servitudes d'utilité publique	36	x		x	
	Plan Servitudes d'utilité publique ech 1/5000°					x
7c	Risques et nuisances connus sur le territoire	36	x			x
	Plan Risques et nuisances connus ech 1/5000°					x
7d	Liste des emplacements réservés	2	x			
7e	Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc)	2	x			
	Plan Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc) ech 1/5000°					x
7f	Plan Eléments de la trame boisée protégés ech 1/5000°					x
7g	Patrimoine Archéologique	6	x		x	
7h	Règlement des lotissements	22	x		x	
7i	Bruit / RD 791	6	x		x	
7j	Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes	10	x		x	
8	Avis des services associés et consultés	63	x			

2. LE PROJET COMMUNAL

Le PLU définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune et en fixe le cadre d'évolution pour les dix prochaines années.

Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population d'environ 1 % par an sur la période 2022-2032, ce qui correspond à l'accueil de 150 nouveaux habitants soit un total de 1 300 habitants à horizon 2032.

Pour atteindre cet objectif, le projet prévoit la création de 65 nouveaux logements avec une densité de 16 logements par hectare sur les extensions urbaines. 60 nouveaux logements sont prévus en extension du centre-bourg (nouvelle zone IAU) et 5 logements sont issus du gisement immobilier (logements vacants de longue date ou bâtiments pouvant changer de destination). La consommation d'espaces agro-naturels s'élève à 4 hectares.

Une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche thématique et une approche spatialisée.

3. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

3.1. Le diagnostic logements et habitants

3.1.1. Habitants

Depuis les 43 dernières années, la commune d'Andel est passée d'une population d'un peu plus de 550 habitants à plus de 1100 habitants, soit une croissance moyenne d'environ 13 habitants par an.

Le parc de logements, est très majoritairement composé de maisons individuelles (97,6% en 2018).

3.1.2. Logements

De manière générale, on peut noter que les grands logements (4 pièces et plus) regroupent une part de plus en plus conséquente au sein du parc communal.

3.1.3. Espace urbain

Il y a quelques espaces ou parcelles viabilisées encore non urbanisées qui pourraient faire l'objet de projets de développement urbain, à hauteur de 8 700 m² dont près de 4 000 m² s'inscrivent dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole.

La collectivité, consciente des enjeux que représentent ces espaces a acquis les terrains formant un espace de dent creuse rue de l'Abbé Hingant regroupant environ 3 000 m² et vont prochainement travailler à sa valorisation.

Il y a également des parcelles dites « faiblement urbanisées ». Ces parcelles, de grande taille, mais déjà bâties peuvent potentiellement faire l'objet de projets de divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements par densification. 7 parcelles de ce type en centre-bourg ont été identifiées et 2 d'entre elles font déjà l'objet de projets de divisions foncières.

Il est à noter qu'aucun site, qui pourrait faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, n'a été identifié.

3.2. L'activité économique

3.2.1. Emplois

On note que 89,5% des actifs résidant à Andel quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler à l'extérieur. La commune d'Andel n'accueille aucune zone d'activités, néanmoins elle regroupe un tissu d'activités réparties de manière diffuse qui se sont implantées au gré des opportunités. Il s'agit essentiellement d'un tissu artisanal.

3.2.2. Agriculture

Les surfaces agricoles regroupent au total 1 029 hectares, soit un peu plus de 84% de la surface communale avec 35 sièges d'exploitation en 2010 (RGA) sur le territoire d'Andel.

3.3. Equipements et services

La commune d'Andel dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment l'agence postale et des équipements scolaires et périscolaires.

Afin de pérenniser cette structure socio-économique, le projet de PLU d'Andel prévoit de construire environ 60 à 65 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (PADD), pour accueillir

environ 150 habitants supplémentaires, portant la population à environ 1 300 habitants à l'horizon 2032.

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. Milieu physique

La commune de Andel se situe dans une aire caractérisée par un climat tempéré de type océanique.

La géologie structure un relief de plateau granitique en escalier marqué par des rides orientées NE-SO et entaillé par des cours d'eau. Le bourg repose d'ailleurs sur l'un de ces sillons qui forme une ligne de crête. L'altitude varie entre 25m dans les points les plus bas, au niveau de la vallée du Gouessant, et 115m pour le point le plus haut, à l'extrémité nord est du territoire.

La commune d'Andel est située sur la rive droite du Gouessant, dans sa portion aval, au niveau de sa confluence avec la Truite.

4.2. Gestion de l'eau

La commune d'Andel est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Baie de Saint-Brieuc (SAGE BSB) et se trouve dans le bassin du Gouessant, l'un des sous-bassins « sensibles » de la Baie de Saint-Brieuc.

Les choix de développement de la commune impactent directement l'aval du Gouessant, qui constitue la masse d'eau (FRGR0038b) dont l'état écologique est évalué aujourd'hui comme médiocre du fait des fortes concentrations en phosphore (en lien avec les rejets d'assainissement), de l'altération de la morphologie (succession d'obstacles et de plans d'eau) et de sa contamination récurrente par les pesticides.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne fixe le retour à un bon état écologique à 2027.

Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc classe la commune en zone d'effort pour la réduction du phosphore dans les eaux usées et prescrit de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité des systèmes épuratoires (collecte et traitement) à traiter les effluents dans le respect des objectifs de qualité des milieux récepteurs.

Les principaux enjeux en lien avec les milieux aquatiques sont :

Les prélèvements (eau potable). La commune est alimentée principalement par l'Arguenon via le réseau d'adduction du Syndicat Mixte Arguenon Penthievre. Lamballe Terre et Mer est en charge de la distribution.

Les rejets des eaux usées du Bourg. Ces dernières sont traitées par la station de Lamballe de 61 867EH qui est de sa capacité nominale en termes de charges organique et hydraulique entrantes.

Le réseau d'eaux usées va faire l'objet de travaux afin de séparer la collecte des eaux usées et des eaux pluviales (début 2022).

Les écoulements d'eaux pluviales. La commune ne dispose pas de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales, mais il existe un bassin tampon pluvial pour la gestion des écoulements pluviaux d'une surface d'environ 15 ha. Ce bassin ne reçoit l'équivalent que d'environ 9 ha, ce qui offre une marge d'environ 6 ha, largement supérieure au projet de développement du PLU.

4.3. Milieu naturel

Le territoire d'Andel présente une variété de milieux (*zones humides, boisements, haies, prairies*, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel. Il n'y a aucune zone NATURA 2000, aucune ZNIEFF, ni aucun espace naturel sensible (ENS).

La Trame Bleue : la commune compte quelques ruisseaux affluents de rives droite du Gouessant. Le réseau hydrographique est de 17,7km.

Les zones humides s'étendent sur environ 85 ha et représentent 6,95 % du territoire communal. Elles sont intégrées au niveau du zonage.

La Trame Verte est constituée des espaces boisés et des haies bocagères. (Linéaire de 114 km).

La trame boisée est concentrée autour des principaux cours d'eau de la commune. Quelques espaces ouverts ont également été recensés. La commune totalise 43,95 ha de bois (3,5 % du territoire).

Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important qui est pris en compte dans le PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

Une cartographie des zones milieux naturels en superposant ces éléments de patrimoine a été élaborée par Viv'Armor Nature dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas de Biodiversité de la commune.

4.4. Paysage et patrimoine

La commune se caractérise par son caractère rural et les composantes du paysage communal se caractérisent par des espaces de production agricole et de vallées-vallons relativement naturels. Les vallées, vallons, grands ensembles boisés dépourvus d'urbanisation sont identifiés comme des espaces naturels à préserver d'une manière stricte.

Sur le plan patrimonial, la commune d'Andel n'est pas concernée par des sites type «UNESCO» ou «AVAP», il n'y a pas de monuments historiques, ni de site inscrit ou classé.

Certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection, mais mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger.

4.5. Risques majeurs et nuisances

Le territoire d'Andel est soumis à plusieurs risques et nuisances, notamment : Un risque sismique faible et un risque de tempête.

Des zones inondables de la vallée du Gouessant ; Des risques de remontées de nappes ; Des risques de retraits gonflements des argiles ; Des risques de nuisances aux abords des élevages, ...etc.

Enfin, en matière de bruit, la commune n'est pas concernée par le plan d'exposition aux bruits dans l'environnement. Elle fait l'objet néanmoins d'un arrêté préfectoral avec un classement sonore d'infrastructures routières pour la RD 791, qui est classée infrastructure de catégorie 3.

4.6. Gestion des déchets

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer est en charge de la compétence « collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers et des déchets assimilés.

La collectivité supporte les dépenses liées au tri, aux traitements des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) collectés sur son territoire dans le cadre de sa compétence, mais aussi son adhésion au syndicat Kerval Centre Armor. Les habitants de la commune d'Andel peuvent accéder aux déchetteries de Planguenoual, Bréhand ou Lanjouan.

4.7. Climat, air et énergie

Andel est caractérisée par un climat tempéré océanique avec des températures et des pluviométries moyennes. Les vents dominants sont les vents d'Ouest / Sud-Ouest et Nord / Nord-Est pouvant présenter de légères variations saisonnières.

Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) est le document cadre de référence. Parmi ses 32 fiches d'orientations, certaines peuvent être reprises dans le PLU.

La commune est un territoire dont la consommation énergétique et les émissions de GES sont répartis entre les secteurs des transports, du résidentiel- tertiaire et de l'agriculture.

Concernant la qualité de l'air, la commune n'est toutefois pas classée en zone sensible pour la qualité de l'air par le Schéma Régional Climat Air Energie.

Vis-à-vis du Plan Climat Air Energie Territorial, l'implantation des fonctions urbaines (*habitations, activités, commerces, équipements*) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important.

5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

5.1. Evaluation des impacts du PLU : approche thématique

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement : Milieux naturels et biodiversité Espaces agricoles Foncier Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales) Climat, air, et énergie Cadre de vie, paysages et patrimoine Risques naturels et technologiques Nuisances sonores, Déchets. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté

5.1.1. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue

TRAME VERTE ET BLEUE

Les éléments structurants de la trame verte et bleue forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. Ils sont préservés et mis en valeur dans le cadre du PLU.

D'une manière générale, les vallées, vallons, ensembles boisés seront identifiés comme des espaces naturels à préserver d'une manière stricte.

Le PADD protège la trame bleue par la préservation des zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques. Il protège la trame verte en instaurant une protection pour son patrimoine boisé face aux différents intérêts que ce réseau présente.

Mesures de protection : Ainsi, en plus du zonage (*zone naturelle : N, zone agricole : A, etc.*), l'ensemble des haies bocagères d'intérêts sont identifiés sur le plan de zonage et l'ensemble des massifs boisés sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

L'ensemble des zones « source de biodiversité » présentant un intérêt environnemental, et notamment les zones identifiées dans l'Atlas de Biodiversité réalisé par Lamballe Terre et Mer avec le concours de l'association Viv'armor Nature sont en zonage N. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future.

Les zones humides et les cours d'eau sont identifiés et représentés sur le plan de zonage et intégrés comme étant à préserver.

5.1.2. Impacts du PLU sur les espaces agricoles

Le PADD protège les espaces agricoles en dehors des espaces qui présentent des enjeux environnementaux ou de paysages forts et préserve l'activité économique majeure du territoire.

Le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. Le secteur A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Les sièges d'exploitation ont été repérés, (avec un périmètre indicatif de 100 mètres). Les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont ainsi protégés.

Des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

Le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement.

Sur l'ensemble du territoire avec la mise en place du PLU révisé, la somme des espaces en zone A et N, augmente de 6 ha par rapport au document d'urbanisme en vigueur avec le basculement de plus de 290 ha de zone A en zone N.

5.1.3. Impacts du PLU sur les sols et la consommation foncière

L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier.

Le PADD protège les espaces agricoles et naturels en appliquant des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espace.

L'unique OAP prévoit une densité de 15 logements à l'hectare, limitant ainsi la consommation foncière par rapport au PLU en vigueur.

Néanmoins, le projet consistant à accueillir 60 à 65 logements engendre une consommation de 3,6 ha en extension urbaine. Les possibilités de densification existante au sein du tissu urbain sont extrêmement faibles : 6 logements issus du gisement foncier en centre-bourg ; 5 logements du gisement immobilier sur toute la commune. De plus, une des dents creuses identifiées se trouve en limite d'une exploitation et ne peut être valorisée à court terme.

Le bourg d'Andel s'étant essentiellement développé sous forme d'une succession d'opérations d'ensemble, il forme un ensemble urbain relativement compact ne laissant que peu d'espaces non urbanisés disponibles.

5.1.4. Impacts sur la ressource en eau

En ce qui concerne l'eau potable, la commune est alimentée via le réseau d'adduction du Syndicat Mixte Arguenon Penthievre. Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal ni de périmètre de protection.

Le PADD préserve la ressource en eau : Les cours d'eau et les zones humides sont protégés, ainsi que les haies bocagères qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la qualité des eaux.

Le zonage du PLU fait passer plus de 290 ha classés en zone A en zone N, et ce tout le long du Gouessant lui-même.

Eaux usées : La commune est reliée à la station d'épuration de Lamballe. Cette station dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour traiter les eaux usées des futurs raccordements. Le Schéma Directeur des Eaux Usées (NTE 2017) montre que selon les perspectives envisagées à 25 ans, l'outil épuratoire sur lequel est raccordé Andel est suffisamment dimensionné pour les besoins futurs.

Le développement de la zone projet nécessitera le déplacement de la pompe de refoulement déjà existante.

Le réseau de collecte des eaux usées est encore constitué (en partie) d'un réseau unitaire (collectant les eaux usées et pluviales). Les travaux de réalisation d'un réseau séparatif sont prévus et les nouveaux tracés ont été arrêtés.

Zonage d'assainissement : La révision est en cours de réalisation par Lamballe Terre et Mer.

Eaux pluviales : La commune ne dispose pas aujourd'hui de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il existe un bassin tampon pluvial (Dossier de déclaration 2004) pour la gestion des écoulements pluviaux d'une surface d'environ 15h a. Ce bassin se situe au sud-est du bourg et en aval direct des écoulements des zones déjà urbanisées dernièrement et de la zone de projet.

Ce bassin ne reçoit l'équivalent que d'environ 9 ha, ce qui offre une marge d'environ 6h a, largement supérieure au projet de développement du PLU. L'impact de ces écoulements s'en trouvent ainsi maîtrisés.

5.1.5. Impacts du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Le PADD, pour limiter les impacts, oriente le développement urbain en continuité du bourg-centre et en extension de l'urbanisation existante. Les développements urbains seront ainsi connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces sécurisées.

L'OAP crée de nouveaux cheminements doux est prévue, ce qui aura pour objectif de limiter les déplacements motorisés.

Le ZONAGE favorise l'implantation des nouveaux logements, des commerces et des services dans ou à proximité des enveloppes urbaines, pour diminuer les déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et réduire les consommations énergétiques.

Un emplacement réservé a été identifié pour faciliter les liaisons non motorisées entre les quartiers contemporains et le cœur du bourg accueillant les commerces, services et équipements.

5.1.6. Impacts du PLU sur le paysage et le patrimoine

La préservation et la valorisation du paysage d'Andel est un enjeu inscrit au PLU, puisque le projet valorise et protège les paysages.

Les espaces naturels (boisements, haies, cours d'eau, etc.) sont protégés car, en plus de servir au maintien de la biodiversité, ils participent à la qualité du cadre de vie, en particulier à l'attractivité paysagère du territoire.

Pour le patrimoine bâti, le PLU préserve le patrimoine identifié et les éléments non protégés, mais qui présentent un intérêt (protégés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme). Le règlement rappelle les règles de préservation des éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.111-27).

Il est prévu de soumettre l'ensemble du territoire communal au permis de démolir. Les calvaires et croix du territoire seront également identifiées précisément et protégées et de protéger strictement les abords du Château du Clos Neuf.

L'OAP prévoit des aménagements paysagers avec notamment la création d'une haie bocagère ou une bande paysagée en partie Sud du futur quartier pour marquer la limite entre la partie urbanisée et la partie agricole.

Enfin, quelques bâtiments sont identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation. Cette mesure concerne des constructions anciennes.

5.1.7. Impacts du PLU sur les risques majeurs

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Le projet envisagé vise à ne pas accroître ces risques, en vue de préserver les biens et les personnes exposés.

5.1.8. Impacts du PLU sur les nuisances sonores

Le projet n'augmente pas les nuisances sonores, le PADD encourage le développement des déplacements doux qui occasionnent moins de bruit.

Le projet de développement et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité notamment pour éviter d'exposer les habitants de toutes les nuisances inhérentes à ces activités, notamment le bruit.

Le règlement prévoit que dans les secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La zone AU s'intègre dans un tissu déjà urbanisé et se situe en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

5.1.9. Impacts du PLU sur la gestion des déchets

Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

5.2. Evaluation des impacts du PLU : Approche spatialisée.

Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU et évalue les incidences du PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit du secteur qui bénéficie d'une OAP (zone IAU).

L'OAP prévoit un nombre minimum de logements (densité minimale) concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, pour éviter une consommation trop importante d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, les haies bocagères identifiées sont prises en compte et conservées dans l'OAP.

La zone IAU n'est pas concernée par une zone humide.

Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, la densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant.

D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les OAP ou au travers des dispositions réglementaires, permettant que les impacts du PLU soient faibles, voir nuls.

6. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Andel appartient au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en février 2015 (en cours de révision). Il fixe de nombreuses prescriptions et recommandations avec lesquelles le PLU de la commune doit être compatible.

Un des grands principes du SCoT en matière de biodiversité est de préserver et de renforcer les continuités écologiques formant la trame verte et bleue à l'échelle du territoire en lien avec celle du SCoT. Sur la commune d'Andel, le SCoT prescrit de mettre en évidence et garantir la continuité écologique de la trame verte du territoire, et de la trame verte et bleue sur le territoire. Il s'agit de la Vallée du Gouessant.

Le PLU d'Andel doit également être compatible avec :

- Le PLH ou Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer, adapté le 10/03/2020. le SDAGE Loire-Bretagne {2016-2021}.
- Le SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.
- Le SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté en octobre 2015.
- Le SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie adopté le 18 avril 2014.
- Le SRE ou Schéma Régional Eolien approuvé le 8 janvier 2013.
- Le SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires en cours d'élaboration.

7. CONCERTATION.

La concertation s'est déroulée du 11 décembre 2017 au 31 janvier 2022

Elle a pris les formes suivantes :

- Publicité légale, affichages en Mairie.
- Réunions publiques dont une remplacée par l'organisation d'une permanence ouverte au public sur rendez-vous.
- Réunions sur des thématiques particulières.
 - Exploitants agricoles : Cette concertation a été organisée à la suite de la réunion avec les PPA.
 - Centre de tir : Plusieurs demandes de rendez-vous ont été proposées au responsable du Centre de tir. Aucune rencontre n'a pu avoir lieu.

- Exposition publique en Mairie.
- Articles dans les bulletins communaux.
- Articles dans la presse.
- Registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (une seule observation).

L'ensemble du public a été régulièrement informé tout au long de la procédure, des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition.

Le bilan de la concertation a été approuvé le 31 janvier 2022

8. AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPNAF ET DES PPA¹

8.1. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE).

Extrait de la synthèse de l'avis de la MRAE.

Le projet de révision du PLU, établi à partir d'une hypothèse de croissance démographique ambitieuse (+1 % par an) correspondant à 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, anticipe un besoin de construction de 65 logements essentiellement en extension de l'enveloppe du bourg. La collectivité fait le choix d'un scénario de développement démographique important qui manque de justification et entraîne une artificialisation supplémentaire en contradiction avec l'objectif général de sobriété foncière. Le projet prévoit une artificialisation de sols et d'espaces agro-naturels notable à l'échelle de la commune (4 ha).

En l'absence de scénarios alternatifs, la commune ne justifie pas en quoi les choix effectués constituent le meilleur compromis entre son projet de développement et la préservation de l'environnement. Le scénario << au fil de l'eau >> et les solutions de substitution sont absents du dossier.

Globalement, la compatibilité du projet avec l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le SDAGE et le SAGE n'est pas réellement démontrée. Les éléments présentés dans le dossier sur la gestion des eaux usées et pluviales, ne permettent pas de vérifier la soutenabilité du projet de PLU au regard des nécessaires préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques.

Dans l'ensemble, l'évaluation environnementale présentée dans le dossier de PLU est inaboutie ; les incidences sur l'environnement ne sont pas suffisamment analysées (consommation d'espace et perte de terres agricoles, trame verte et bleue, milieux aquatiques ...), et la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas menée à son terme. la démarche ERC doit être mise en œuvre en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du centre urbain, amenant à revoir l'ouverture à urbanisation de surfaces agricoles pour limiter l'artificialisation des sols.

Le rapport de présentation devrait faire apparaître les solutions de substitution qui ont été étudiées, et exposer les raisons pour lesquelles ce projet consommateur d'espace a été retenu, en cohérence à la fois avec les orientations du PADD et l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional. Cette réflexion pourrait conduire à une reprise du projet de PLU afin de réduire encore la consommation foncière en extension urbaine.

8.2. Avis de la CDPNAF

La CDPNAF émet à l'unanimité, un avis favorable aux dispositions réglementaires du projet de règlement du PLU de la commune d'ANDEL sous réserve que la rédaction des possibilités d'extension soit précisée pour mieux les encadrer : Lever la confusion entre surface maximale (40 m²) et pourcentage maximal autorisés (30 %), la rédaction laissant penser que le choix de la règle appartient au pétitionnaire.

¹ MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale, CDPNAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. PPA : Personnes Publiques Associées

8.3. Avis de la DDTM

L'avis porte sur les points suivants

1. Projet de territoire et stratégie de développement

- Le taux de croissance démographique à + 1 % supérieur au taux moyen fixé par le SCOT (0,6 % par an).
- La consommation foncière d'environ 4 hectares entre 2020 et 2032 dont 3,6 ha sont prévus pour l'habitat en extension.

2. Consommation foncière et gestion économe de l'espace

- Les projets en cours non pris en compte.
- OAP pour les secteurs non bâtis en zone U classés en zone 2 à urbaniser (AU) dans le PLU actuel.
- La consommation foncière à vocation équipement : Cimetière et création d'un parking.

3. Compatibilité avec les documents supérieurs

- SCoT : Densification et renouvellement urbain. Intégration de deux zones non construites (zones 2AU actuelles)

4. Règlement littéral

- Zone A et N : Précisions à apporter pour les extensions aux habitations.

5. Orientation d'aménagement et de programmation

- OAP : Développer les différentes typologies de logements.

6. Risques et nuisances

- Rapport de présentation : Rappeler les dispositifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).
- Rapport de présentation : Mettre à jour l'état initial de l'environnement ; Indiquer les catastrophes naturelles recensées sur la commune ;
- Règlement écrit : Rappeler les références des études géotechniques.

7. Cours d'eau - zones humides

- Joindre une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau.

8. Eaux pluviales et exutoires

- Définition d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales (et usées) : Document doit être joint au PLU.
- PADD : Renforcer les dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales. (Infiltration à privilégier).
- OAP : Le schéma doit être en cohérence avec la gestion des eaux pluviales du PADD.
- Règlement : Gestion équilibrée et intégrée des eaux pluviales : Le règlement doit être plus directif.

9. Avis complémentaire des personnes publiques associées

- Agence régionale de santé Bretagne
 - Pollution des sols : Avoir une démarche spécifique basée sur l'interprétation de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion.
- Service régional de l'archéologie : Prendre en compte les nouvelles zones de protection définies depuis l'arrêt de projet.
- Servitudes d'utilité publique de type 14 relatives : Plusieurs ouvrages n'apparaissent pas sur le plan et deux ouvrages sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espaces boisés classés.

8.4. Avis des PPA

8.4.1. Conseil Régional de Bretagne

Rappel : Le 18 décembre 2020, le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021 et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET.

Le SCOT doit intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux.

8.4.2. Conseil Départemental

Avis favorable sur le projet.

8.4.3. Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc

Les observations portent sur les points suivants :

- Occupation des sols : Répondre à l'objectif prioritaire de renouvellement urbain la densification de la zone U et de la zone AU en fixant une densité plus élevée dans certains secteurs que la moyenne de 15 logements /ha.
- OAP : Maintenir l'objectif de 20% de logements sociaux sur le projet d'extension urbaine.
 - Réaliser un effort supplémentaire en matière de densité dans l'OAP et dans la zone U compte tenu des nouveaux objectifs de sobriété foncière à respecter.
 - Proposer un phasage dans la réalisation du son projet d'extension urbaine.
 - Etudier le potentiel mobilisable pour les besoins de l'habitat, du secteur, situé dans le centre bourg et zoné N dans le projet de PLU arrêté, concerné par le projet paysager permettant ainsi de limiter l'extension urbaine projetée.
- Règlement :
 - Pour la zone IAU, article 8.2, préciser les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Apporter des justifications sur la zone Aa
 - Préciser dans le règlement graphique, la légende des hachurés bleues
 - Ne proposer qu'un seul figuré pour toutes les surfaces en eau dans les documents graphiques.
 - Ajouter les dates de validation de l'inventaire zones humides et cours d'eau dans la légende ou dans le préambule du Règlement et de la carte annexée Trame bleue.

8.4.4. Lamballe Terre et Mer

Avis défavorable sur le projet de PLU au regard de la non-compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.

Rappels :

- Le taux de croissance démographique annuel moyen actuellement en discussion pour l'agglomération de Lamballe Terre & Mer est autour de 0,6.
- Les objectifs de densité pour les communes de la 1ère couronne de Lamballe-Armor font l'objet de discussion et avoisinent l'objectif de 25 logements/hectare.
- La commune d'ANDEL doit intégrer le SRADDET (au plus tard en février 2024) et le SCOT (au plus tard en août 2026).

8.4.5. La CCI des Côtes-d'Armor

La CCI est favorable à la mise en place d'un secteur de diversité commerciale visant à privilégier les éventuelles nouvelles implantations au sein de ce secteur.

Demande de modification du règlement pour conserver les cellules commerciales existantes ou futures : Apporter la précision suivante : « au sein du secteur de diversité commerciale, le changement de destination concernant les activités d'artisanat, de commerce de détail, de restauration vers une destination à usage d'habitation est interdit ».

8.4.6. La Chambre d'Agriculture des Côtes-d'Armor

- Le zonage N/A et autour des exploitations agricoles :
 - Extension des zones N sur des parcelles agricoles sans réelle justification, notamment dans la partie est du bourg et sud de la commune.
 - Sites agricoles encerclés par de la zone N contraignant les possibilités d'extension et de développement.

- Demande que les sites agricoles et la grande partie des surfaces agricoles soient classés en zone A et demande de revoir le zonage et de classer les parcelles agricoles en zone A et de réduire le classement en zone N.
- Le règlement de la zone agricole : Logement de fonction : Le règlement doit renvoyer à la charte agricole en application sur le département. En effet, si les règles d'implantation venaient à changer dans le futur un simple renvoi au document permettra au PLU de s'adapter.
- Zone Ar : Le règlement prévoit sur ce secteur que les constructions ne conduisent pas à la mise en place d'une structure relevant du régime ICPE. Les autorisations urbanisme et les autorisations ICPE sont deux procédures administratives séparées et cette règle ne pourra pas s'appliquer dans le champ des autorisations d'urbanisme.
- Diagnostic agricole : Le diagnostic agricole : Les données ne sont pas exhaustives. (Localisation des sites agricoles, identification des bâtiments agricoles, données du RGA 2020)

8.4.7. Le Chambre des Métiers de l'Artisanat

Avis favorable

8.4.8. La Direction Régionale des Affaires Culturelles

Le projet arrêté a bien pris en compte les documents envoyés par le Service régional de l'archéologie, dans le cadre du « porter à connaissance », mais de nouvelles zones de protection ont été définies : elles doivent être prises en compte dans le PLU définitif.

8.4.9. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Avis favorable.

9. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

9.1. Désignation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E2100096/35 du 01 septembre 2022.

9.2. Modalités de l'enquête et visite des lieux.

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées lors d'une réunion en Mairie, le 31 août 2022.

Visite des lieux, le 19 septembre 2022 : La visite a été conduite par Monsieur BOUGEARD, Maire adjoint en charge de l'urbanisme. La visite complète des lieux a permis de reconnaître l'ensemble de la commune, les parcelles objet du projet et de vérifier l'affichage. (C/R détaillé de visite en PJ 2)

9.3. Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique a été déposé en Mairie de ANDEL, 7, Rue Abbé Hingant 22400 Andel, où le public a pu en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le dossier d'enquête publique était également disponible sur le site internet de la mairie à l'adresse <https://www.andel.fr> où il pouvait être consulté et téléchargé.

9.4. Recueil des observations du public

Le public a pu consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre papier tenu à la disposition du public en Mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.
- Par courriel à l'adresse suivante enquete.publique.plu@mairieandel.fr du lundi 03 octobre 2022 à 10h00 au lundi 07 novembre à 17h00.

- Par courrier postal à l'attention du Commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à Mairie de ANDEL, 7, Rue Abbé Hingant 22400 Andel, avant le lundi 07 novembre 2022 à 17h

9.5. Publicité de l'enquête

Information effective du public.

Publicité légale :

Affichage : Il a été réalisé avant le 19 septembre 2022 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics et aux entrées du village. Les affiches sont bien visibles.

L'affichage a été vérifié lors de la visite des lieux par le Commissaire Enquêteur et lors de chaque permanence.

Madame le Maire a signé le certificat d'affichage joint au dossier.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, éditions du 14 septembre et du 05 octobre 2022.

Journal « Le Télégramme » éditions du 14 septembre et du 05 octobre 2022.

Autres moyens de publicité :

Les informations et le dossier sont disponibles sur les sites Internet de la commune : <https://www.andel.fr>. La révision du PLU est en page d'accueil du site.

L'enquête a fait l'objet d'articles dans le bulletin municipal « AU COUR'ANDEL »

Numéro 37 Février à Mai 2022 : Arrêt de projet et bilan de la concertation

Numéro 38 Juin à septembre 2022 : Avis d'enquête publique en première page de couverture.

9.6. Déroulement de l'enquête et clôture.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

Le commissaire enquêteur a pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public souvent peu à l'aise avec l'informatique, et préférant une personne physique à un écran pour échanger et se faire expliquer le dossier.

L'enquête est clôturée le 07 novembre 2022. Le registre et le dossier d'enquête reste en Mairie de Andel.

10. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête a suscité 5 dépôts sur le registre papier (R), 1 courriers (C) et 0 courriels.
Les observations et questions du public portent sur les points suivants :

10.1. Prise de renseignements

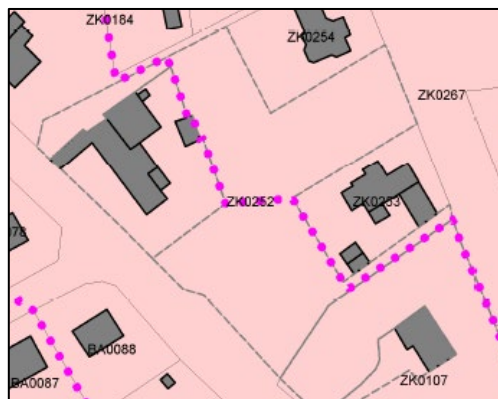
R 4 : M BOURGAULT propriétaire de terrains entre la rue de Belle Ville et la rue du Bignon demande la classification de ses parcelles.

Commentaire du commissaire Enquêteur

La réponse a été apportée directement : il s'agit de zones A et N.

10.2. Zone en Centre-Bourg

R 3 : M LEBOUDEC Rue de la Noé Morin Andel



M Leboudec demande la nature du projet qui sera développé sur la parcelle ZK 0252 contiguë à son terrain ? Pavillons, immeubles, nature des logements ?

Réponse du maître d'ouvrage : Les élus sont favorables à associer les voisins à la réflexion sur ce projet, mais le projet n'est pas complètement arrêté à ce jour, mais le but est bien de densifier le secteur acquis.

Commentaire du commissaire Enquêteur

Il n'y a pas d'OAP pour cette zone, mais la densification nécessaire à une bonne optimisation de l'utilisation des rares surfaces disponibles imposera sans doute des constructions avec étages.

Le fait que la commune souhaite associer les riverains à l'évolution de cette zone est un point positif.

10.3. Extension urbaine et OAP

C 1 : Courrier de Mme LE LOUET et M PARISE « Domaine de la Fontaine » Andel

Ces personnes habitent rue des Ifs au nord de la future zone 1AU. Ils notent que l'OAP montre une sortie de la future zone vers la rue des Ifs et des Cerisiers. Ils signalent que la circulation est difficile voire dangereuse dans ces rues (impossibilité de se croiser à 2 voitures). Ils notent que la circulation routière augmentera de façon significative et augmentera le danger pour les riverains qui y perdront en tranquillité.



Par ailleurs il est noté le mauvais état de la rue des Cerisiers.

Question : quel sera le plan de circulation et de desserte du futur lotissement ? Quels seront les futurs accès ? Pourquoi n'avoir qu'un seul accès rue des Cerisiers ? Comment éviter le danger créé par l'augmentation importante de la circulation ?

Réponse du Maitre d'ouvrage

Les élus prennent acte des observations de ces administrés. Ils aménageront les parcelles en fonction des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définies dans l'Article 3.

Commentaire du commissaire Enquêteur

Dans son mémoire en réponse au PV d'enquête, la commune donne les précisions suivantes :

- La sortie voirie du futur lotissement de la zone 1AU devra se faire exclusivement par la route de la Fontaine Arouet. Les lotisseurs se mettront en lien avec la commune pour permettre la parfaite réalisation de cet accès.
- La réalisation d'une liaison douce (2 mètres minimum à arborer sur le second côté) sur la zone 1AU, sera exigée au nord dudit terrain (sur toute la longueur), ceci afin de préserver un confort de vie avec le voisinage et permettre un accès en fond de terrain à cette voie piétonne. La zone propriété communale où passent les réseaux sous terre (à l'ouest) sera aussi maintenue enherbée pour étendre les circulations douces.

Les riverains devraient donc obtenir satisfaction sur ce point de la circulation, sachant que l'état des routes ne relève pas de la présente enquête.

10.4. Règlement graphique

R 1 : M VIVIER 10 Boudehen Andel



M Vivier est propriétaire de bâtiments d'une exploitation agricole qui a cessé son activité fin 2021. Il n'y a plus d'animaux d'élevage depuis 2006. Il reste des bâtiments d'habitation et des dépendances qui sont vides. M Vivier demande que ces bâtiments puissent changer de destination.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Les élus sont favorables à cette demande et proposent d'intégrer un changement de destination pour le bâtiment situé dos à la route.

Analyse/Commentaire du commissaire Enquêteur

La commune a souhaité identifier un grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination de manière à permettre la valorisation du patrimoine bâti traditionnel. Toutefois, plusieurs critères stricts ont été retenus pour que ce choix se fasse de manière cohérente. (Ils sont détaillés dans le rapport de présentation, pièce n°2, tome 3, page 5). La sélection finale n'a retenu que quatre lots de bâtiments.

De mes entretiens avec Mme Le Maire, je retiens que Monsieur Vivier avait été contacté par la Mairie lors de l'élaboration du projet. M Vivier reconnaît ce fait. A l'époque il n'avait pas perçu l'intérêt éventuel d'un tel classement.

Aujourd'hui, et après avoir changé d'avis, M Vivier voit sa demande satisfaite.

R 2 : M LEMERCIER propriétaire des parcelles (ZK 0327 coupée en deux) au sud de la future zone 1AU demande quelle sera la destination de ces parcelles ? Quand seront-elles constructibles ? M Lemerrier signale qu'il est contacté par des promoteurs.



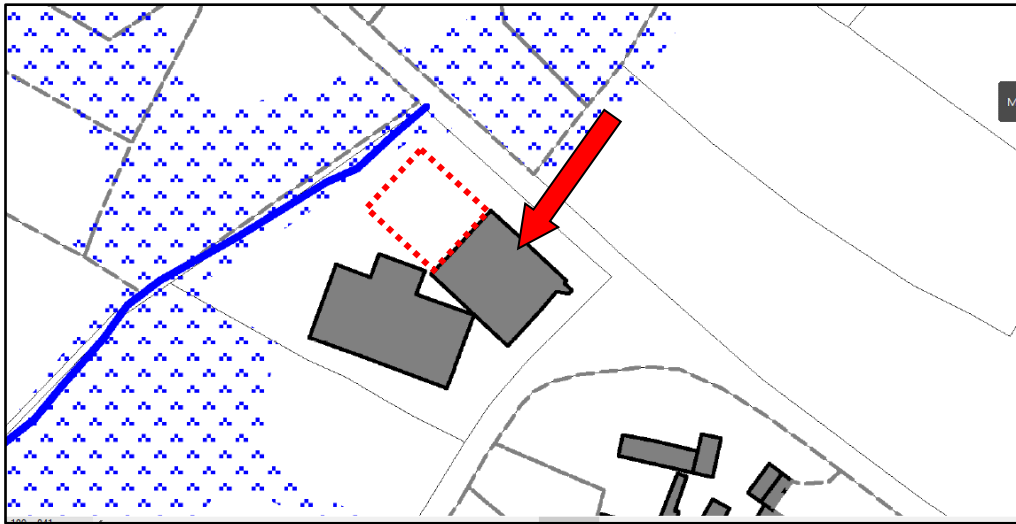
10.6. Règlement zone A et trame bleue

R 5 : Mme Fléouter et M Odie sont exploitants agricoles au lieu-dit « La Pironnais » à Andel.

Après avoir consulté le dossier d'enquête et en particulier la pièce n° 7 e : Trame Bleue, ils contestent le fait qu'il y ait un cours d'eau au Nord-est de leur exploitation. Il s'agit d'une simple douve qui collecte les eaux de pluies des routes alentour. Par ailleurs il n'y a pas de source sur leur terrain, il s'agit juste du début de la douve. La zone humide n'est créée que par la présence de cette douve.

Ils demandent que cette erreur soit corrigée.

Par ailleurs, ils souhaitent agrandir le bâtiment de stabulation sur la parcelle ZB 00049 (flèche rouge) vers le Nord-ouest, donc vers la douve et la zone humide. Ils demandent si le classement du projet de PLU (cours d'eau et zone humide) peut remettre en cause cet agrandissement ?



- **Réponse du Maître d'ouvrage**

Le Bureau d'Etudes va contacter sur ce point le Département (DDT & SAGE) afin de se faire confirmer l'actualisation et la véracité de ces données (cours d'eau + zones humides) pour lesquelles la commune n'a pas la main.

NB : la distance réglementaire de construction à respecter aux abords des cours d'eau pour un bâtiment agricole est de 35 mètres (10 mètres pour bâtiments autres).

Analyse du commissaire Enquêteur

Mme Fléouter et M Odie doivent revenir vers la Commune pour savoir si l'inventaire est modifié, et s'ils pourront déposer la demande d'agrandissement de leur stabulation.

11. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.

PV d'enquête : Le PV d'enquête (en PJ. 3) porte sur les points recensés dans les observations du public. Il inclut également les questions posées par le CE.

Mémoire en réponse au PV d'enquête : Le mémoire en réponse (PJ. 4) apporte les précisions nécessaires pour la rédaction des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

12. CONCLUSION

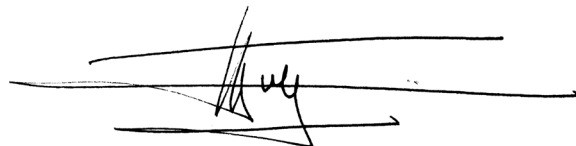
La publicité, en particulier l'affichage très complet sur tout le territoire de la commune, ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête.

Le public rencontré s'est intéressé à l'enquête. L'étude du dossier, les échanges avec les différents acteurs (Madame le Maire et le bureau d'étude) et l'exploitation des observations du public, ont fourni des éléments propres à alimenter la réflexion du commissaire enquêteur pour la rédaction de ses conclusions motivées.

Pleurduit, le 01 décembre 2022

Le commissaire enquêteur,

Bruno GOUGEON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bruno Gougeon', is written over three horizontal lines.

PIECES JOINTES

Arrêté du 09 septembre 2022 de Madame le Maire d'Andel (PJ 1)

Compte rendu de la visite des lieux. (PJ 2)

PV d'enquête. (PJ 3)

Mémoire en réponse au PV d'enquête. (PJ 4)

PIECE JOINTE

N°1

Arrêté d'enquête publique Révision N°1 du PLU

Commune de ANDEL

Nous, Madame Nicole POULAIN Maire de ANDEL

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L 151-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017 prescrivant la révision du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022 tirant le bilan de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur les objectifs poursuivis ;

VU la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2022 arrêtant le projet de PLU,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

VU la décision du 5 août 2022 de M. le président du tribunal administratif de Rennes désignant Monsieur Bruno GOUGEON en qualité de commissaire-enquêteur.

ARRETONS

Article 1^{er} – Il sera procédé à une **enquête publique portant sur la révision N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de ANDEL** pour une durée de 36 jours, à **partir du 3 octobre 2022 10h et jusqu'au 7 novembre 2022 17h.**

Article 2 – **M. Bruno GOUGEON**, désigné par M. le président du tribunal administratif de Rennes comme **commissaire enquêteur, siégera à la mairie** où toutes observations devront lui être adressées.

Article 3 – Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie pendant la durée de l'enquête de 36 jours consécutifs, du 3 octobre 2022 10h au 7 novembre 2022 17h.

Chacun pourra en prendre connaissance du 3 octobre 2022 10h au 7 novembre 2022 17h **les lundi mercredi jeudi vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures 30, le mardi de 9 heures à 12 heures**, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, domicilié en mairie qui les annexera au registre.

Les pièces du dossier seront consultables sur le site internet de la Mairie d'Andel www.andel.fr du 3 octobre 2022 10h au 7 novembre 2022 17h.

Les observations et propositions pourront être déposées sur l'adresse électronique suivante : **enquete.publique.plu@mairieandel.fr du 3 octobre 2022 10h au 7 novembre 2022 17h.**

Article 4 – Le dossier présenté à l'enquête publique contiendra une évaluation environnementale ainsi qu'un avis de l'autorité environnementale.

Article 5 – Le commissaire enquêteur recevra en **Mairie de Andel** les jours suivants :

Lundi	03/10/2022	de 10h à 12h
Mercredi	12/10/2022	de 14h à 17h
Vendredi	21/10/2022	de 9h à 12h
Lundi	7/11/2022	de 14h à 17h

Article 6 – A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées au maire dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Article 7 – Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours en caractères apparents dans les deux journaux ci-après :
- Ouest France et Le Télégramme Des Côtes-D'Armor.
L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête www.andel.fr.
Il sera en outre affiché en mairie et dans plusieurs lieux fréquentés du public.
Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

Article 8 – Une copie de rapport du commissaire enquêteur sera communiquée au Préfet du département des Côtes-D'Armor et au président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 9 – Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus en mairie et à la disposition du public ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an.

Article 10 – Une copie du présent arrêté sera transmise :
- au Préfet du Département des Côtes-D'Armor (Contrôle de légalité de l'urbanisme) 3 Place du Général De Gaulle 22 000 Saint-Brieuc.
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 1 rue du parc CS 52256 22022 Saint-Brieuc cedex.
- au commissaire-enquêteur,



Le Maire,
Nicole POULAIN

A ANDEL, le 9 septembre 2022

PIECE JOINTE

N°2

COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Visite préalable à l'enquête publique relative à
la Révision n°1 du PLU de ANDEL

Conformément aux prescriptions concernant la mission d'enquête publique et aux attributions du commissaire enquêteur, Monsieur Bruno Gougeon, désigné par décision n° E2200096/35 du 01 septembre 2022 du président du Tribunal Administratif de Rennes, a effectué le 19 septembre 2022 la visite préalable ayant pour objet la connaissance des lieux et le contrôle de la publicité.

1. VISITE DES LIEUX

La visite a été conduite par Monsieur BOUGEARD, Maire adjoint en charge de l'urbanisme.

2. PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.1. Affichage :

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage est bien réalisé en Mairie (A3 à l'extérieur et à l'intérieur sur un panneau dédié), ainsi que sur le terrain : Ecole primaire, Abri bus La Croix Toubanc (2 affiches : 1 à l'intérieur et 1 à l'extérieur) Transformateur entrée route du Bignon. L'affichage a été complété le jour de la visite par une affiche à l'entrée du bourg route de Lamballe et route de Morieux.

2.2. Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, éditions du 14 septembre.

Journal « Le Télégramme » éditions du 14 septembre 2022.

2.3. Autres moyens

L'enquête a fait l'objet d'articles dans le bulletin municipal « AU COUR'ANDEL »

- Numéro 37 Février à Mai 2022 : Arrêt de projet et bilan de la concertation
- Numéro 38 Juin à septembre 2022 : Avis d'enquête publique en première page de couverture.

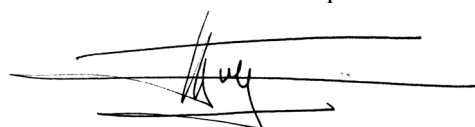
3. VISITE DU SITE

La visite détaillée a permis de voir :

- Le centre bourg et la zone Ar
- Le terrain classé N dans le projet pour un espace naturel en centre-bourg.
- L'emplacement réservé ER1
- Les constructions et projets en cours de réalisation autour de la zone : lotissement de La Fontaine Arouet et de La Motte.
- Les zones 2AU du PLU actuel.
- La zone de la future OAP et les voies de circulation.
- Le terrain acquis par la commune et proche de la Mairie.
- La zone UL
- La zone pour l'extension du cimetière et le parking commun avec l'école.

Le 19 septembre 2022

Le commissaire enquêteur



PIECE JOINTE

N°3

Monsieur Gougeon Bruno
Commissaire enquêteur

Pleurduit, le 08 novembre 2022

Objet : Révision N°1 du PLU de Andel
Enquête n° E2200096/35 du 01 septembre 2022

PJ : liste des observations : 5 feuilles

Madame le Maire,

L'enquête citée en objet s'est achevée le 7 novembre 2022.

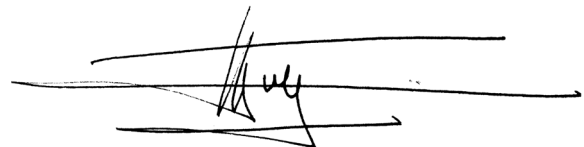
L'enquête a fait l'objet de prises de renseignements sans dépôt d'observation, de 5 observations portées sur le registre, de 1 courrier remis au commissaire enquêteur et de zéro observation adressée à l'adresse électronique dédiée.

Vous voudrez bien trouver ci-joint les observations et des questions posées.

Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours, à compter de ce jour, un mémoire en réponse à chacune de ces observations et de ces questions et vous remercie de me le faire parvenir à votre convenance.

En vous remerciant de l'attention portée à ce courrier, je vous présente, Madame le Maire, mes salutations très distinguées.

M Bruno GOUGEON
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bruno', is written over several horizontal lines.

PREMIERE PARTIE

Questions du Commissaire Enquêteur

1. Scénario de croissance

Le projet de révision du PLU affiche une évolution démographique de +1 % en moyenne par an. Ce chiffre est jugé trop élevé au regard des années passées et aux prévisions du SCoT (+0,6 %).

Toutefois l'effet post-COVID est sensible et l'analyse des réalisations et des demandes les plus récentes montrent que la commune est attractive à plus d'un titre.

Il n'en demeure pas moins que la croissance de 1% semble légèrement surestimée.

La commune peut-elle raisonnablement revoir ce chiffre à hauteur de 0,8 ou 0,9 % ?

2. Consommation d'espace

Le projet est consommateur d'espace et ne respecte pas les objectifs de « zéro artificialisation nette » fixés aux niveaux national et régional. En passant de 6,3 hectares consommés entre 2009-2018 à une prévision de 4 hectares, le projet de révision diminue la consommation d'espace. Mais, malgré l'effort consenti, l'objectif de réduction de moitié dans les 10 prochaines années, fixé dans la loi, n'est pas atteint.

Bien que la densité moyenne de 16 logements à l'hectare, (SCoT) soit respectée, elle est peu élevée au regard des orientations à venir en matière de consommation foncière (SRADDET 20 log/ha et Lamballe-Armor 25 log/ha en 1^o couronne)

Afin d'anticiper les objectifs futurs, les options suivantes pourraient-elles être retenues par la commune ?

- Une augmentation de la densité en centre-bourg pour avoir des constructions autres que des pavillons individuels ?
- Afin de contrôler le développement de l'extension urbaine, (1AU) est-il possible d'envisager deux phases ? La seconde phase d'urbanisation ne débutant qu'après atteinte d'un seuil fixé dans le développement de la première phase ?

3. Orientation d'aménagement et de programmation

L'accueil de différentes typologies de logements n'est pas développé dans l'OAP. Les quartiers du type pavillonnaire classique sont à éviter. Seule une OAP précisant la typologie des bâtiments, les zones d'implantation, les orientations des façades peut garantir un développement vertueux du quartier.

La commune va-t-elle créer une OAP pour la zone en centre-bourg ?

La commune va-t-elle modifier l'OAP de la zone en extension d'urbanisation ?

4. Règlement littéral

Zone A et N : Le règlement autorise des extensions aux habitations. Il est indiqué qu'elles sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale ou n'excède pas plus de 40 m² supplémentaires. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de préciser si le choix revient au pétitionnaire ou si l'extension est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment sans toutefois dépasser la surface de 40 m².

5. Risques et nuisances

Dans le rapport de présentation, il convient de rappeler les dispositifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.

De plus dans le rapport de présentation - état initial de l'environnement, page 49, paragraphe 3.6 - une correction est à apporter concernant le dossier départemental des risques majeurs : il a été mis à jour et approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2021.

Il convient également d'indiquer les catastrophes naturelles recensées sur la commune.

Rappeler les références des études géotechniques dans le règlement écrit.

6. Préservation de la ressource en eau

Cours d'eau - zones humides

Une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau, avec leurs noms ou indication des lieux-dits devra être jointe en annexe du PLU révisé.

7. Eaux pluviales et exutoires

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales (et usées) doit être joint au PLU.

Les dispositions prévues dans le PADD en faveur de la gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisamment affirmées. La gestion des eaux pluviales par l'infiltration est à privilégier ainsi que l'utilisation de matériaux perméables.

En zone U et AU, le règlement n'est pas suffisamment incitatif et prescriptif pour la mise en place d'ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales favorisant des méthodes alternatives telles que l'infiltration et l'aménagement paysager qualitatif.

8. Trame verte et bleue (TVB)

Cartographie précise à l'échelle du 1/5000 des éléments à préserver et analyse de la fonctionnalité des milieux et de leurs intérêts biologiques en identifiant leurs éventuelles altérations, afin de définir les connexions à maintenir ou à restaurer prioritairement.

Joindre au dossier l'inventaire des zones humides mis à Jour,

Nécessité de :

- Caractériser l'incidence des futurs rejets pluviaux sur les milieux récepteurs, dès lors que le réseau séparatif sera en service (prévu en 2022).
- Renforcer les mesures prévues en matière d'eaux pluviales (qui relèvent en l'état de simples recommandations), et les faire figurer au sein de chaque OAP.
- Mettre en place un dispositif de suivi à mime de vérifier que les mesures sont suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau et pour prévenir tout risque d'exposition future aux Inondations.

9. Règlement :

- Pour la zone IAU, article 8.2, préciser les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Apporter des justifications sur la zone Aa
- Préciser dans le règlement graphique, la légende des hachurés bleues
- Ne proposer qu'un seul figuré pour toutes les surfaces en eau dans les documents graphiques.
- Ajouter les dates de validation de l'inventaire zones humides et cours d'eau dans la légende ou dans le préambule du Règlement et de la carte annexée Trame bleue.

10. Secteur de diversité commerciale

Demande de modification du règlement pour conserver les cellules commerciales existantes ou futures : Apporter la précision suivante : « au sein du secteur de diversité commerciale, le changement de destination concernant les activités d'artisanat, de commerce de détail, de restauration vers une destination à usage d'habitation est interdit ».

11. Règlement de la zone agricole

Logement de fonction : Le règlement doit renvoyer à la charte agricole en application sur le département. En effet, si les règles d'implantation venaient à changer dans le futur un simple renvoi au document permettra au PLU de s'adapter.

Zone Ar

Le règlement prévoit sur ce secteur que les constructions ne conduisent pas à la mise en place d'une structure relevant du régime ICPE. Les autorisations urbanisme et les autorisations ICPE sont deux procédures administratives séparées et cette règle ne pourra pas s'appliquer dans le champ des autorisations d'urbanisme.

Diagnostic agricole

Le rapport de présentation ne précise pas si la totalité des exploitants a été recensée. Les données ne sont pas exhaustives. (Localisation des sites agricoles). Il faut que tous les bâtiments agricoles soient identifiés. De plus le RGA 2020 est disponible et il est souhaitable de pouvoir intégrer des données plus récentes dans votre document.

Il est donc souhaitable de mettre à jour le diagnostic

12. Servitudes d'utilité publique

Concernant les servitudes d'utilité publique de type 14 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, plusieurs ouvrages n'apparaissent pas sur le plan des servitudes ni dans la liste des servitudes 14.

De plus, les ouvrages générateurs de servitude de type 14 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espaces boisés classes.

13. Zones de protection archéologiques

Les nouvelles zones de protection doivent être prises en compte dans le PLU définitif.

DEUXIEME PARTIE

Questions du Public

1. Prise de renseignements

R 4 : M BOURGAULT propriétaire de terrains entre la rue de Belle Ville et la rue du Bignon demande la classification de ses parcelles.

Commentaire du commissaire Enquêteur

La réponse a été apportée directement : il s'agit de zones A et N.

2. Zone en Centre-Bourg

R 3 : M LE BOUDEC Rue de la Noé Morin Andel



M Leboudec demande la nature du projet qui sera développé sur la parcelle ZK 0252 contiguë à son terrain ? Pavillons, immeubles, nature des logements ?

3. Extension urbaine et OAP

C 1 : Courrier de Mme LE LOUET et M PARISE « Domaine de la Fontaine » Andel



Cerisiers.

Ces personnes habitent rue des Ifs au nord de la future zone 1AU. Ils notent que l'OAP montre une sortie de la future zone vers la rue des Ifs et des Cerisiers. Ils signalent que la circulation est difficile voire dangereuse dans ces rues (impossibilité de se croiser à 2 voitures). Ils notent que la circulation routière augmentera de façon significative et augmentera le danger pour les riverains qui y perdront en tranquillité.

Par ailleurs il est noté le mauvais état de la rue des

Questions : Quel sera le plan de circulation et de desserte du futur lotissement ? Quels seront les futurs accès ? Pourquoi n'avoir qu'un seul accès rue des Cerisiers ? Comment éviter le danger créé par l'augmentation importante de la circulation ?

4. Règlement graphique

R 1 : M VIVIER 10 Boudehen Andel



M Vivier est propriétaire de bâtiments d'une exploitation agricole qui a cessé son activité fin 2021. Il n'y a plus d'animaux d'élevage depuis 2006. Il reste des bâtiments d'habitation et des dépendances qui sont vides. M Vivier demande que ces bâtiments puissent changer de destination.

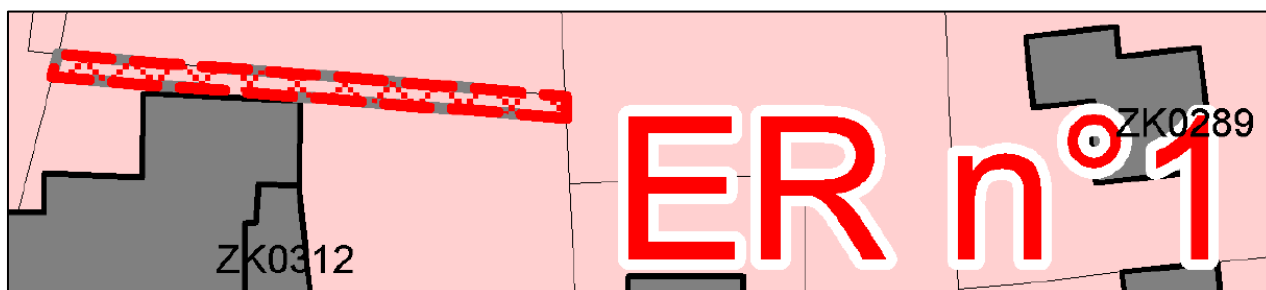
R 2 : M LEMERCIER propriétaire des parcelles (ZK 0326 et ZK 0327) au sud de la future zone 1AU.



Question : Quelle sera la destination de ces parcelles ? Quand seront-elles constructibles ? M Lemercier signale qu'il est contacté par des promoteurs.

5. Emplacement Réservé ER 1

ER1 : M Lemercier demande où se situe exactement l'ER1 ? Sur quelle parcelle ? Aura-t-il un impact sur la construction en bordure nord de la parcelle ZK 0312 ?



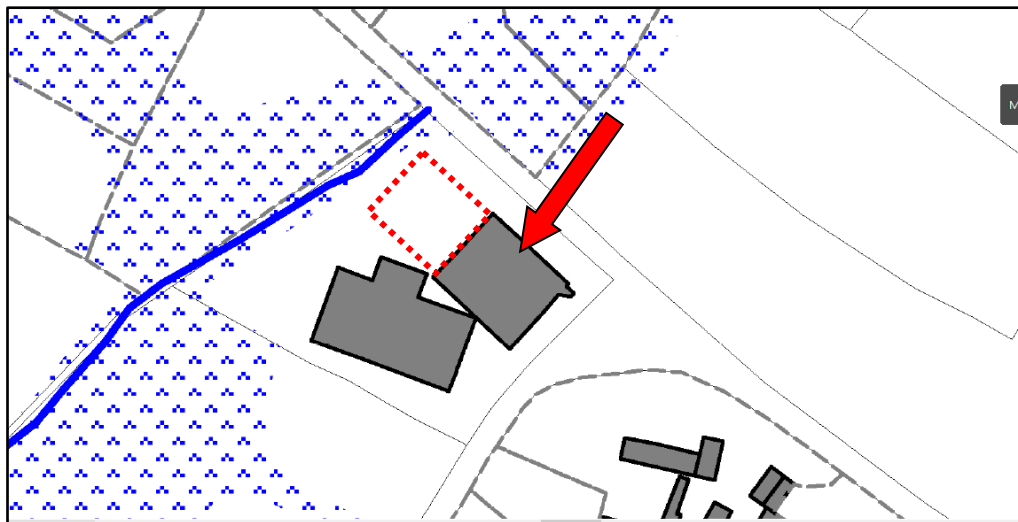
6. Règlement zone A et trame bleue

R 5 : Mme Fléouter et M Odie sont exploitants agricoles au lieu-dit « La Pironnais » à Andel.

Après avoir consulté le dossier d'enquête et en particulier la pièce n° 7 e : Trame Bleue, ils contestent le fait qu'il y ait un cours d'eau au Nord-est de leur exploitation. Il s'agit d'une simple douve qui collecte les eaux de pluies des routes alentour. Par ailleurs il n'y a pas de source sur leur terrain, il s'agit juste du début de la douve. La zone humide n'est créée que par la présence de cette douve.

Ils demandent que cette erreur soit corrigée.

Par ailleurs, ils souhaitent agrandir le bâtiment de stabulation sur la parcelle ZB 00049 (flèche rouge) vers le Nord-ouest, donc vers la douve et la zone humide. Ils demandent si le classement du projet de PLU (cours d'eau et zone humide) peut remettre en cause cet agrandissement ?



PIECE JOINTE

N°4

MAIRIE D'ANDEL

Madame Nicole POULAIN
Maire,

à

Mr Bruno GOUGEON
Commissaire Enquêteur

Andel, le 28 novembre 2022

Objet : Révision N°1 du PLU de Andel
Enquête n° E2200096/35 du 01 septembre 2022

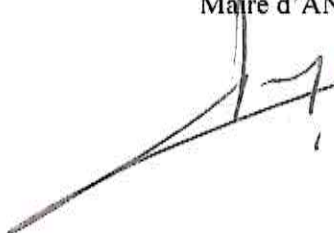
Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'enquête publique de révision du PLU de la commune d'ANDEL qui s'est déroulée en votre présence **du 1^{er} septembre au 7 novembre 2022 dernier**, j'accuse réception du Procès-Verbal rédigé par vos soins reprenant vos questions ainsi que celles du public qui est passé en mairie lors de vos différentes permanences durant l'enquête publique.

Vous trouverez, ci-joint, mes réponses aux différentes observations ou remarques de ce Procès-Verbal et reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.

Vous remerciant par avance de vos bons soins tout au long de l'enquête, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Nicole POULAIN
Maire d'ANDEL



PREMIERE PARTIE

Questions du Commissaire Enquêteur / Réponses du maître d'ouvrage

1. Scénario de croissance

Le projet de révision du PLU affiche une évolution démographique de +1 % en moyenne par an. Ce chiffre est jugé trop élevé au regard des années passées et aux prévisions du SCoT (+0,6 %). Toutefois l'effet post-COVID est sensible et l'analyse des réalisations et des demandes les plus récentes montrent que la commune est attractive à plus d'un titre.

Il n'en demeure pas moins que la croissance de 1% semble légèrement surestimée.

La commune peut-elle raisonnablement revoir ce chiffre à hauteur de 0.8 ou 0.9% ?

Réponse du maître d'ouvrage :

→ Les élus sont favorables à ramener l'évolution à 0.90% au lieu de 1%

Arguments :

Population totale d'après les derniers recensements INSEE :

- 2015 à 2019 : 1159 (à compter du 01/01/2020)
- 2017 à 2021 : 1180 (à compter du 01/01/2022),

→ Augmentation sur la période : 1.80 % sur la période, soit 0.90% annuel.

ANDEL bénéficie d'une grande attractivité :

- Proximité immédiate de Lamballe Armor / RN12 / gare SNCF / situé à mi-distance DINAN-ST BRIEUC
- Futures zones à urbaniser : propriétaires déjà très sollicités par les promoteurs immobiliers.
- Nombreuses demandes de location ou d'accès à la propriété en mairie (la crise sanitaire a renforcé ces demandes)
- Dans le PLH de Lamballe Terre et Mer, ANDEL est intégrée au secteur **Marché urbain-périurbain** qui précise une augmentation de population de 0.94 %.
- Effectifs stables à l'école depuis ces dernières années

Statistiques communales

SOLDE NAISSANCES/DECES :	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
naissances	9	15	12	15	12	12	14	
décès	5	8	8	9	8	7	7	
solde positif/annuel	4	7	4	6	4	5	7	

URBANISME : PERMIS DE CONSTRUIRE	2009--> 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AMENAGEMENT LOTISSEMENT	LECLOS AURAY	LA FONTAINE		CLOS CATHERINE		LA FONTAINE 2		
Nbre de lots	40 (dont 6 LS)	33 (dont 7 LS)		15		5		
Lots disponibles à ce jour...	0	0		3		0		
Permis de construire déposés	12	20	16	17	10	10	25	11
Dont maison individuelle	6	15	17	12	2	2	17	3
soit 74 constructions en moins de moins de 8 ans								

URBANISME : DECLARATIONS PREALABLES	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
DP	13	16	16	23	15	25	17	20

URBANISME : CERTIF. URBANISME	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CU	16	31	16	41	34	21	46	31

POINT SUR LES ENFANTS D'ANDEL :	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
ECOLE PRIVEE ANDEL	106	93	93	92
ECOLE PUBLIQUE LAMBALLE-ARMOR	12	16	12	13
ECOLE PUBLIQUE COETMIEUX	7	5	6	8
ECOLE PRIVEE LAMBALLE-A/Coetmieux				4
	125	114	111	117

chiffres à venir par la Directrice

RECENSEMENT 2019	
POP. Municipale	1144
POP. Totale	1180

(+3,2% par rapport à 2014 ==> 6 ANS)
+ 42 logements par rapport à 2014 ==> 37 résidences principales en +

2. Consommation d'espace

Le projet est consommateur d'espace et ne respecte pas les objectifs de « zéro artificialisation nette » fixés aux niveaux national et régional. En passant de 6,3 hectares consommés entre 2009-2018 à une prévision de 4 hectares, le projet de révision diminue la consommation d'espace. Mais, malgré l'effort consenti, l'objectif de réduction de moitié dans les 10 prochaines années, fixé dans la loi, n'est pas atteint.

Bien que la densité moyenne de 16 logements à l'hectare, (SCoT) soit respectée, elle est peu élevée au regard des orientations à venir en matière de consommation foncière (SRADDET 20 log/ha et Lamballe-Armor 25 log/ha en 1^o couronne)

Afin d'anticiper les objectifs futurs, les options suivantes pourraient-elles être retenues par la commune ?

- Une augmentation de la densité en centre-bourg pour avoir des constructions autres que des pavillons individuels ?
- Afin de contrôler le développement de l'extension urbaine, (LAU) est-il possible d'envisager deux phases ? La seconde phase d'urbanisation ne débutant qu'après atteinte d'un seuil fixé dans le développement de la première phase ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Au vu des données CEREMA (issues de l'observatoire de l'artificialisation) : « **consommation d'espace** » de 2009 à 2020 pour ANDEL : 12 ha, dont 9.8 ha à destination de l'habitat indiquent que les 4 ha à urbaniser sur les prochaines 10 années (dont 3.6 ha en 1AU) sont justifiés et respectent les règles du SCOT. Par ailleurs, nous confirmons que la politique de densification des logements sera poursuivie sur la commune.
- Concernant les deux terrains « **dents creuses** » en centre bourg, la commune a la réponse d'un des 2 bailleurs sociaux venus sur site en octobre (ARMORIQUE HABITAT – TERRE D'ARMOR HABITAT). ARMORIQUE HABITAT propose à la municipalité :
 - ✓ construction de 2 logements sociaux + maison existante conservée sur le 1^{er} site
 - ✓ construction de 3 logements sociaux minimum sur le second site plus 3 lots privés.soit: **5 logements sociaux (minimum) + 4 logements privés.**
Une réunion élus/bailleur va avoir lieu prochainement pour trouver un accord commun sur ces propositions (techniques, financières...).
- Par ailleurs, les élus sont favorables à aménager le nouveau quartier 1AU en **deux phases**. (cf. Art.3 ci-dessous)

3. Orientation d'aménagement et de programmation

L'accueil de différentes typologies de logements n'est pas développé dans l'OAP. Les quartiers du type pavillonnaire classique sont à éviter. Seule une OAP précisant la typologie des bâtiments, les zones d'implantation, les orientations des façades peut garantir un développement vertueux du quartier.

La commune va-t-elle créer une OAP pour la zone en centre-bourg ?

La commune va-t-elle modifier l'OAP de la zone en extension d'urbanisation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les élus sont favorables à aménager le quartier 1AU en **deux phases**. Pour passer sur la 2^{ème} phase, il devra être tenu compte auparavant, d'un taux de remplissage à 80% sur la première partie de logements dont la construction aura débuté. (atteinte du seuil fixé dans le développement)
- Possibilité est donnée d'accueillir des logements autres qu'individuels pour diversifier les possibilités d'accueil afin de permettre une souplesse sur les surfaces des lots individuels.
- La sortie voirie du futur lotissement de la zone 1AU devra se faire exclusivement par la route de la Fontaine Arouet. Les lotisseurs se mettront en lien avec la commune pour permettre la parfaite réalisation de cet accès.
- La réalisation d'une liaison douce (2 mètres minimum à arborer sur le second côté) sur la zone 1AU, sera exigée au nord dudit terrain (sur toute la longueur), ceci afin de préserver un confort de vie avec le voisinage et permettre un accès en fond de terrain à cette voie piétonne. La zone propriété communale où passent les réseaux sous terre (à l'ouest) sera aussi maintenue enherbée pour étendre les circulations douces.
- Les élus souhaitent par ailleurs laisser une certaine souplesse aux aménageurs sur la zone en extension d'urbanisation, mais seront néanmoins attentifs et force de propositions sur les projets présentés.

4. Règlement littéral

Zone A et N : Le règlement autorise des extensions aux habitations. Il est indiqué qu'elles sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale ou n'excède pas plus de 40 m² supplémentaires. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de préciser si le choix revient au pétitionnaire ou si l'extension est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment sans toutefois dépasser la surface de 40 m².

Réponse du maître d'ouvrage :

Les élus sont favorables à modifier le texte par : **l'extension est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment sans toutefois dépasser la surface de 40 m².**

5. Risques et nuisances

Dans le rapport de présentation, il convient de rappeler les dispositifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne. De plus dans le rapport de présentation - état initial de l'environnement, page 49, paragraphe 3.6 - une correction est à apporter concernant le dossier départemental des risques majeurs : il a été mis à jour et approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2021. Il convient également d'indiquer les catastrophes naturelles recensées sur la commune. Rappeler les références des études géotechniques dans le règlement écrit.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Cabinet d'Etudes intégrera cette remarque dans son dossier.

6. Préservation de la ressource en eau

Cours d'eau - zones humides. Une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau, avec leurs noms ou indication des lieux-dits devra être jointe en annexe du PLU révisé.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Cabinet d'Etudes intégrera cette remarque dans son dossier (nom des lieux-dits et des cours d'eau éventuels...).

7. Eaux pluviales et exutoires

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales (et usées) doit être joint au PLU.

Les dispositions prévues dans le PADD en faveur de la gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisamment affirmées. La gestion des eaux pluviales par l'infiltration est à privilégier ainsi que l'utilisation de matériaux perméables.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Cabinet d'Etudes intégrera cette remarque dans son dossier sachant que :

- ANDEL n'a pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales (les études seront menées à l'échelle intercommunale)
- suite demande auprès des services de LTM ces derniers n'ont pas souhaité mettre à jour le zonage d'assainissement précisant que le zonage était compatible au projet (eaux usées).
- par ailleurs, l'ensemble des pièces de l'annexe 7 donne des éléments complémentaires.

En zone U et AU, le règlement n'est pas suffisamment incitatif et prescriptif pour la mise en place d'ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales favorisant des méthodes alternatives telles que l'infiltration et l'aménagement paysager qualitatif.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement écrit peut être complété pour les zones IAU et UB, en introduisant une règle sur la gestion des eaux pluviales, à savoir : obliger à préserver 50% des surfaces imperméables sur les zones libres de toute construction de chaque parcelle du futur lotissement.

8. Trame verte et bleue (TVB)

Cartographie précise à l'échelle du 1/5000 des éléments à préserver et analyse de la fonctionnalité des milieux et de leurs intérêts biologiques en identifiant leurs éventuelles altérations, afin de définir les connexions à maintenir ou à restaurer prioritairement.

Joindre au dossier l'inventaire des zones humides mis à Jour

Nécessité de :

- Caractériser l'incidence des futurs rejets pluviaux sur les milieux récepteurs, dès lors que le réseau séparatif sera en service (prévu en 2022).
- Renforcer les mesures prévues en matière d'eaux pluviales (qui relèvent en l'état de simples recommandations), et les faire figurer au sein de chaque OAP.
- Mettre en place un dispositif de suivi à mème de vérifier que les mesures sont suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau et pour prévenir tout risque d'exposition future aux Inondations.

Réponse du maître d'ouvrage :

Constat : la commune possède avec ce nouveau PLU, beaucoup de secteurs déjà en zone naturelle.

Le Cabinet d'Etudes intégrera des éléments complémentaires dans son dossier.

9. Règlement :

- Pour la zone IAU, article 8.2, préciser les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une réponse sur l'imperméabilisation a été apportée (cf. Art. 7)

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée pour :

- *Poursuivre et favoriser le déplacement non motorisé (cheminements doux naturels)*
 - *Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.*
- Apporter des justifications sur la zone Aa

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Cette zone a été définie pour une maîtrise foncière afin de donner la possibilité aux futurs acteurs de la commune de « ré-axer » le centre bourg sur l'Ouest à proximité des écoles et services.*
- Préciser dans le règlement graphique, la légende des hachurés bleues
 - Ne proposer qu'un seul figuré pour toutes les surfaces en eau dans les documents graphiques.
 - Ajouter les dates de validation de l'inventaire zones humides et cours d'eau dans la légende ou dans le préambule du Règlement et de la carte annexée Trame bleue.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Cabinet d'Etudes intégrera tous ces éléments dans son dossier.

10. Secteur de diversité commerciale

Demande de modification du règlement pour conserver les cellules commerciales existantes ou futures : Apporter la précision suivante : « au sein du secteur de diversité commerciale, le changement de destination concernant les activités d'artisanat, de commerce de détail, de restauration vers une destination à usage d'habitation est interdit ».

Réponse du maître d'ouvrage :

- La plupart des cellules commerciales sont des locaux communaux dont la collectivité a la maîtrise du devenir.
- Les élus sont favorables à limiter l'interdiction d'un changement de destination sur 3 ans maximum, en précisant que le conseil municipal a toujours le pouvoir de décision sur le devenir du commerce (le Cabinet d'Etudes formulera cette remarque de façon officielle)

11. Règlement de la zone agricole

Logement de fonction : Le règlement doit renvoyer à la charte agricole en application sur le département. En effet, si les règles d'implantation venaient à changer dans le futur un simple renvoi au document permettra au PLU de s'adapter.

Réponse du maître d'ouvrage : Les élus sont favorables à apporter cette précision

Zone Ar

Le règlement prévoit sur ce secteur que les constructions ne conduisent pas à la mise en place d'une structure relevant du régime ICPE. Les autorisations urbanisme et les autorisations ICPE sont deux procédures administratives séparées et cette règle ne pourra pas s'appliquer dans le champ des autorisations d'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Au vu de la réglementation des zones agricoles, les élus décident de modifier cette zone en ZONE N, ce qui n'empêchera pas l'habitat de se faire, mais évitera l'installation d'une installation agricole classée (ICPE), telle élevages (poulaillers, porcheries...) ; ce qui était la volonté au travers du règlement initialement proposé.

Diagnostic agricole

Le rapport de présentation ne précise pas si la totalité des exploitants a été recensée. Les données ne sont pas exhaustives. (Localisation des sites agricoles). Il faut que tous les bâtiments agricoles soient identifiés. De plus le RGA 2020 est disponible et il est souhaitable de pouvoir intégrer des données plus récentes dans votre document. Il est donc souhaitable de mettre à jour le diagnostic

Réponse du maître d'ouvrage : Le diagnostic est mis à jour (cf. document joint).

12. Servitudes d'utilité publique

Concernant les servitudes d'utilité publique de type 14 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, plusieurs ouvrages n'apparaissent pas sur le plan des servitudes ni dans la liste des servitudes 14.

De plus, les ouvrages générateurs de servitude de type 14 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espaces boisés classes.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les élus suivent la réglementation sur ce point. Le bureau d'études apportera les corrections nécessaires.

13. Zones de protection archéologiques

Les nouvelles zones de protection doivent être prises en compte dans le PLU définitif.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Cabinet d'Etudes intégrera ces éléments dans son dossier.

DEUXIEME PARTIE

Questions du Public / Réponse du maître d'ouvrage

1. Prise de renseignements

R 4 : M BOURGAULT propriétaire de terrains entre la rue de Belle Ville et la rue du Bignon demande la classification de ses parcelles.

Commentaire du commissaire Enquêteur La réponse a été apportée directement : il s'agit de zones A et N.

2. Zone en Centre-Bourg

R 3 : M LEBOUDEC Rue de la Noé Morin Andel

M Leboudec demande la nature du projet qui sera développé sur la parcelle ZK 0252 contiguë à son terrain ? Pavillons, immeubles, nature des logements ?

Réponse du maître d'ouvrage : Les élus sont favorables à associer les voisins à la réflexion sur ce projet, mais le projet n'est pas complètement arrêté à ce jour, mais le but est bien de densifier le secteur acquis.

3. Extension urbaine et OAP

C 1 : Courrier de Mme LE LOUET et M PARISE « Domaine de la Fontaine » Andel

Ces personnes habitent rue des Ifs au nord de la future zone 1AU. Ils notent que l'OAP montre une sortie de la future zone vers la rue des Ifs et des Cerisiers. Ils signalent que la circulation est difficile voire dangereuse dans ces rues (impossibilité de se croiser à 2 voitures). Ils notent que la circulation routière augmentera de façon significative et augmentera le danger pour les riverains qui y perdront en tranquillité.

Par ailleurs il est noté le mauvais état de la rue des Cerisiers.

Questions : Quel sera le plan de circulation et de desserte du futur lotissement ? Quels seront les futurs accès ? Pourquoi n'avoir qu'un seul accès rue des Cerisiers ? Comment éviter le danger créé par l'augmentation importante de la circulation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les élus prennent acte des observations de ces administrés. Ils aménageront les parcelles en fonction des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définies dans l'Article 3.

4. Règlement graphique

R 1 : M VIVIER 10 Boudchen Andel

M Vivier est propriétaire de bâtiments d'une exploitation agricole qui a cessé son activité fin 2021. Il n'y a plus d'animaux d'élevage depuis 2006. Il reste des bâtiments d'habitation et des dépendances qui sont vides. M Vivier demande que ces bâtiments puissent changer de destination.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les élus sont favorables à cette demande et proposent d'intégrer un changement de destination pour le bâtiment situé dos à la route.

5. R 2 : M LEMERCIER propriétaire des parcelles (ZK 0326 et ZK 0327) au sud de la future zone 1AU.

Question : Quelle sera la destination de ces parcelles ? Quand seront-elles constructibles ? M Lemercier signale qu'il est contacté par des promoteurs.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Ces parcelles seront constructibles selon les règles des 2 tranches définies Art- 3 – OAP précisant passage à la deuxième tranche dès lors que le taux de remplissage est à 80% de logements (constructions débutées).

6. Emplacement Réserve ER 1

ER1 : M Lemercier demande où se situe exactement l'ER1 ? Sur quelle parcelle ? Aura-t-il un impact sur la construction en bordure nord de la parcelle ZK 0312 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- cet emplacement réservé est destiné à une liaison douce jonction bourg, il n'impactera pas le bâtiment en question (mitoyenneté). Sa largeur sera limitée (2 mètres max).

7. Règlement zone A et trame bleue

R 5 : Mme Fléouter et M Odie sont exploitants agricoles au lieu-dit « La Pironnais » à Andel.

Après avoir consulté le dossier d'enquête et en particulier la pièce n° 7 e : Trame Bleue, ils contestent le fait qu'il y ait un cours d'eau au Nord-est de leur exploitation. Il s'agit d'une simple douve qui collecte les eaux de pluies des routes alentour. Par ailleurs il n'y a pas de source sur leur terrain, il s'agit juste du début de la douve. La zone humide n'est créée que par la présence de cette douve.

Ils demandent que cette erreur soit corrigée.

Par ailleurs, ils souhaitent agrandir le bâtiment de stabulation sur la parcelle ZB 00049 (flèche rouge) vers le Nord-ouest, donc vers la douve et la zone humide. Ils demandent si le classement du projet de PLU (cours d'eau et zone humide) peut remettre en cause cet agrandissement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le Bureau d'Etudes va contacter sur ce point le Département (DDT & SAGE) afin de se faire confirmer l'actualisation et la véracité de ces données (cours d'eau + zones humides) pour lesquelles la commune n'a pas la main.
 - NB : la distance réglementaire de construction à respecter aux abords des cours d'eau pour un bâtiment agricole est de 35 mètres (10 mètres pour bâtiments autres).
-

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune d'ANDEL

Réalisée du 03 octobre au 07 novembre 2022

DEUXIEME PARTIE

LES CONCLUSIONS

Références :

Enquête n° E22000096/35 du 01 septembre 2022

Arrêté Municipal du 09 septembre 2022

CE Bruno GOUGEON

Enquête n° E22000096/35 du 01 septembre 2022

Révision n° 1 du PLU de la commune d'Andel Conclusions

Page 1 sur 15

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
1. GENERALITES.....	5
1.1. Préambule.....	5
1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.3. Cadre juridique.....	5
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
2.1. Le dossier.....	5
2.2. Publicité de l'enquête.....	6
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	6
AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPANF, DES PPA ET LA CONCERTATION.....	7
1. AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPANF ET DES PPA.....	7
2. CONCERTATION.....	7
ANALYSE DU PLU.....	8
1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX.....	8
2. LA DEMOGRAPHIE.....	8
3. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	9
3.1. Attractivité de la commune de ANDEL.....	9
3.2. Lotissements réalisés.....	10
3.3. Permis de construire, certificat d'urbanisme.....	10
3.4. Autres éléments à prendre en considération.....	10
4. PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	11
4.1. Consommation foncière à vocation habitat.....	12
4.2. Consommation foncière à vocation équipement ou économique.....	12
4.3. Les OAP.....	12
5. AGRICULTURE, ZONE A ET ZONE N.....	13
5.1. Les surfaces.....	13
6. LE REGLEMENT LITTERAL.....	13
6.1. Le règlement de la zone A.....	13
6.2. Extensions.....	13
6.3. Secteur de diversité commerciale.....	13
6.4. Gestion des eaux de pluies et eaux usées.....	14
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	14

ABREVIATIONS

ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
BASIAS	Inventaire historique des sites industriels
BASOL	Base de données des sites pollués
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CLE	Commission Locale de l'Eau
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espaces Boisés Classés
ER	Emplacement Réserve
EU	Eaux Usées
LAAF	Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Natura 2000	Stes naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
NOTRe	Nouvelle Organisation Territoriale de la République
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondations
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Epuration
TVB	Trame Verte et Bleue

CONCLUSIONS

1. GENERALITES.

1.1. Préambule.

Andel est une commune rurale des Côtes d'Armor, au nord-ouest de Lamballe. Elle se situe à environ 10 kilomètres du littoral. Andel fait partie de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer et elle est rattachée au SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) du Pays de Saint-Brieuc.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 23 janvier 2008. Le conseil municipal a décidé de sa révision, lors de sa séance du 11 décembre 2017.

Cette révision a pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec le nouveau cadre juridique, mais aussi avec les documents supra-communaux.

1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Andel.

1.3. Cadre juridique.

La révision du PLU a pour but principal de se mettre en conformité avec les différents textes qui régissent l'environnement et l'urbanisme :

Loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, loi complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II »

Loi LAAF du 13 octobre 2014 (LAAF : loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)

Loi ALUR du 24 mars 2015 (ALUR : Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové)

Loi NOTRe du 7 août 2015. (NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République)

Le dossier du PLU de la commune de ANDEL a fait l'objet d'un arrêt par délibération en date du 31 janvier 2022.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E2200096/35 du 05 août 2002, modifiée le 01 septembre 2022.

Madame le Maire de Andel a pris un Arrêté le 09 septembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1. Le dossier.

Maitrise d'ouvrage : Mairie de ANDEL
7, rue de l'Abbé Hingant
22400 ANDEL

Le dossier a été préparé par		
URBA OUEST Conseil	ZA de Grioul	49220 Grez-Neuville
EF Etude	ZA Le Chemin Renault	35250 St Germain sur Ille

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le dossier était complet et de nature à bien informer le public qui s'est intéressé à l'enquête. Les plans étaient lisibles.

2.2. Publicité de l'enquête

Information effective du public.

Publicité légale :

Affichage : Il a été réalisé avant le 19 septembre 2022 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics et aux entrées du village. Les affiches sont bien visibles.

L'affichage a été vérifié lors de la visite des lieux par le Commissaire Enquêteur et lors de chaque permanence.

Madame le Maire a signé le certificat d'affichage joint au dossier.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, éditions du 14 septembre et du 05 octobre 2022.

Journal « Le Télégramme » éditions du 14 septembre et du 05 octobre 2022.

Autres moyens de publicité :

Les informations et le dossier sont disponibles sur les sites Internet de la commune : <https://www.andel.fr>. La révision du PLU est en page d'accueil du site.

L'enquête a fait l'objet d'articles dans le bulletin municipal « AU COUR'ANDEL »

Numéro 37 Février à Mai 2022 : Arrêt de projet et bilan de la concertation

Numéro 38 Juin à septembre 2022 : Avis d'enquête publique en première page de couverture.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient positionnées aux points « stratégiques » de la commune. Les avis et articles dans le Bulletin municipal étaient particulièrement complets et visible (en couverture) Le public ne pouvait pas ignorer l'enquête.*

Par ailleurs, la Mairie abrite une agence postale qui voit passer beaucoup d'habitants. La configuration des lieux faisait que les personnes se présentant à l'accueil de Mairie ou les clients de l'agence postale étaient obligées de voir le panneau d'enquête et le dossier. Par exemple, lors de la permanence du mercredi 12 octobre après-midi (14h - 17h) j'ai compté un minimum de 15 personnes. Pas une n'est venue me voir. Vendredi 21 octobre de 9h00 à 12h00, 10 personnes.

2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *J'ai pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique, ou pour expliquer et détailler des plans peu accessibles aux non-initiés ou pour aider à rédiger des observations.*

AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPNAF, DES PPA ET LA CONCERTATION

1. AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPNAF ET DES PPA

Les avis de l'Autorité Environnementale (MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale), de la CDPNAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et des PPA (Personnes Publiques Associées) sont longuement détaillés dans « LE RAPPORT » en 8° partie.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *J'ai repris, dans mon PV, certaines remarques de ces services qui me semblaient importantes pour finaliser un PLU de qualité. J'estime qu'elles ont toutes trouvé, dans le mémoire en réponse du MO, des réponses adaptées, constructives et de nature à améliorer les documents constitutifs du PLU, pour une meilleure information du public et pour limiter les risques de contentieux.*

2. CONCERTATION.

La concertation s'est déroulée du 11 décembre 2017 au 31 janvier 2022.

Elle a pris différentes formes et un registre destiné au recueil des observations des habitants a été mis, tout au long de la procédure, à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (une seule observation).

L'ensemble du public a été régulièrement informé tout au long de la procédure, des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition.

Le bilan de la concertation a été approuvé le 31 janvier 2022 et présenté avec l'arrêt de projet dans le Bulletin Municipal n° 37 de Février à Mai 2022.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *Pour différentes raisons, la concertation a été longue. J'ai consulté les documents collationnés au cours de cette phase préparatoire. Au regard des moyens mis en œuvre pour communiquer, les habitants ne pouvaient pas ignorer les travaux de réflexion sur le PLU.*

ANALYSE DU PLU

Avertissement : Cette analyse intègre les réponses données par la Commune dans son mémoire en réponse.

1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX

Le PLU est encadré par les textes suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc,
- Le PLH ou Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer
- Le SDAGE Loire-Bretagne.
- Le SAGE Vilaine.
- Le SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Le SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie.
- Le SRE ou Schéma Régional Eolien.
- Le SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires en cours d'élaboration.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *L'étude du dossier montre que les impératifs de tous ces textes sont compris et que le maximum a été, ou sera, à l'issue de l'enquête, réalisé pour les intégrer.*

Le MO s'engage naturellement à mettre à jour son PLU dans les délais impartis, en particulier pour le SRADDET.

2. LA DEMOGRAPHIE

Le scénario adopté par la commune est de 1% de croissance pour avoir 150 habitants supplémentaires en 2032.

Analyses et Commentaires du Commissaire Enquêteur

J'ai bien constaté que le SCOT impose 0,6 % de croissance annuelle.

J'ai également constaté que la dynamique de développement de Andel est supérieure ces dernières années. Je développe ci-dessous mon analyse :

◆ **Equilibre démographique : solde naissances/décès**

Entre 2015 et 2021, il y a un solde positif de 37 individus, soit une moyenne de 5,3 par an. Donc sur dix ans, 2022 – 2032, on aurait 53 habitants de plus.

◆ **Projection avec différents pourcentages de croissance.**

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6005800?geo=COM-22002>

POPLEG T1 - Populations légales

	2008	2013	2019
Population municipale	1 055	1 114	1 144
Population comptée à part	22	29	36
Population totale	1 077	1 143	1 180

Le recensement de 2013 fait état de 1143 habitants. En 2019, 1180 habitants soit une croissance de 3,2 %.

Evolution population	
	taux +0,6 %
2019	1180
2020	1187
2021	1194
2022	1201

Evolution population			
	taux +1 %	taux +0,9 %	taux +0,8 %
2022	1201	1201	1201
2023	1213	1212	1211
2024	1225	1223	1220
2025	1237	1234	1230
2026	1250	1245	1240
2027	1262	1256	1250
2028	1275	1267	1260
2029	1288	1279	1270
2030	1301	1290	1280
2031	1314	1302	1290
2032	1327	1314	1301

Après analyses des variantes possibles pour le taux de croissance (0,8% ou 0,9%), j'ai demandé dans mon PV d'enquête, si la Commune pouvait revoir son ambition à la baisse. En définitive, la réponse du MO retient un taux de 0,9 %, supérieur au SCOT mais en léger retrait par rapport à l'objectif initial.

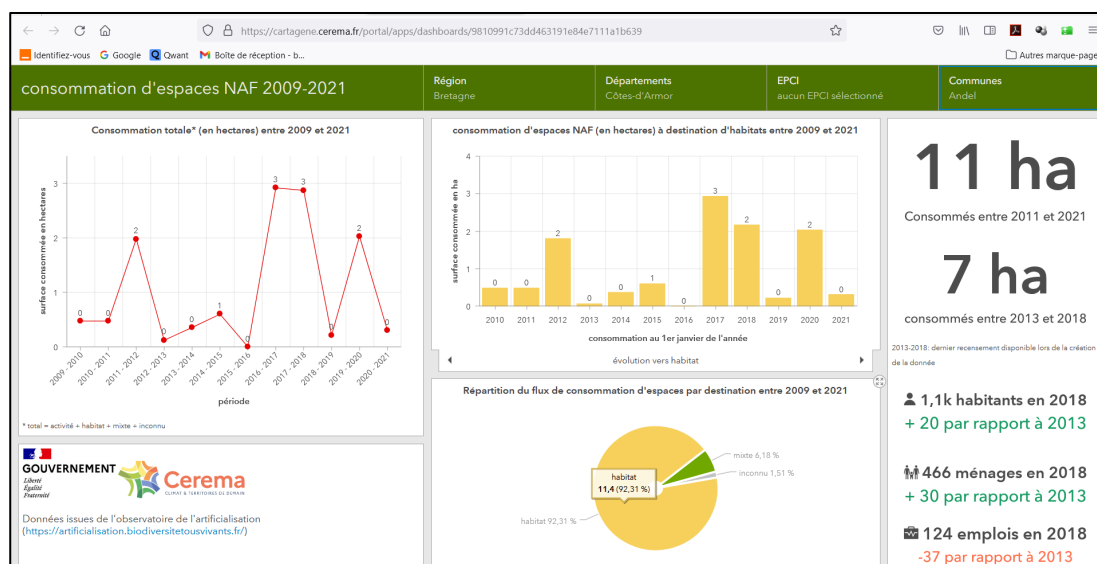
◆ Autres données

Un examen des chiffres issus des données du CEREMA

<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>

indique qu'entre 2013 et 2018 il y a eu 30 ménages de plus à ANDEL, soit 6/an. L'INSEE donne une moyenne de 2,43 personnes par foyer, soit environ 15 personnes par an.

Si je projette sur dix ans, j'obtiens 150 personnes, chiffre proche des objectifs affichés par la Commune.



3. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

3.1. Attractivité de la commune de ANDEL

La commune bénéficie d'une grande attractivité qui s'explique par les éléments suivants:

- Proximité immédiate de Lamballe Armor / RN12 / gare SNCF / situé à mi-distance DINAN-ST BRIEUC
- Futures zones à urbaniser : propriétaires déjà très sollicités par les promoteurs immobiliers.
- Nombreuses demandes de location ou d'accès à la propriété en mairie (la crise sanitaire a renforcé ces demandes)
- Dans le PLH de Lamballe Terre et Mer, ANDEL est intégrée au secteur Marché urbain-périurbain qui précise une augmentation de population de 0.94 %.

- Effectifs stables à l'école depuis ces dernières années

J'observe que cette attractivité est confirmée par les sources INSEE : il y avait en 2013, 435 résidences principales et 470 en 2019. Soit une croissance moyenne de 6 par an, avec un nombre de logements vacants sensiblement identique.

Si on se projette sur dix ans, 2022 – 2032 on obtient bien 60 logements de plus, en résidence principale.

Cette dynamique est confirmée par d'autres indicateurs qui me semblent pertinents :

3.2. Lotissements réalisés.

J'ai relevé qu'entre 2016 et 2020, tous les lotissements ont trouvé preneurs : La Fontaine : 33 lots ; Clos Catherine : 15 lots ; La Fontaine 2 : 5 lots. Soit 50 lots vendus sur 5 ans, soit une moyenne de 10 lots par an. A ce jour il n'y a plus de lots disponibles.

En se projetant sur 10 ans, 2022 – 2032, on dépasse largement les 60 lots pour la future zone 1AU. Ce chiffre n'est pas aberrant, sachant que le phasage décidé par la commune permettra de réguler en cas de baisse de régime des constructions.

De mon point de vue, 60 logements sur dix ans est pertinent.

Enfin, tous les lots sont attribués et il est raisonnable de penser, au vu de l'avancement des chantiers sur le terrain que les maisons seront occupées fin 2023, au plus tard. Ce qui me permet de prendre une base de 1201 habitants en 2022, valeur sans doute sous-estimée pour les calculs de projection démographique. (cf. ci-dessus)

3.3. Permis de construire, certificat d'urbanisme¹

Je note que de 2016 à 2022 :

- 109 permis de construire ont été déposés, dont 68 pour des maisons individuelles. Si on projette sur 10 ans, 2022 – 2032, on aurait 97 maisons.
- Sur la même période, il y a eu 132 déclarations préalables et 220 certificats d'urbanisme.

Ces documents ne débouchent bien sûr pas systématiquement sur la construction de résidences principales.

Toutefois, j'estime qu'il s'agit d'un bon indicateur qui montre qu'il y a une dynamique à Andel pour s'y installer, y agrandir des locaux existants ou améliorer son cadre de vie. Autant de démarches qui n'auraient pas lieu si l'attractivité de la commune n'était pas évidente.

3.4. Autres éléments à prendre en considération

Je développe quelques autres éléments que je prends en considération pour déterminer mon avis :

La commune mentionne, sans les savoir comptabilisés, un grand nombre de demandes d'installation de nouveaux résidents.

L'effet « COVID » reste important et crée toujours une forte demande d'habitants de grandes métropoles (Paris en particulier) qui souhaite s'installer à « la campagne » (Néo-ruraux)

Lors d'une enquête en octobre 2021 à Lamballe, je m'étais entretenu avec Madame la Directrice Générale de la COOPERL, qui m'avait confirmé une forte demande du personnel de loger à proximité du site de Lamballe, et qui par défaut habitait dans la région de Saint-Brieuc, voire beaucoup plus loin. Il y a là un potentiel de demandeurs de logements à satisfaire.

¹ Le certificat d'urbanisme est un document d'information, ce n'est pas une autorisation. Il en existe 2 types : le **certificat d'information** et le **certificat opérationnel**. Le 1^{er} donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2^e vous renseigne sur la faisabilité d'un projet. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

Une déclaration préalable de travaux (DP) est exigée pour des travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire. La DP peut être obligatoire pour l'agrandissement d'un bâtiment existant, pour des travaux modifiant son aspect extérieur ou pour changer sa destination (une grange devenant un hôtel par exemple). Elle est également nécessaire pour certaines constructions nouvelles. La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

En outre, lorsqu'on examine les chiffres des données générales de Lamballe Terre et Mer au 20/10/2022 (<https://www.demandelogement22.fr/imhowebGP22/pages/22/statistiques.html?>) en se limitant aux T4 et

T5

Données générales de Lamballe Terre et Mer au 20/10/2022						
				Demandes en cours		
Typologie	T4	T5		Catégorie de logement	T4	T5
Demande en cours	220	52		Appartement	10	0
Patrimoine de logement	445	47		Maison	143	40
Attributions de l'année précédente	29	3		Indifférent	67	12
				Total	220	52
Commune	Patrimoine de logements	Attributions de l'année précédente	Attributions depuis le 1er janvier	Demandes en cours		
ANDEL	22	9	1	12		

Je constate qu'il y a bien des demandes et qu'elles ne sont pas satisfaites.

Conclusions du Commissaire Enquêteur pour la démographie et les constructions nouvelles

J'ai analysé l'équilibre démographique, la croissance du nombre de résidences principales, les rythmes de consommation des lots mis en vente dans les lotissements, la réalité des constructions neuves sur le terrain dans les lotissements, le dynamisme de la commune et de ses habitants pour agrandir et construire, j'ai donné d'autres éléments et chiffres officiels qui conforte ma décision d'approuver les choix révisés de la commune, c'est-à-dire un taux de croissance de 0,9 % par an.

4. PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

PLU ACTUEL			REVISION N°1		
Zones urbaines					
	en ha	en %		en ha	en %
UA	2,45		UA	3	
UB	30,44		UB	39,68	
UL	5,39		UL	5,86	
UY	0,54				
Total	38,82	3,18%	Total	48,54	3,98%
Zones à urbaniser					
1AUb	6,53			3,63	
1AUy	1,56				
2AU	9				
.2AUI	2,4				
Total	19,49	1,60%	Total	3,63	0,30%
Zones agricoles					
A	1023,18		A,	755,25	
Aa	34		Aa	4,62	
			Ar	0,96	
Total	1057,18	86,7%	Total	760,83	62,4%
Zones naturelles					
N	70,76		N	407	
Nh	29,05				

Nha	0,67				
Nhc	4,03				
Total	104,51	8,6%	Total	407	33,4%

Surface totale de la commune : 1220 ha

4.1. Consommation foncière à vocation habitat

Concernant la consommation foncière le MO a précisé un certain nombre de points (ci-dessous) qui éclaire sa politique de développement.

« Au vu des données CEREMA (issues de l'observatoire de l'artificialisation) : « consommation d'espace » de 2009 à 2020 pour ANDEL : 12 ha, dont 9.8 ha à destination de l'habitat indiquent que les 4 ha à urbaniser sur les prochaines 10 années (dont 3.6 ha en 1AU) sont justifiés et respectent les règles du SCOT. Par ailleurs, nous confirmons que la politique de densification des logements sera poursuivie sur la commune.

Concernant les deux terrains « dents creuses » en centre bourg, la commune a la réponse d'un des 2 bailleurs sociaux venus sur site en octobre (ARMORIQUE HABITAT – TERRE D'ARMOR HABITAT).

ARMORIQUE HABITAT propose à la municipalité :

- construction de 2 logements sociaux + maison existante conservée sur le 1^{er} site
- construction de 3 logements sociaux minimum sur le second site plus 3 lots privatifs
- soit: 5 logements sociaux (minimum) + 4 logements privés.

Une réunion élus/bailleur va avoir lieu prochainement pour trouver un accord commun sur ces propositions (techniques, financières...).

Par ailleurs, les élus sont favorables à aménager le nouveau quartier 1AU en deux phases. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage donne des indications intéressantes sur sa vision de la consommation du foncier et montre que sa réflexion a bien évolué vers une consommation plus raisonnée, avec une densification en centre Bourg et un phasage de la zone 1AU. Ces éléments sont positifs. Je recommande toutefois de créer une OAP pour la zone en centre bourg. Elle donnerait une bonne visibilité aux riverains sur l'avenir du site et pourrait obliger les bailleurs à respecter certains axes de développement voulus par les élus.

4.2. Consommation foncière à vocation équipement ou économique

Il est planifié un aménagement de l'extension du cimetière ainsi que la création d'un parking commun au cimetière et à l'école consomment 6 470 m².

Dans le projet, aucune zone d'activités, industrielles ou commerciales n'est inscrite. L'accueil des nouvelles activités se fera au sein des zones communautaires existantes.

4.3. Les OAP

L'OAP de la zone en extension d'urbanisation va évoluer pour intégrer les réflexions du MO telles qu'elles ont détaillées ci-dessous.

« Les élus sont favorables à aménager le quartier 1AU en deux phases. Pour passer sur la 2^{ème} phase, il devra être tenu compte auparavant, d'un taux de remplissage à 80% sur la première partie de logements dont la construction aura débuté. (atteinte du seuil fixé dans le développement)

- Possibilité est donnée d'accueillir des logements autres qu'individuels pour diversifier les possibilités d'accueil afin de permettre une souplesse sur les surfaces des lots individuels.
- La sortie voirie du futur lotissement de la zone 1AU devra se faire exclusivement par la route de la Fontaine Arouet. Les lotisseurs se mettront en lien avec la commune pour permettre la parfaite réalisation de cet accès.
- La réalisation d'une liaison douce (2 mètres minimum à arborer sur le second côté) sur la zone 1AU, sera exigée au nord dudit terrain (sur toute la longueur), ceci afin de préserver un confort de vie avec

le voisinage et permettre un accès en fond de terrain à cette voie piétonne. La zone propriété communale où passent les réseaux sous terre (à l'ouest) sera aussi maintenue enherbée pour étendre les circulations douces.

Les élus souhaitent par ailleurs laisser une certaine souplesse aux aménageurs sur la zone en extension d'urbanisation, mais seront néanmoins attentifs et force de propositions sur les projets présentés. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La commune a réalisé un effort important d'analyse de ses besoins et de mise « en conformité » de son PLU avec les textes de niveau supérieur. Le résultat (tableau ci-dessus) montre bien la diminution importante des surfaces à urbaniser.

L'atteinte immédiate des objectifs de réduction d'artificialisation des sols obèrerait sans retour possible les capacités de développement futur de la Commune. J'estime que la démarche montre la volonté de la Commune d'atteindre les objectifs sans se pénaliser ou limiter les objectifs futurs de Lamballe Terre et Mer.

Par ailleurs les mesures de prudence qui seront adoptées (densification en centre bourg, phasage de la zone à urbaniser et complément de son OAP) prouvent que la Commune souhaite un développement maîtrisé de son urbanisation.

Sur tous ces points j'approuve les choix effectués.

5. AGRICULTURE, ZONE A et ZONE N

5.1. Les surfaces

Le tableau au § 4.2 ci-dessus montre que la zone agricole est en diminution au profit de la zone naturelle.

Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :

Andel est une commune agricole et la sensibilité des élus aux problèmes de l'agriculture est évidente. Les choix effectués sont favorables au maintien de l'activité, même si les zones A sont en diminution.

Ce fait répond à une démarche volontariste de la commune pour préserver un environnement qui contribue à son attractivité. Mais il s'agit surtout de l'application stricte sur le territoire de la Commune de l'Atlas de Biodiversité (que j'ai étudié) réalisé par Lamballe Terre et Mer avec le concours de l'association Vivarmor. Atlas qui identifie les zones « source de biodiversité » présentant un intérêt environnemental.

Dès lors, j'approuve les contours des zones N, dans lesquelles l'activité agricole reste naturellement autorisée.

6. LE REGLEMENT LITTERAL

6.1. Le règlement de la zone A

Logement de fonction : Le règlement doit renvoyer à la charte agricole en application sur le département. En effet, si les règles d'implantation venaient à changer dans le futur un simple renvoi au document permettra au PLU de s'adapter.

Zone Ar

Le règlement prévoit sur ce secteur que les constructions ne conduisent pas à la mise en place d'une structure relevant du régime ICPE. Les autorisations urbanisme et les autorisations ICPE sont deux procédures administratives séparées et cette règle ne pourra pas s'appliquer dans le champ des autorisations d'urbanisme.

Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :

Ces deux remarques précisent le règlement pour en faciliter l'application et limiter les contentieux. Elles seront prises en compte dans la version finale du PLU.

6.2. Extensions

Le règlement sera modifié sur ce point : « L'extension est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment sans toutefois dépasser la surface de 40 m2. »

6.3. Secteur de diversité commerciale

Il a été suggéré une modification du règlement pour conserver les cellules commerciales existantes ou futures en apportant la précision suivante : « au sein du secteur de diversité commerciale, le changement de destination concernant les activités d'artisanat, de commerce de détail, de restauration vers une destination à usage d'habitation est interdit ».

Le MO a répondu que :

« La plupart des cellules commerciales sont des locaux communaux dont la collectivité a la maîtrise du devenir.

Les élus sont favorables à limiter l'interdiction d'un changement de destination sur 3 ans maximum, en précisant que le conseil municipal a toujours le pouvoir de décision sur le devenir du commerce. »

Ces modifications seront intégrées au règlement.

6.4. Gestion des eaux de pluies et eaux usées

Le règlement actuel n'était pas assez incitatif pour une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le maître d'ouvrage va compléter le règlement écrit pour les zones 1AU et UB, en introduisant une règle sur la gestion des eaux pluviales, à savoir : obliger à préserver 50% des surfaces imperméables sur les zones libres de toute construction de chaque parcelle du futur lotissement.

S'agissant du zonage d'assainissement des eaux pluviales (et usées) il est rappelé que ANDEL n'a pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales (les études seront menées à l'échelle intercommunale) et qu'à la suite d'une demande auprès des services de LTM ces derniers n'ont pas souhaité mettre à jour le zonage d'assainissement précisant que le zonage était compatible au projet (eaux usées).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le règlement sera complété sur tous les points qui ont suscité des observations. Une fois ce travail terminé, il donnera le cadre nécessaire et réglementaire pour permettre à la Commune de se développer harmonieusement sans risque de litiges ou de contentieux lors des travaux à venir.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'objet de l'enquête l'avis porte sur la révision n° 1 du PLU de la commune de ANDEL.

Je considère que le rapport de présentation explique bien, et en particulier le tome 3, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement littéral et graphique.

J'estime, à la suite de mes analyses, que ce PLU respectent globalement les prescriptions des textes de niveau supérieur.

J'ai constaté que le PADD n'omet aucun des aspects qu'il doit traiter. Il présente bien les orientations générales concernant, par exemple, l'habitat, les déplacements ou l'environnement.

J'ai analysé l'équilibre démographique, la croissance du nombre de résidences principales, les rythmes de consommation des lots mis en vente dans les lotissements, la réalité des constructions neuves sur le terrain dans les lotissements, le dynamisme de la commune et de ses habitants pour agrandir et construire, j'ai donné d'autres éléments et chiffres officiels. Ces éléments confortent ma décision d'approuver les choix révisés de la commune, c'est-à-dire un taux de croissance démographique légèrement supérieur (0,90 %) à celui du SCOT de Lamballe Terre et Mer. Il est pertinent et raisonnable

Je l'approuve, d'autant qu'il est assorti de mesures visant à densifier l'occupation des sols et à maîtriser le développement de la zone à urbaniser.

Pour l'habitat, le PLU de Andel est donc réaliste et adapté à la taille de cette commune rurale qui est toutefois proche de la métropole de Lamballe.

Au plan environnemental, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'eau, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, sont des items abordés et traités dans les documents du PLU de cette commune rurale. La cartographie des éléments relatifs à l'environnement (pièce 7 du dossier) est particulièrement bien réalisée.

J'estime que le PLU de Andel, sur le plan agricole, comme le confirme la comparaison des surfaces des zones, privilégie la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des milieux et paysages naturels, par l'application de l'atlas de la biodiversité de Lamballe Terre et Mer.

J'ai noté favorablement le travail de simplification du nombre de zones et la révision de leurs surfaces, en particulier pour les zones A et N. Ceci montre la volonté des élus de conserver le caractère agricole de la commune, mais aussi de préserver les espaces naturels qui contribuent à son attractivité.

L'OAP pour la Zone 1AU en extension d'urbanisation, lorsqu'elle sera complétée, répondra à son objectif.

Je recommande de créer une OAP pour la zone en centre-bourg visant à mieux définir la nature des logements en vue de densifier l'occupation des sols.

Les élus ont fait évoluer leur approche du PLU ainsi qu'en témoigne le mémoire en réponse du MO. Il apporte des réponses adaptées, constructives et de nature à améliorer les documents constitutifs du PLU, pour un développement maîtrisé et harmonieux de la Commune.

J'estime que le règlement, une fois complété (Zone A, diagnostic agricole, cartographie des différentes zones humides et cours d'eau, servitudes d'utilité publique, nouvelles zones de protection archéologiques) traduit bien les orientations et les politiques voulues par la Commune, telles qu'elles sont décrites dans les documents constituant le PLU.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émet un avis favorable sur la Révision N°1 du PLU de la commune de ANDEL.

Pleurduit, le 01 Décembre 2022

Le commissaire enquêteur,

Bruno Gougeon

