

## Pièce n°2 - Rapport de présentation

### Tome 1 – Etat initial du territoire



**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 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,  
 Nicole POULAIN

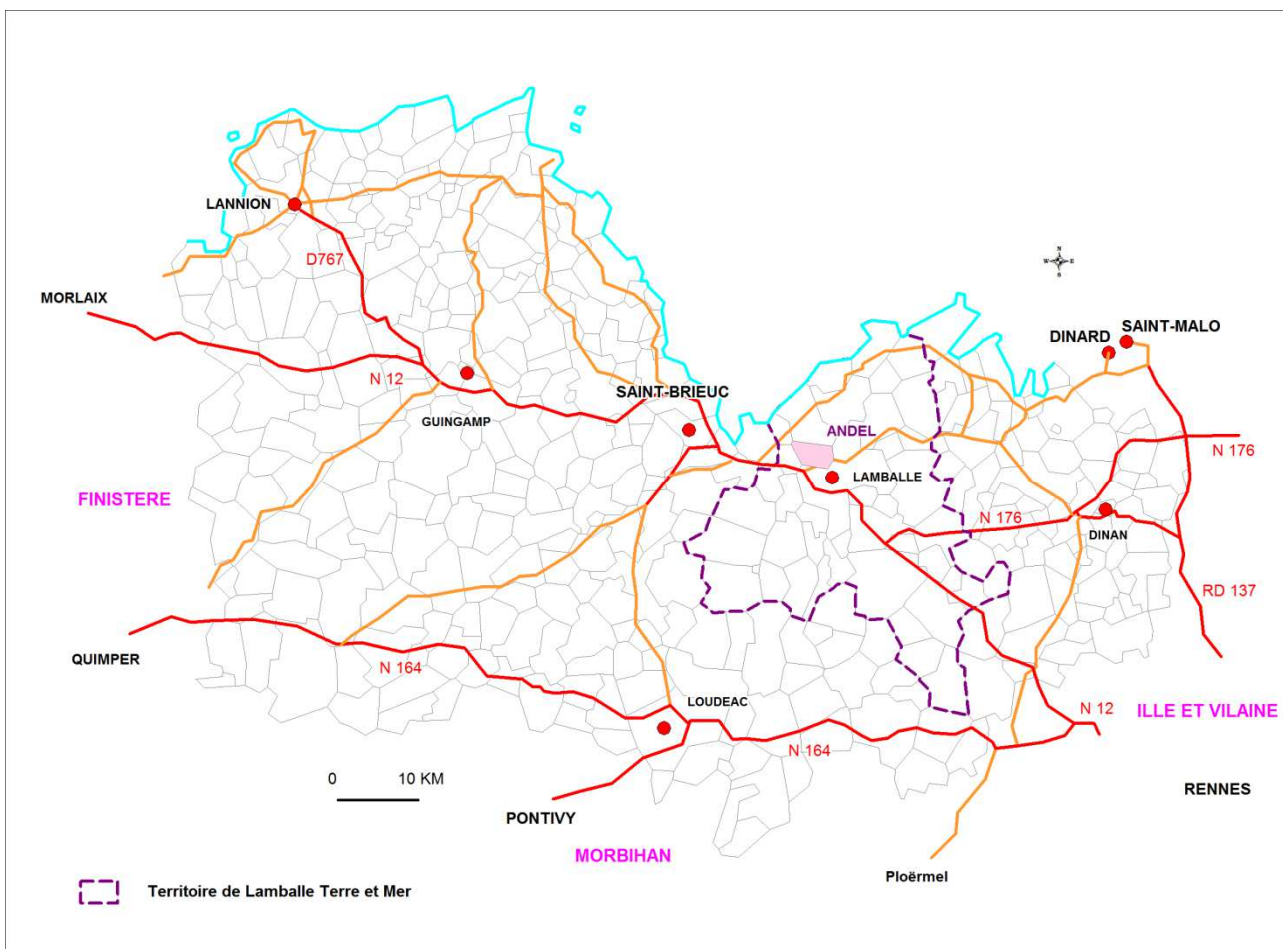


# Sommaire

|                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Introduction</b>                                                                                                                           | <b>p 1</b>  |
| <b>1 – Les évolutions démographiques récentes</b>                                                                                             | <b>p 6</b>  |
| 1-1 Evolution de la population                                                                                                                | p 6         |
| 1-2 Les évolutions de la composition de la population                                                                                         | p 8         |
| 1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques                                                                                 | p 9         |
| 1-4 SCOT du Pays de Saint-Brieuc : des objectifs en matière d'évolutions démographiques                                                       | p 10        |
| <b>2 – Le parc de logements et le développement urbain</b>                                                                                    | <b>p 11</b> |
| 2-1 Les évolutions récentes du parc de logements                                                                                              | p 11        |
| 2-2 Formes urbaines et développements récents                                                                                                 | p 19        |
| 2-3 Une notion importante : la notion d'enveloppe urbaine                                                                                     | p 29        |
| 2-4 Estimation de la consommation d'espace                                                                                                    | p 30        |
| 2-5 Le Bilan du PLU actuellement en vigueur (vocation résidentielle)                                                                          | p 34        |
| 2-6 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même »                                                                     | p 36        |
| 2-7 Les enjeux urbains à intégrer dans le cadre du futur projet de PLU révisé                                                                 | p 42        |
| <b>3 – Dynamique économique</b>                                                                                                               | <b>p 43</b> |
| 3-1 Les actifs                                                                                                                                | p 43        |
| 3-2 Les entreprises                                                                                                                           | p 43        |
| 3-3 L'agriculture                                                                                                                             | p 44        |
| 3-4 Le tissu artisanal, commercial et de services                                                                                             | p 55        |
| 3-5 Tourisme et Loisirs                                                                                                                       | p 62        |
| <b>4 – Déplacements, Equipements et Réseaux</b>                                                                                               | <b>p 64</b> |
| 4-1 Les déplacements                                                                                                                          | p 64        |
| 4-2 Les équipements / Les services                                                                                                            | p 68        |
| 4-3 Les réseaux                                                                                                                               | p 78        |
| <b>5 – Le Paysage et ses enjeux</b>                                                                                                           | <b>p 90</b> |
| 5-1 Le territoire d'Andel s'inscrit au sein de la vaste unité paysagère de l' « La côte et l'arrière-pays de Penthièvre » à l'échelle du Pays | p 90        |
| 5-2 Les grandes entités paysagères d'Andel                                                                                                    | p 91        |
| <b>6 – Le Patrimoine</b>                                                                                                                      | <b>p 97</b> |
| 6-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement                                                                                        | p 97        |
| 6-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement                                                                                    | p 100       |

La commune d'Anel, commune du Nord des Côtes-d'Armor, est implantée en limite de la ville de Lamballe (soit environ 9 mn et 6 kilomètres de centre à centre). Elle bénéficie à la fois de la proximité de la ville de Lamballe, mais également d'une desserte assez rapide vers la N12, axe majeur du département qui facilite l'accès vers les agglomérations Briochine et Rennaise.

La commune, qui adhérait à l'ancien territoire de Lamballe Communauté, a rejoint au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer (40 communes).



Source : URBA Ouest Conseil – 07/2019 / carte extraite du site de Lamballe Terre et Mer.

La commune d'Andel est dotée d'un document d'urbanisme depuis 2008. Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 23 janvier 2008. Le conseil municipal a décidé la prescription 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 (*Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ...*), mais aussi avec les documents supra-communaux, et notamment les SDAGE et SAGE, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, ...etc.

**Les élus se sont également fixés des objectifs à respecter dans le cadre de cette révision :**

- ☐ *Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,*
- ☐ *Conforter l'accueil des jeunes ménages,*
- ☐ *Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local,*
- ☐ *Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles et forestiers,*
- ☐ *Lutter contre l'artificialisation des terres,*
- ☐ *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune,*
- ☐ *Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable,*
- ☐ *Prendre en compte les zones naturelles sensibles et mettre en valeur la qualité du milieu naturel et l'utiliser comme élément d'attractivité*

*Préserver les sites, les milieux, les paysages naturels et les espaces remarquables,*

- ☐ *Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue,*
- ☐ *Identifier et préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,*
- ☐ *Lancer un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales,*
- ☐ *Promouvoir des opérations d'aménagement durable,*
- ☐ *Structurer, à l'horizon 2030, le renforcement d'un cadre de vie de qualité au travers d'une urbanisation cohérente compte-tenu de l'évolution des besoins de la population.*

**Outre la définition de sa politique en termes d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet de PLU au travers de son PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) doit désormais définir ses objectifs et ses orientations en matière ...**

*... d'objectifs de répartition « géographiquement équilibrée » entre emploi, habitat, commerces et services,*

*... de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,*

*... de mixité sociale,*

*... de protection de la biodiversité, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*

*... de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,*

*... de réduction des gaz à effet de serre,*

*... de protection du patrimoine et du paysage, de qualité des « entrées de ville »,*

*... d'amélioration des performances énergétiques,*

... de prévention des risques, des pollutions et des nuisances,  
... de développement des communications numériques, ...etc.

**Ce document s'attachera à être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations de documents établis à des échelles supra communales comme :**

- le *Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc entré en vigueur en mai 2015, et dont la révision est en cours,*
- le *SDAGE Loire-Bretagne, et le SAGE Baie de Saint-Brieuc,*
- le *Plan Local de l'Habitat établi à l'échelle de Lamballe Terre et Mer,*

**Ce document s'attachera également à prendre en compte les documents établis à des échelles supra-communales comme :**

- du *SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires approuvé,*
- du *SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique,*
- du *SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie,*
- du *PGRi Loire Bretagne, ...*

**Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il comprend différentes pièces :**

- un *Rapport de présentation, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,*
- un *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- des *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- un *Règlement écrit et graphique,*
- et des *Annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, ...).*

**Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat. Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public.**

**Des modalités ont déjà été définies dans le cadre de la délibération de prescription de la révision du PLU :**

- l'affichage de la délibération en mairie et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- la mise à disposition d'un registre en mairie,
- insertion d'un avis sur le bulletin municipal ainsi qu'au niveau du site internet signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer,
- 2 réunions publiques à minima (PADD, avant arrêt du projet),
- 1 groupe de travail PLU sera créé au niveau duquel des personnes autres que des élus pourront participer.
- d'autres mesures pourront être mises en place si nécessaire.

**Ce dispositif sera accompagné des mesures de publicité prévues par la loi.**

## Andel : couverture IGN



Source : URBA Ouest Conseil d'après Scan 25 IGN fourni par le service SIG du Pays.

Andel : Couverture aérienne 2015



Source : URBA Ouest Conseil d'après ortho-photos fournies par le service SIG du Pays.

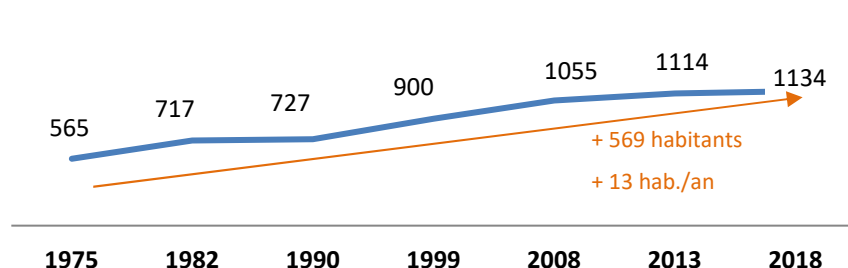
## 1 – Les évolutions démographiques récentes

### 1-1 Evolution de la population

#### Evolution générale

Evolution démographique Andeloise sur les dernières décennies

Comparaison avec les évolutions récentes enregistrées sur le territoire de Lamballe Terre et Mer



|                       | 2008   | 2013   | Evolution population 2008 / 2013 | 2018   | Evolution population 2013 / 2018 |
|-----------------------|--------|--------|----------------------------------|--------|----------------------------------|
| Andel                 | 1 055  | 1 114  | + 1,1 %/an                       | 1 134  | + 0,4%/an                        |
| Lamballe Terre et Mer | 62 646 | 66 406 | + 1,2 %/an                       | 67 695 | + 0,4 %/an                       |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018

Rappelons que la structure Lamballe Terre et Mer dans sa configuration actuelle n'a été créée qu'en janvier 2017 (les données proposées par l'INSEE sont données pour le territoire dans sa configuration actuelle (40 communes)).

Depuis les 43 dernières années, la commune d'Andel a enregistré une importante croissance du nombre de ses habitants (+ 569 habitants environ) qui lui a permis de doubler sa population. La commune est passée d'une population d'un peu plus de 550 habitants à plus de 1 100 habitants, soit une croissance moyenne d'environ 13 habitants par an. Cette moyenne masque néanmoins quelques irrégularités.

Dans le cadre de son projet, la commune doit s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, et le rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années. Rappelons qu'Andel a été identifiée comme « communes rurales » dans le cadre du Scot du Pays de Saint-Brieuc.

#### Cette projection doit ...

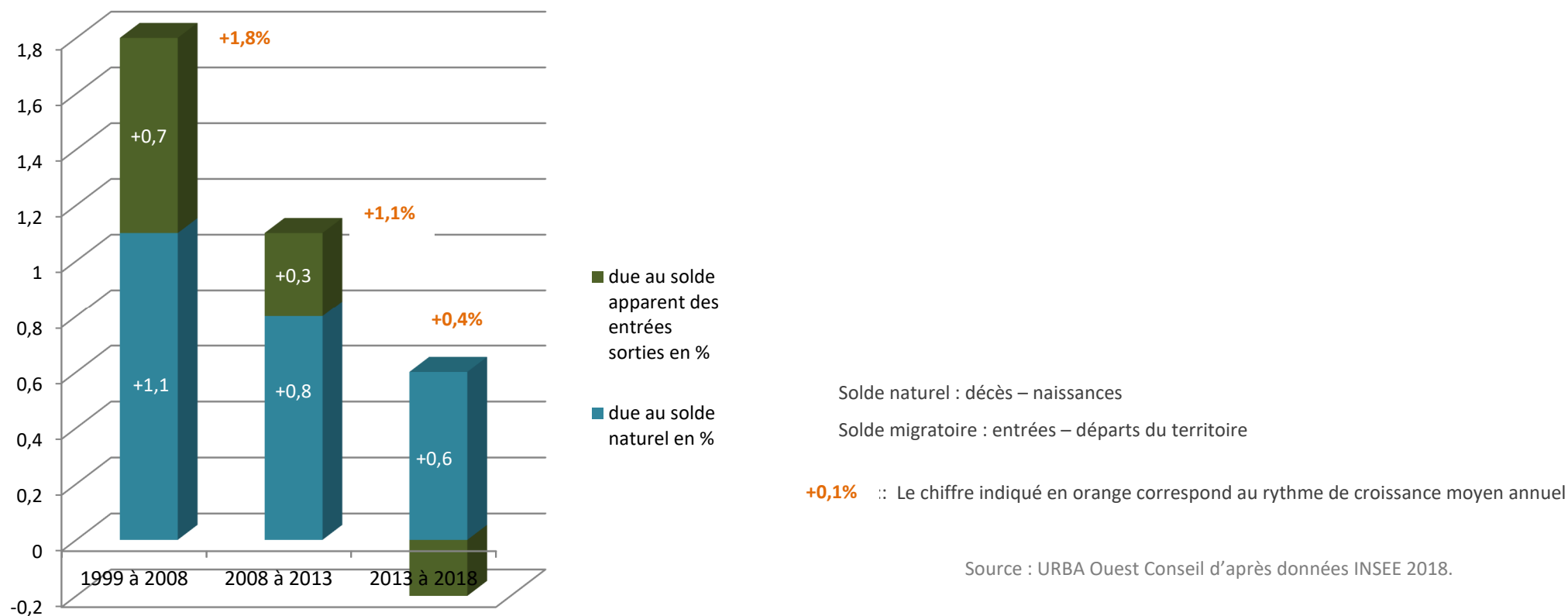
... définir un objectif correspondant à ses besoins propres, et complémentaire à l'offre accessible dans le pôle voisin de Lamballe : un objectif d'accueil de 300 logements par an avait été fixé pour les communes de Lamballe Communauté auquel adhérerait Andel au moment de l'approbation du SCOT,

... rester cohérente avec les évolutions passées,

...rester cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, ...).

Rappelons qu'à l'échelle du Pays, il avait retenu un objectif de croissance de + 0,6%/an entre 2014 et 2030.

## Les soldes naturels et migratoires



La légère régression de population enregistrée entre 2013 et 2018 est liée à un mouvement migratoire devenu négatif (*alors qu'il avait été fortement excédentaire entre 1999 et 2013*) et à un mouvement naturel positif mais plus faible que sur les périodes analysées précédentes (divisé par presque 2). Néanmoins les pertes de populations liées au mouvement migratoire négatif enregistré entre 2013 et 2018 ont été comblées par un mouvement naturel positif.

La commune d'Andel a perdu de son dynamisme démographique sur les deux dernières décennies. En effet, le mouvement naturel était resté positif mais réduit, et le mouvement migratoire, quant à lui, était légèrement déficitaire notamment sur la période 2013 - 2018.

Malgré un rythme de croissance réduit, la collectivité conserve une dynamique démographique identique à celle enregistrée à l'échelle intercommunale.

Le maintien de la dynamique démographique, nécessaire au renouvellement de la population mais également au maintien de l'offre d'équipements, va être une priorité du projet de PLU révisé. Les objectifs d'accueil devront néanmoins rester cohérents avec les différentes capacités de la commune.

## 1-2 Les évolutions de la composition de la population

### Une importante tendance au vieillissement

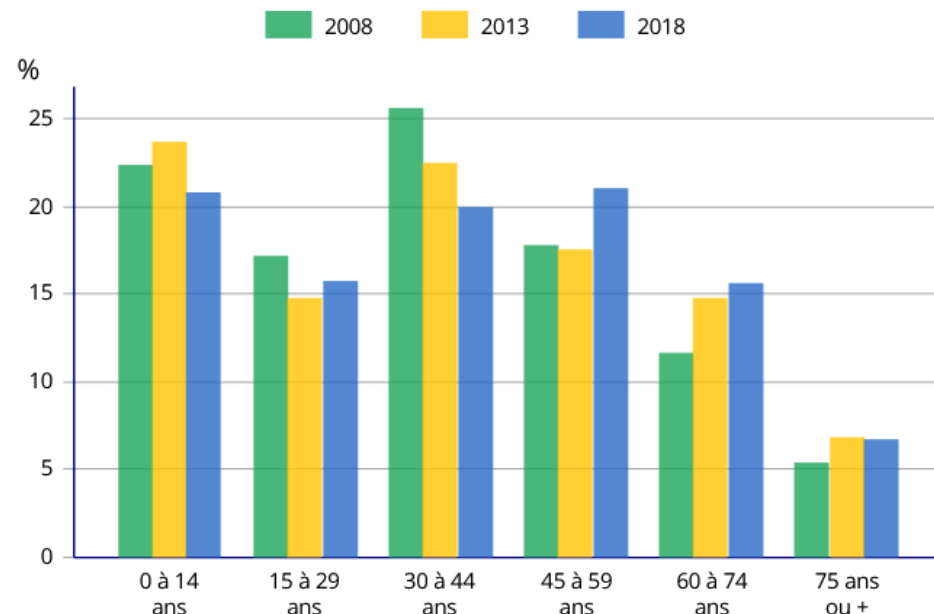
Evolution générale de l'indice de jeunesse

|                       | 2006 | 2011 | 2018 |
|-----------------------|------|------|------|
| Andel                 | 2,17 | 1,70 | 1,18 |
| Lamballe Terre et Mer | 1,16 | 1,13 | 0,78 |
| Côtes d'Armor         | 0,86 | 0,78 | 0,68 |

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Andel - Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges



La commune d'Andel enregistre une régression de son indice de jeunesse depuis 2006, qui traduit un vieillissement de sa population. Malgré ces évolutions démographiques, la population andeloise conserve un indice de jeunesse très nettement supérieur à ceux enregistrés aux échelles du territoire de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer, et du département des Côtes-d'Armor.

Sur les dernières années, la commune semble avoir été moins attractive pour les jeunes familles.

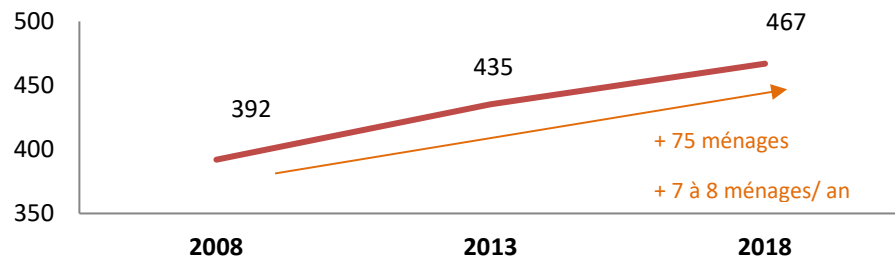
Le projet de PLU, au travers de l'offre d'accueil, peut influencer l'attrait de son territoire pour certaines catégories de population. L'offre locative est une des solutions qui peut-être proposée. Divers projets en cours vont d'ailleurs dans ce sens.

Les évolutions récentes de la population peuvent également nous amener à réfléchir sur les besoins en équipements qu'il pourrait être intéressant de déployer dans les prochaines années.

Doit-on prévoir un accueil de logements permettant de répondre aux besoins d'une population sénior autonome ? Les équipements communaux existants sont-ils en capacité d'accueillir les évolutions démographiques qui seront envisagées dans le cadre du projet de PLU révisé ?

## Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune d'Andel depuis 2006



Evolution de la taille moyenne des ménages aux différentes échelles de territoire

|                       | Taille moyenne des ménages |      |      | Nombre moyen de pièces par logement |      |
|-----------------------|----------------------------|------|------|-------------------------------------|------|
|                       | 2008                       | 2013 | 2018 | 2013                                | 2018 |
| Andel                 | 2,69                       | 2,56 | 2,43 | 4,9                                 | 5,1  |
| Lamballe Terre et Mer | 2,31                       | 2,28 | 2,22 | 4,6                                 | 4,7  |
| Côtes d'Armor         | 2,20                       | 2,16 | 2,11 | 4,5                                 | 4,5  |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2016.

Même si la croissance démographique a enregistré un rythme de croissance plus faible, le nombre des ménages, pour sa part n'a pas cessé de croître (+ 75 ménages sur les 10 années étudiées).

Même si leur taille moyenne a été réduite depuis 2008, elle reste assez élevée (2,43 personnes), notamment par rapport à celle qui était enregistrée à la même période aux échelles intercommunale et départementale. Même si Andel a connu un léger ralentissement de son rythme de croissance, et un phénomène de vieillissement, ce chiffre montre que sa population reste constituée d'une part non négligeable de familles avec enfants.

La taille des ménages ne semble néanmoins pas en adéquation avec la taille moyenne des logements, quelle que soit l'échelle d'analyse. Ces données traduisent une certaine sous-occupation des logements aux différentes échelles. On compte une moyenne à minima d'environ 2 pièces par personne.

L'accroissement du nombre de ménages conduit de fait à un besoin de nouveaux logements.

### 1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune avait fait le choix de poursuivre sa croissance démographique pour atteindre une population de 1400 / 1500 habitants à l'horizon 10 ans (soit 2018). Cet objectif avait très largement été surestimé puisque à cette date la population n'était que de 1134 habitants (*population légale : 1180 habitants en 2019*).

L'évolution projetée avait très nettement surestimée. Dans le cadre du projet de PLU révisé, il serait intéressant de définir un objectif plus cohérent avec les évolutions récentes du territoire.

Le SCOT pour sa part avait estimé le rythme d'évolution démographique (2014 – 2030) pour l'ensemble du Pays à + 0,6 %/an. Si on applique ce rythme d'évolution, la commune d'Andel pourrait atteindre une population légèrement inférieure à 1 300 habitants à l'horizon 2032 (si on considère que la population actuelle avoisine les 1200 habitants fin 2022/ début 2023).

## 1-4 SCOT du Pays de Saint-Brieuc : des objectifs en matière d'évolutions démographiques

*Pour rappel, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc est en cours de révision de manière à intégrer les évolutions récentes de son territoire. Néanmoins, ce dernier n'étant pas suffisamment avancé, les éléments de projet présentés ci-dessous correspondent à ceux qui avaient été définis dans le SCOT qui reste aujourd'hui en vigueur.*

*Au cours de la procédure, certains de ces éléments présentés ci-après pourront être amenés à évoluer.*

### Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

**Andel est considérée comme une « commune rurale ».**

« Les communes rurales offrent un potentiel de développement lié à la moindre pression foncière qui s'y exerce. En témoigne, l'évolution démographique de la dernière décennie qui a été plus favorable à ces territoires qu'au territoire de l'Agglomération de Saint-Brieuc par exemple.

**S'appuyant sur les pôles pour organiser le développement du Pays, le PADD confirme le développement démographique de l'ensemble des communes rurales afin de maintenir une dynamique garante de l'équilibre du Pays.**

Il s'agira d'articuler de façon cohérente la ou les communes pôles, et les communes associées en matière d'habitat, d'activités économiques, de services et d'équipements. S'appuyant sur les objectifs du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N.), élaboré à l'échelle départementale (*particulièrement la territorialisation 2013 – 2017*), et les stratégies de déploiement définies par les collectivités concernées dans les schémas d'ingénierie, le SCOT entend favoriser le déploiement des infrastructures de télécommunication à haut débit dans l'espace rural, dans les zones jugées prioritaires du fait d'une couverture DSL insuffisante. »

Les communes rurales définissent dans leurs documents d'urbanisme leurs objectifs de développement (population, équipements, services...) en fonction de leurs besoins propres et en complémentarité de l'offre accessible dans les pôles et en cohérence avec les évolutions démographiques.

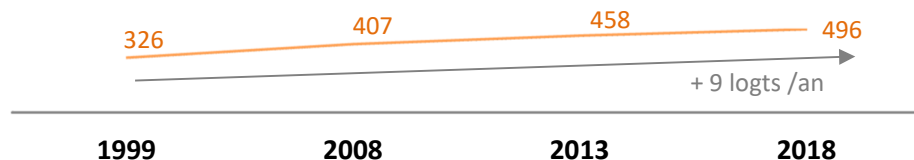
Andel se trouve comprise dans l'aire d'influence du pôle secondaire formé par la commune nouvelle de Lamballe Armor.

## 2 - Le parc de logements et le développement urbain

### 2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

#### Les évolutions quantitatives du parc de logements

Evolution du nombre de logements total depuis la fin des années 90 sur la commune d'Anel



Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire de Lamballe Terre et Mer

|                       | Nombre de logements 2008 | Nombre de logements 2013 | Evolution Logements 2008 / 2013          | Nombre de logements 2018 | Evolution Logements 2013 / 2018            |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| Anel                  | 407                      | 458                      | + 51 logts<br>+ 10 logts/an<br>+ 2,5%/an | 496                      | + 38 logts<br>+ 7,5 logts/an<br>+ 1,7 %/an |
| Lamballe Terre et Mer | 36 530                   | 40 035                   | + 3 505 logements<br>+ 1,9%/an           | 42 048                   | + 2 013 logements<br>+ 1%/an               |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Contrairement à l'évolution démographique, depuis la fin des années 90 le nombre de logements croît de manière régulière sur la commune d'Anel. La commune a accueilli **170 nouveaux logements entre 1999 et 2018**. Cet accueil de logements s'est fait de manière assez régulière contrairement à l'évolution démographique.

Entre 2008 et 2018, la dynamique de croissance résidentielle enregistrée sur Anel (+ 89 logements / + 2,2% par an) était supérieure à celle enregistrée en moyenne sur Lamballe Terre et Mer sur la même période (+ 1,5%). Même si le rythme de croissance s'est érodé entre 2013 et 2018, la commune d'Anel conserve un rythme de croissance résidentiel supérieur à celui enregistré à l'échelle du territoire intercommunal.

Même si la croissance résidentielle aneloise s'est érodée entre 2013 et 2018, cette dernière reste soutenue avec un accueil moyen de 7,5 logements en moyenne par an (contre + 10 logements par an entre 2008 et 2013).

Un rythme d'accueil de logements souhaité doit être fixé par la collectivité dans son projet de PLU révisé. Ce rythme d'accueil devra prendre en compte les capacités d'accueil des différents équipements existants ou projetés, mais aussi se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT et du PLH.

**Rappel SCOT** : Sur le territoire **Lamballe Communauté**, cet objectif a été fixé à **300 logements en moyenne par an** (soit 10,8 logements si on se réfère au simple poids démographique / 3,6%).

**Rappel PLH** : Le PLH a précisé la répartition des objectifs de production annuelle de logements par commune pour les 6 prochaines années. Anel fait partie du secteur dit du « marché urbain et périurbain » au niveau duquel il a été retenu un objectif de création de 960 logements pour les 6 prochaines années, dont 510 sur le territoire de Lamballe Armor. **Anel doit toujours, selon cette répartition, produire 36 logements sur 6 ans, soit une production moyenne de 6 logements/an.**

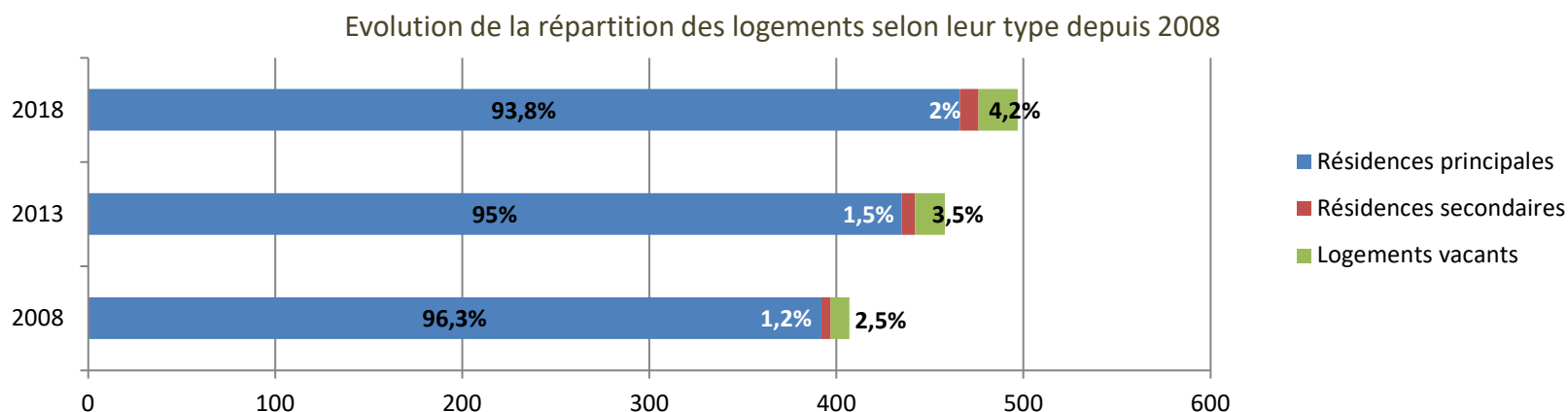
La commune n'a pas d'obligation spécifique concernant la production de logements sociaux.

Dans un souci d'une gestion économe de l'espace, le PLH, enfin, a défini des densités à proposer. Pour les communes appartenant au territoire de LTM et au secteur hors zone agglomérée, le PLH propose de respecter des densités de **15 logements par hectare**.

Rappelons que les choix d'urbanisation envisagés dans le cadre du projet de PLU ont une influence non négligeable sur la population que la commune est susceptible d'accueillir durant la prochaine décennie : *mode d'urbanisation, offre de logements (réhabilitation, logements neufs, logements individuels, logements collectifs, logements intermédiaires / logements en accession, logements locatifs, logements sociaux), et sites retenus pour l'accueil de logements (campagne, centre-bourg, extension du bourg, renouvellement urbain, ...)*.

Les évolutions récentes de la composition du parc de logements : des éléments de connaissance importants pour mieux se projeter ...

Un parc de logements encore composé d'une très grande majorité de résidences principales



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Même si sa part a tendance à décroître très légèrement (- 2,5 points sur les 10 dernières années analysées), le parc de logements andelois reste majoritairement composé de **résidences principales** (près de 94 % en 2018). A titre de comparaison, les résidences principales regroupaient 71% du parc de logements de Lamballe Terre et Mer en 2018.

**On recensait en 2018, 466 résidences principales à Andel. Depuis 2008, 74 résidences principales complémentaires ont été créées.**

Les **résidences secondaires**, sont peu nombreuses sur le territoire communal (10 en 2018), et leur part est aujourd'hui d'environ 2% du parc. Ce chiffre est nettement inférieur à celui de 21% que l'on retrouve à l'échelle de Lamballe Terre et Mer, territoire regroupant plusieurs communes littorales.

Même si leur part et leur nombre restent modérés, le nombre et la part des **logements vacants** ont tendance à croître depuis 2008. Leur effectif a doublé : on recensait 10 logements vacants en 2008, contre 21 en 2018. En 2018, ces logements représentaient près de **4 % du parc de logements de la commune**.

Même si la part des logements vacants sur le territoire d'Andel a tendance à croître, leur part (4 %) reste très nettement inférieure à celle enregistrée à l'échelle du territoire de Lamballe Terre et Mer (7,6 % en 2018).

Il faut rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'INSEE car ces derniers comptabilisent les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités, ... Lors de nos travaux de terrain (printemps 2019), nous avons recensé seulement 3 logements visiblement vacants (voir carte page 38).

Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements. Dans le cas d'Andel, ce potentiel est négligeable, voire nul.

### Un parc de logements qui tend à se diversifier ...

Andel : répartition logements individuels / collectifs

|              | 2008 |       | 2013 |       | 2018 |       |
|--------------|------|-------|------|-------|------|-------|
| Maisons      | 401  | 98,6% | 447  | 97,6% | 485  | 97,6% |
| Appartements | 6    | 1,4%  | 11   | 2,4%  | 11   | 2,2%  |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Le parc de logements, même s'il regroupe un nombre croissant de logements de type « appartement », reste très majoritairement composé de maisons individuelles (97,6% en 2018). Alors que le parc de logements comptait 84 maisons individuelles complémentaires entre 2008 et 2018, seuls 5 appartements ont été créés sur la période analysée.

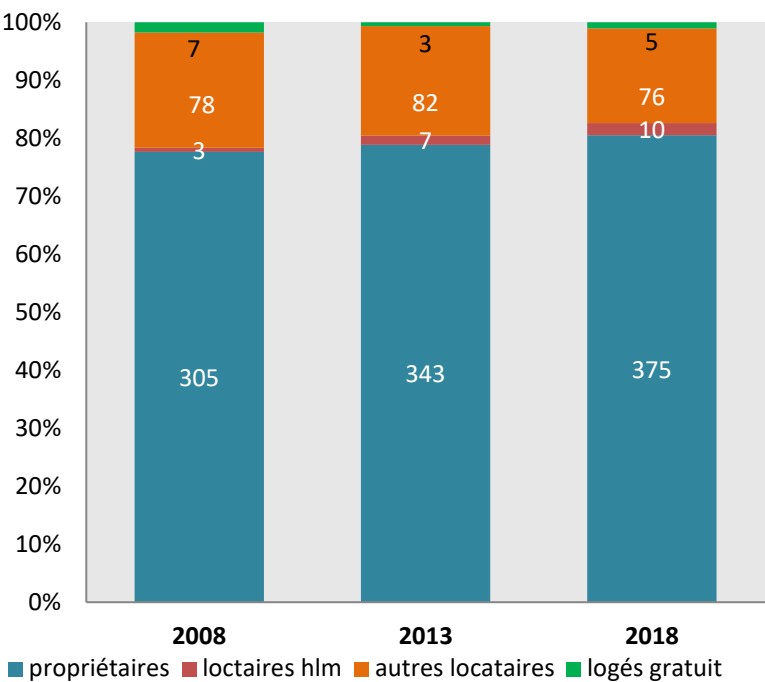
Même si le modèle de la maison individuelle reste fortement plébiscité, d'autres formes d'habitat ont été développées ces dernières années sur la commune d'Andel, et ne semblent pas forcément souffrir de vacance ...

Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux d'Andel. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : les logements intermédiaires, les logements individuels groupés ... En tout état de cause, la commune d'Andel sera invitée à construire « plus dense ».

Pour assurer une compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et le PLH, une densité moyenne de 15 logements par hectare sera exigée sur l'ensemble des zones de projets. La densité ne pourra toutefois être inférieure à 12 logements par hectare sur chaque opération.

Une offre locative qui reste stable ...

Andel : Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants

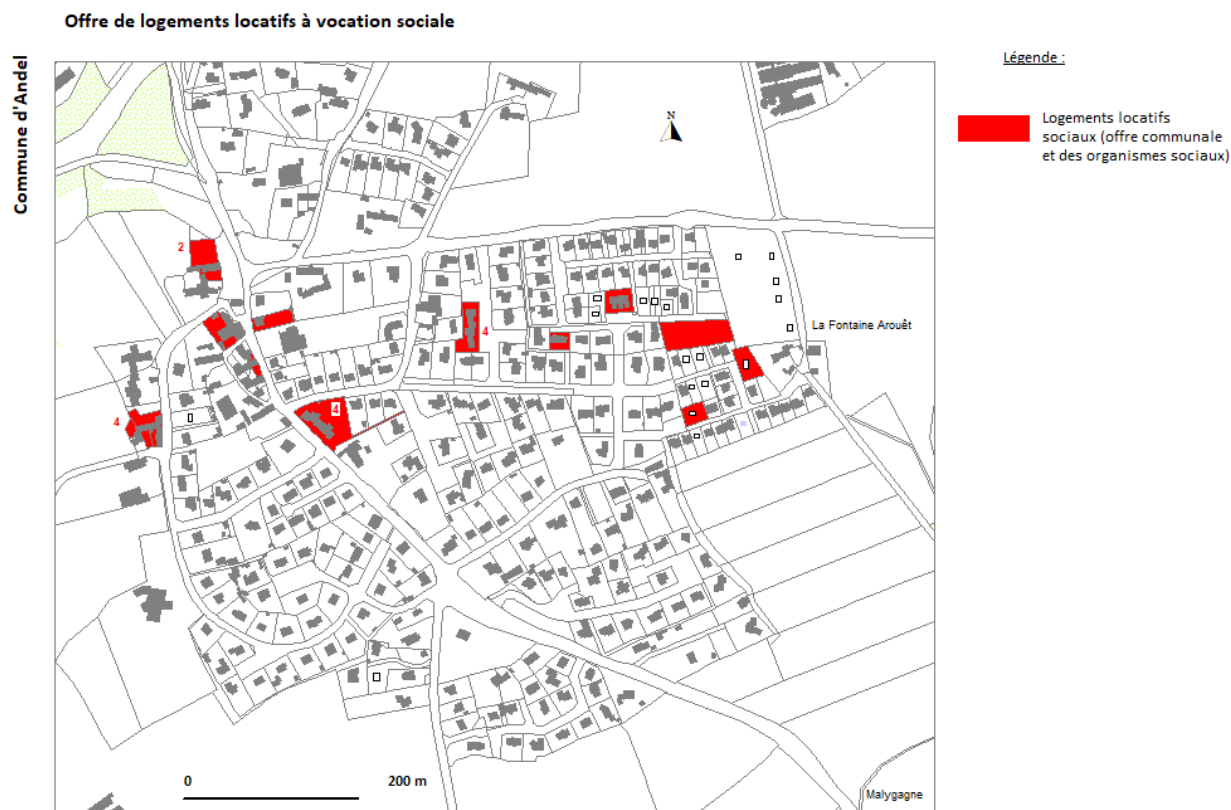


|                         | 2008  | 2013  | 2018  |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Propriétaires           | 77,7% | 78,8% | 80,4% |
| Ensemble des locataires | 20,5% | 20,6% | 18,5% |
| Locataires HLM          | 0,7%  | 1,6%  | 2,1%  |
| Autres locataires       | 19,8% | 19%   | 16,4% |
| Logés gratuits          | 1,7%  | 0,7%  | 1,1%  |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Les logements de la commune d'Andel sont essentiellement (*un peu plus de 80% en 2018*) occupés par leurs propriétaires. L'offre locative tend à diminuer : elle ne regroupe plus que 18,5% des résidences principales (*-2 points sur la dernière décennie étudiée*), et est surtout composée d'une offre privée (environ 90 % du parc locatif).

Le parc locatif social regroupant 10 logements en 2018, représentait environ 2% du parc total de logements de la commune.



Source : URBA Ouest Conseil - 11/2021 d'après informations transmises par les services communaux.

Cette donnée doit néanmoins être mise à jour. En effet, les services communaux nous ont précisé que cette offre locative sociale était aujourd'hui (2021) constituée de 31 logements (*représentant ainsi environ 6% du parc des résidences principales*).

L'offre de logement reste très majoritairement composée de logements en accession (80 %), même si le parc communal tend à se diversifier progressivement en offre locative notamment sociale. L'offre locative sociale reste néanmoins modérée. On peut estimer ce parc à seulement 6 % du parc des résidences principales (31 logements).

#### Rappels :

Le SCOT demande pour favoriser la diversification de l'offre que les opérations comprenant plus de 10 logements comprennent à minima 20 % de logements sociaux. Dans le cadre du PLH, Andel ne fait pas partie des communes devant répondre à des obligations concernant la production de logements sociaux.

Nous avons interrogé les services communaux pour connaître l'offre locative la plus recherchée, et celle qui ferait défaut sur le territoire communal. Les T3 et T4 semblent être les produits les plus demandés.

### Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune d'Andel

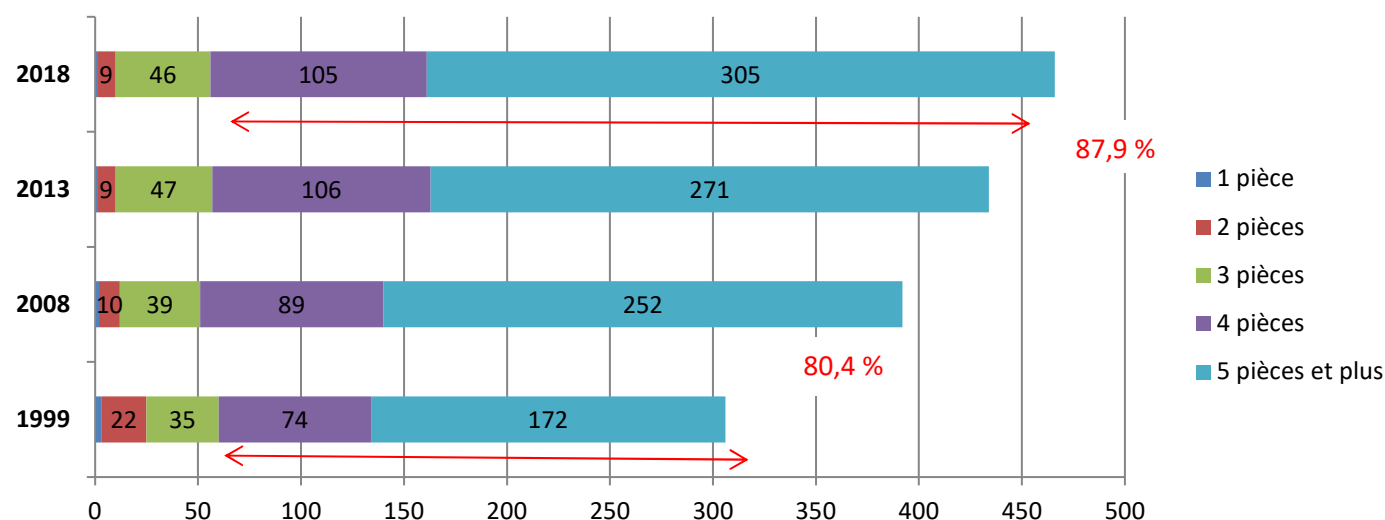
|                                     | 2008 | 2013 | 2018 | Nombre de pièces par personne (2018) |
|-------------------------------------|------|------|------|--------------------------------------|
| Maisons                             | 4,9  | 5    | 5,1  | -                                    |
| Appartements                        | 2,7  | 3,6  | 2,9  | -                                    |
| Ensemble des résidences principales | 4,9  | 4,9  | 5,1  | 2,1                                  |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal augmente légèrement depuis 2008. Depuis 2013, la barre des 5 pièces a été franchie (4,7 à l'échelle de Lamballe Terre et Mer en 2018). Cette évolution ne semble néanmoins pas en adéquation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages qui, pour sa part, est de 2,43 personnes par foyer.

### Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

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.

Près de 88% des logements andelois regroupaient 4 pièces et plus en 2018, soit environ 7,5 points de plus qu'en 1999. Cette part est nettement supérieure à la moyenne communautaire : en effet, les logements de 4 pièces et plus regroupaient environ 78 % du parc de logements au niveau de Lamballe Terre et Mer en 2018.

Entre 1999 et 2018, on recensait 133 logements complémentaires de type 5, et 31 logements de type 4. A l'inverse l'offre des logements de type 1 et 2 a connu une forte régression depuis la fin des années 90 : alors qu'Andel accueillait 25 logements de ce type en 1999, elle n'en comptait plus que 10 en 2018.

Non seulement l'offre en accession reste encore très fortement développée sur le territoire d'Andel, mais cette dernière regroupe essentiellement un parc comprenant de grands logements, tendant à standardiser l'offre de logements existantes sur le territoire communal.

Diversifier l'offre de petits logements (type 3 et moins) serait un atout complémentaire pour le territoire, d'autant que la demande pour ce type de logements ne semble pas être satisfaite (notamment l'offre sociale). Il pourrait être un atout pour favoriser l'accueil de jeunes actifs ou familles.

### Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés depuis les 10 dernières années

|                          | Habitation                                                                          |                                              | Economie                                                          |                                              |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                          | Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination | Logements neufs                              | Activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services | Activités agricoles                          |
| 2009                     | 4                                                                                   | 12                                           | 0                                                                 | 2                                            |
| 2010                     | 0                                                                                   | 3                                            | 0                                                                 | 2                                            |
| 2011                     | 1                                                                                   | 9                                            | 0                                                                 | 0                                            |
| 2012                     | 0                                                                                   | 10                                           | 0                                                                 | 7                                            |
| 2013                     | 2                                                                                   | 5                                            | 1                                                                 | 2                                            |
| 2014                     | 0                                                                                   | 6                                            | 0                                                                 | 1                                            |
| 2015                     | 0                                                                                   | 3                                            | 0                                                                 | 2                                            |
| 2016                     | 0                                                                                   | 15                                           | 0                                                                 | 3                                            |
| 2017                     | 1                                                                                   | 17                                           | 0                                                                 | 1                                            |
| 2018                     | 0                                                                                   | 11                                           | 0                                                                 | 3                                            |
| <b>Total 2009 – 2018</b> | <b>8</b><br>soit 0,8 en moyenne /an                                                 | <b>91</b><br>soit près de 9,1 en moyenne /an | <b>1</b>                                                          | <b>23</b><br>soit près de 2,3 en moyenne /an |

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – 07/2019.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements neufs entre 2009 et 2018 nous a permis d'estimer la « pression foncière » qui s'est exercée sur la commune durant cette période.

*Depuis les 10 dernières années, il a été autorisé la création de 99 nouveaux logements sur le territoire communal, soit une moyenne d'environ 10 logements par an.*

La commune d'Andel enregistre également une création régulière de nouvelles constructions à vocation économique : elles sont presque exclusivement constituées de bâtiments à caractère agricole.

La commune a enregistré la création d'une moyenne d'environ 10 nouveaux logements entre 2009 et 2018. Il s'agit essentiellement de logements neufs (91 /99 - soit 92 % des nouveaux accueillis). On n'a recensé que 8 rénovations ou changements de destination sur la période analysée.

Pour compléter ces éléments, on peut préciser que 109 permis de construire ont été accordés entre 2016 et 2022 dont 68 pour des logements neufs. Cela vient confirmer le rythme de création de logements sur le territoire d'Andel : une moyenne de 10 logements par an ont été autorisés entre 2016 et 2022.

### **Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD**

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune s'était fixée un objectif démographique (1400 / 1500 habitants à l'horizon 10 ans) mais n'avait pas fixé un nombre de logements à accueillir pour atteindre cet objectif.

Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années : ce chiffre devra tenir compte du rythme enregistré ces dernières années, des objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT du Pays de Saint-Brieuc, mais également des capacités d'accueil de la commune tant du point de vue de ses équipements (système de traitement des eaux usées, école, ...) que de son environnement.

#### **Rappels SCOT :**

Sur le territoire de **Lamballe communauté**, cet objectif a été fixé à **300 logements en moyenne par an**.

La commune d'Andel regroupait 3,6 % de la population communautaire en 2014. Théoriquement, la commune peut prétendre à un objectif d'accueil de 10,8 logements en moyenne par an au regard de son poids démographique au sein de la population communautaire. Néanmoins dans le cadre du SCOT le développement des pôles devait être privilégié. Même si le développement des communes rurales comme Andel n'a pas été écarté, elle doit être prévue en complément de celles des pôles.

*Depuis les dix dernières années, l'accueil de nouveaux logements était plus proche de 10 logements en moyenne par an.*

**Rappels PLH :** Dans le cadre du PLH, un objectif de production de 36 logements sur les 6 ans du PLH a été envisagée, soit un rythme moyen de 6 logements par an.

Enfin, avant de fixer un quelconque objectif, il sera nécessaire de vérifier sa compatibilité avec les capacités d'accueil de la commune (équipements, sensibilité environnementale et paysagère ...).

## 2-2 Formes urbaines traditionnelles et développements récents

### Le Centre-bourg

L'urbanisation communale est composée d'un bourg implanté en partie Sud-Ouest du territoire communal. Il est implanté en promontoire du Gouessant. Il s'inscrit dans un de ses méandres. Il regroupe aujourd'hui l'essentiel des logements commerces, services et équipements.

A l'origine, ce village ne regroupait que quelques constructions implantées aux abords de l'église. Le centre historique s'apparente davantage à un regroupement d'anciens corps de ferme qu'à un centre-bourg urbain. Néanmoins certaines constructions sont établies de manière dense (Venelle de la Boulaie, Rue de la Croix Toublane).

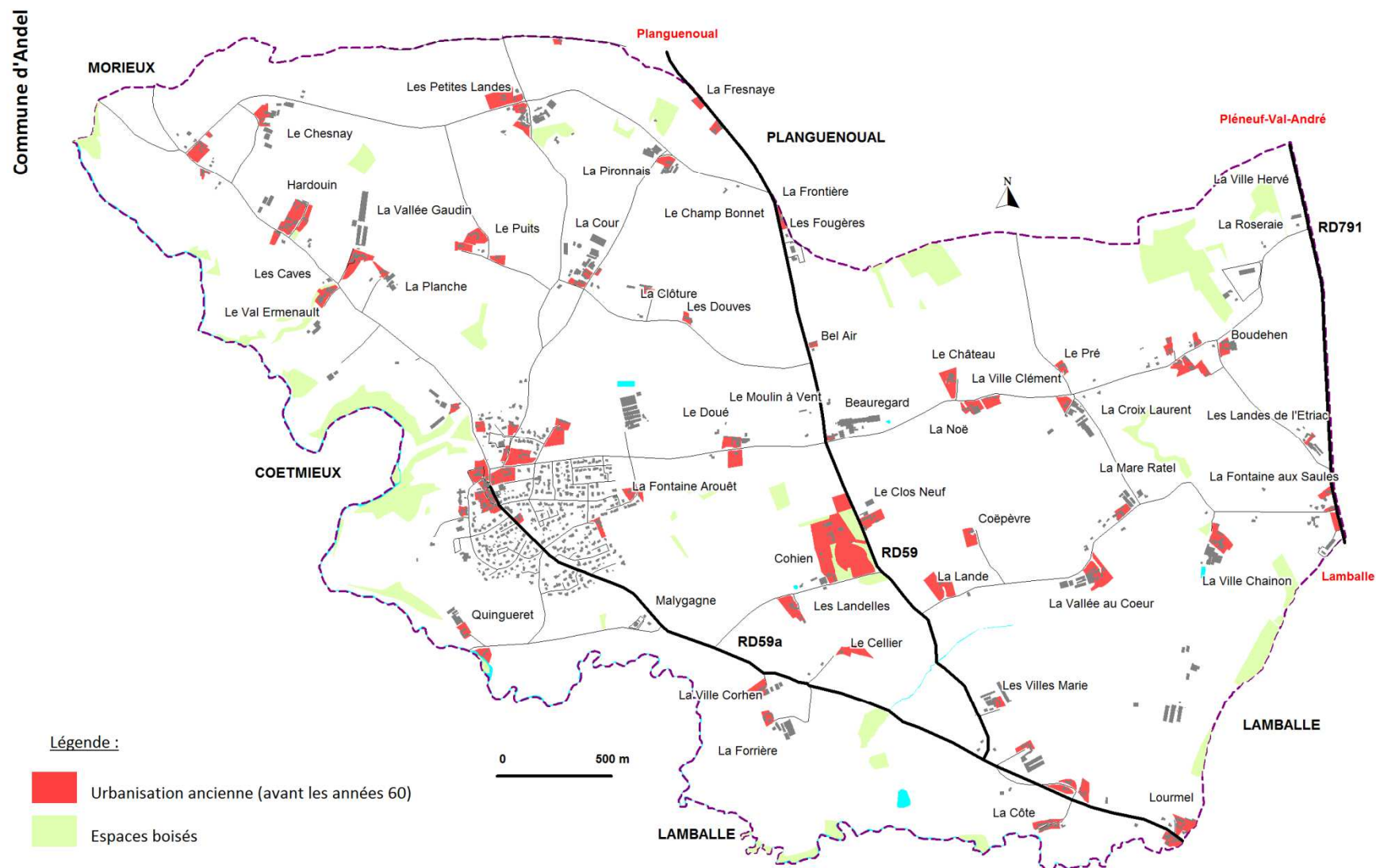
Les constructions sont régulièrement implantées à l'alignement des voies (*parfois en léger retrait*), perpendiculairement à ces dernières. Seules quelques constructions présentent une façade sur rue. Le phénomène de densité est renforcé par le fait que certaines constructions ont été construites en mitoyenneté les unes des autres et forment de véritables « rangées ».



Quelques clichés du centre bourg



## Organisation traditionnelle de l'urbanisation



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

Les constructions regroupent le plus souvent 2 niveaux (*un rez-de-chaussée + 1 étage et/ou combles*). Elles sont établies en pierres de pays laissées apparentes. Les toits présentent généralement 2 pans, et sont couverts en ardoises.

Les ouvertures sont généralement soulignées par des encadrements en granite. Ces dernières sont généralement alignées horizontalement et verticalement.

### Une urbanisation diffuse au sein de l'espace rural

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué, comme la plupart des communes bretonnes, de nombreux espaces urbanisés. Néanmoins, on ne recense pas de « villages constitués ». La plupart de ces ensembles forment des écarts isolés (anciens de corps de ferme) ou au mieux de petits hameaux.

### Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel au sein de l'espace rural

Les constructions sont organisées soit autour de cours, soit elles sont alignées les unes aux autres formant parfois d'importantes « rangées ».



Les Villes Marie



La Côte



Le Clos Neuf



La Pironnais



La Cour



Hardoin

Il faut distinguer les constructions traditionnelles à vocation de logements, et celles qui avaient une vocation agricole ou d'annexes.

Les constructions à usage d'habitation sont le plus souvent établies en pierres de pays laissées apparentes (*seules quelques constructions ont été recouvertes d'enduits*). Tout comme en centre-bourg, les logements présentent le plus souvent 2 niveaux. Les ouvertures et les angles de mur sont soulignés le plus souvent par des blocs de granit taillés. Elles sont couvertes en ardoise, et présentent le plus souvent deux pans.

Les bâtiments annexes ou anciens bâtiments à vocation agricole sont généralement moins hauts : ils sont établis en pierre de pays ou en terre. Leurs ouvertures ne sont plus systématiquement marquées par des blocs de granit mais parfois simplement soulignées par des linteaux en bois.

### **Des développements urbains récents importants sur l'ensemble du territoire**

La commune a enregistré un développement urbain contemporain très important. Le nombre de logements a été multiplié par 3,6 depuis la fin des années 60. On recense 341 logements complémentaires depuis 1968 (*130 logements en 1968 contre 471 en 2016 – voir évolution de la tâche urbaine sur la carte ci-dessous : les espaces soulignés en orange et jaunes correspondent aux développements contemporains*).

Le développement résidentiel contemporain s'est fait non seulement au sein et aux abords du centre-bourg, mais il n'a pas non plus épargné l'espace rural, venant ainsi renforcer l'urbanisation traditionnelle diffuse déjà présente.

**Au niveau du centre-bourg**, le développement résidentiel contemporain a conduit à un étoffement relativement compact, et assez déséquilibré. En effet, le bourg s'est essentiellement développé en partie Est. Cela s'explique notamment par les contraintes physiques (relief notamment).

Il s'est essentiellement opéré sous forme d'opérations d'ensemble. On note quelques développements plus ponctuels qui se sont mis en place au gré des opportunités foncières, notamment en partie Nord du bourg ou par valorisation d'enclaves qui étaient restées naturelles. Alors que le développement des équipements s'est plutôt développé en partie Ouest du bourg, les développements résidentiels ont plutôt pris place en partie Est.

Contrairement au bourg ancien qui se distingue par un habitat compact, les développements contemporains, malgré une urbanisation assez dense, donnent l'impression d'une urbanisation plus lâche.

L'implantation de plus de 360 logements depuis la fin des années 60 a conduit à un étalement de l'emprise urbanisée. Ainsi, les logements peuvent se trouver implantés à plus de 500 mètres à vol d'oiseau de la centralité qui est aujourd'hui formé par l'ensemble composé de la mairie et du pôle commercial lui faisant face. Les logements du dernier lotissement se retrouvent ainsi implantés à environ 750 mètres des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Cet éloignement des constructions par rapport à la centralité et aux principaux lieux de vie (*école, équipements sportifs, commerces de proximité*) peut poser de réels problèmes : l'allongement des distances favorise l'utilisation de la systématique de la voiture pouvant générer des problématiques de pollution, de sécurité ..., risque accru de dévitalisation du centre-bourg, et déclin de l'appareil commercial et de services, ... etc.

### Quelques exemples du développement urbain au niveau du bourg

De nombreuses opérations d'ensemble ...



Rue du Courtil



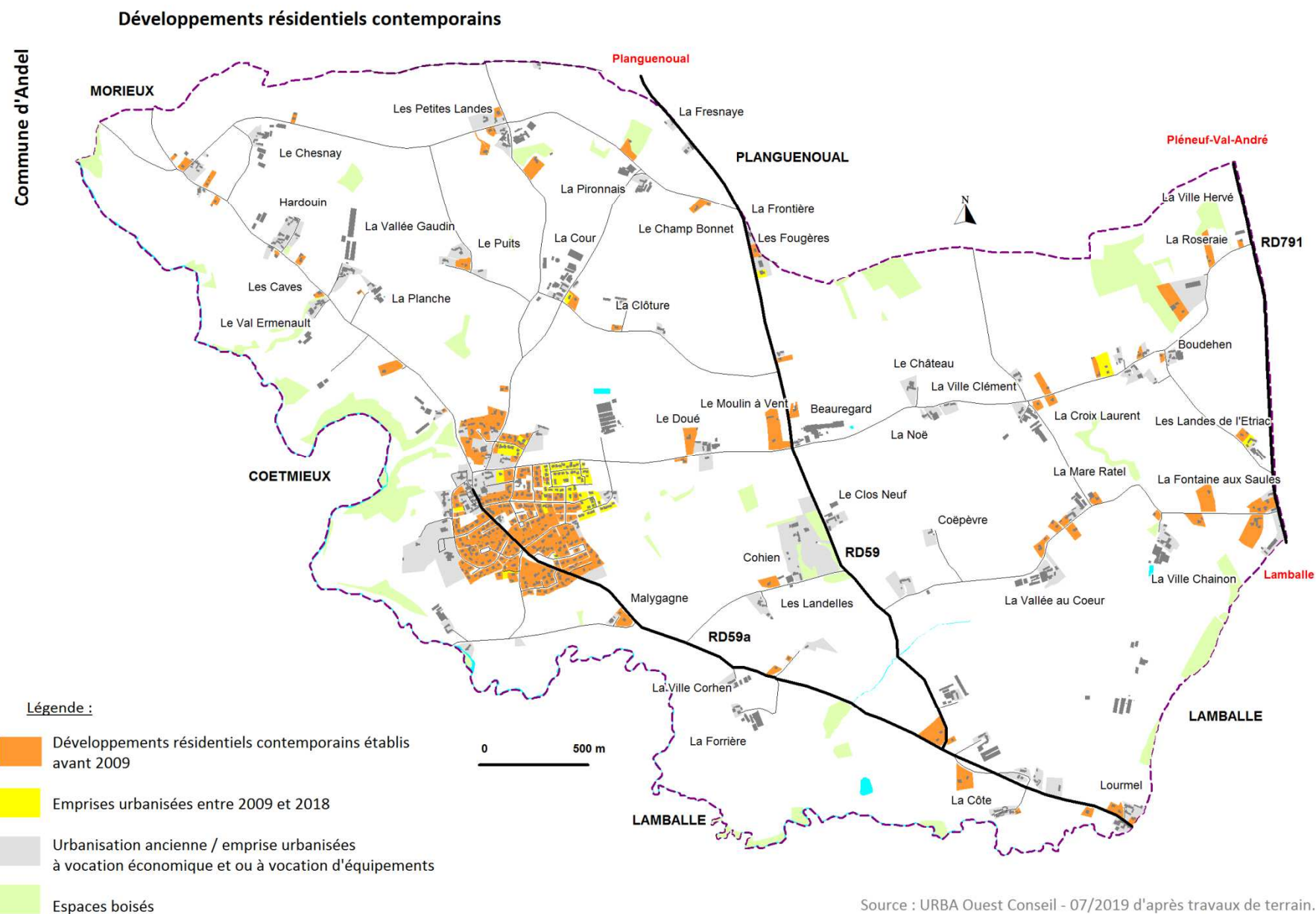
Rue de la Marette



Les Côtes Hello



Impasse du coteau

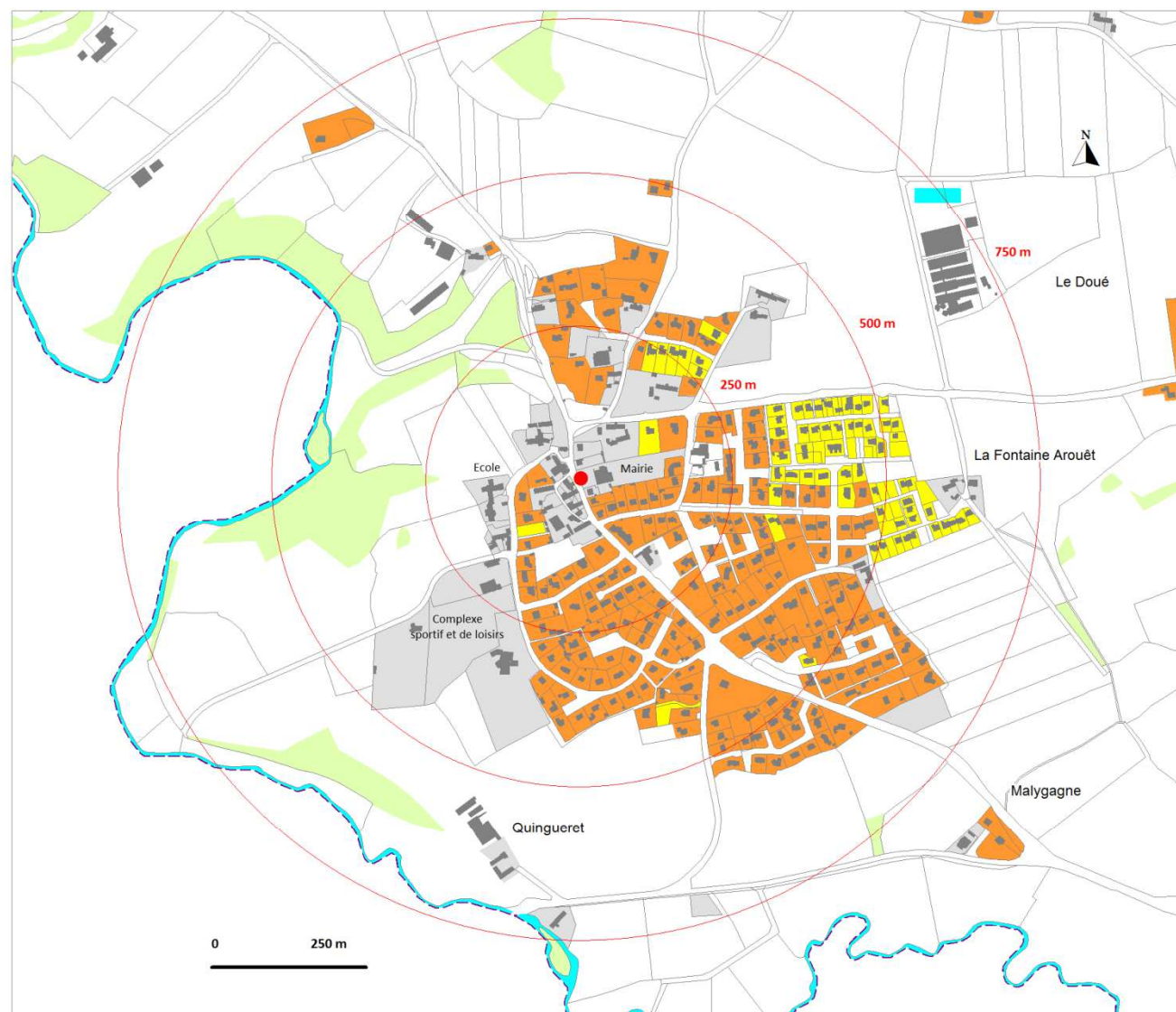


**Centre-bourg : Développements résidentiels contemporains**

Commune d'Andel

Légende :

- Centralité marquée par la mairie
- Développements résidentiels contemporains établis avant 2009
- Emprises urbanisées entre 2009 et 2018
- Urbanisation ancienne / emprise urbanisées à vocation économique et ou à vocation d'équipements
- Espaces boisés



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

*Une urbanisation qui s'est parfois développée au gré des opportunités foncières ...*



Vue depuis rue du bignon (Nord du bourg)



Rue du Rocher (Sud du bourg)



Rue de la Croix Toublanc (Sud-Est du Bourg)

**L'espace rural** a également été le théâtre d'un important développement résidentiel contemporain. Néanmoins ce développement a été beaucoup plus modéré depuis l'approbation du PLU.

En effet, la construction de logements neufs n'y étant plus possible dans le cadre du projet de PLU pour tous, seuls les logements de fonction agricoles, ou les logements de gardiennage liés à une activité artisanale au niveau d'une entité NHa délimitée ont été autorisés.

*Un développement urbain contemporain au sein de l'espace rural qui n'a plus été autorisé depuis l'approbation du PLU en 2008*



Hardouin



La Rose des Vents



Boudehen



Les Châteliers

L'essentiel des entités historiques ont connu un développement à l'époque contemporaine venant ainsi compléter le mitage de l'espace rural traditionnel.

Comme au niveau du centre bourg, l'urbanisation qui s'y est développée est souvent en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. L'urbanisation dense, et la mitoyenneté laissent place à un urbanisme lâche composé d'un bâti implanté le plus souvent au centre d'un parcellaire souvent de grande taille.

Ce développement contemporain assez « diffus » n'est pas sans impacts sur le fonctionnement et l'identité du territoire. Ce développement favorise l'usage systématique de la voiture, l'obligation d'organiser des ramassages scolaires, génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les RD, ...etc.

Depuis l'approbation du PLU en 2008, le développement urbain au sein de l'espace rural a été quasiment stoppé. Il semble intéressant de ne pas remettre en cause ce choix qui est d'autant plus important que l'activité agricole sur le territoire d'Andel est encore fortement présente sur l'ensemble du territoire.

La loi ALUR s'inscrit dans la continuité du choix opéré par la collectivité dans premier projet de PLU. En effet, les possibilités de développement au sein de l'espace rural doivent revêtir un caractère exceptionnel. Non seulement la délimitation des STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées) doit revêtir un caractère exceptionnel, mais ce choix doit ensuite être validé par la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

## Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : modes d'urbanisation / politique de développement

**L'agglomération** : c'est un ensemble urbanisé, caractérisé par une densité significative de constructions, comprenant habitat, services, commerces, activités, équipements administratifs et scolaires. L'agglomération excède la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs.

**Le village** : c'est un ensemble d'habitations (*caractérisé par une densité significative de constructions*) organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant ou ayant comporté un ou plusieurs lieux offrant ou ayant offert des services de proximité – *administratifs, culturels ou commerciaux* – tout au long de l'année, et qui donnent encore aujourd'hui à cet ensemble d'habitations une vie propre caractérisée par des traits spécifiques.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

**Le hameau** : Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (*assimilés à du mitage*) et/ou le long des voies.

**Un écart** (de l'habitat diffus, du mitage) : il s'agit de bâtiments isolés implantés de façon diffuse et/ou le long des voies.

**Les documents d'urbanisme doivent organiser prioritairement la densification du tissu urbain** par la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des gisements identifiés dans l'étude de densification.

**Le potentiel de renouvellement urbain identifié** digne d'intérêt dans l'étude de densification est pris en compte dans le calcul des besoins en foncier et doit **représenter au moins 25 % des besoins en foncier, sauf si les gisements sont insuffisants.**

**L'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants.** Les extensions urbaines autorisées doivent être en cohérence avec l'existant. L'urbanisation de ces secteurs fait l'objet d'une réflexion sur les possibilités d'assainissement des eaux usées, et favoriser un urbanisme durable respectueux du site.

**Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc n'a pas complètement écarté les possibilités de développement urbain au sein de l'espace rural** mais ce dernier doit se cantonner aux « villages constitués » et « principaux hameaux ». L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).

## 2-3 Une notion importante : la notion d' « enveloppe urbaine »

### Rappel :

Les documents d'urbanisme doivent organiser prioritairement la densification du tissu urbain par la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des gisements identifiés dans l'étude de densification (gisement foncier et immobilier).

Le potentiel de densification identifié digne d'intérêt devra être pris en compte dans le calcul des besoins en foncier, et représenter au moins 25 % des besoins en foncier, sauf si les gisements existants sont insuffisants.

De manière à atteindre cet objectif, il est important de définir l' « enveloppe urbaine ». Elle correspond aux espaces bâtis appartenant à l'espace aggloméré du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. Une fois définie, on pourra y mesurer les possibilités de densification existantes au sein de cette entité, et ainsi ne prévoir que les extensions nécessaires à l'accueil de logements fixés dans le cadre du projet communal.



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

## 2-4 Estimation de la consommation d'espace

### Analyse de la consommation d'espace à partir de l'analyse des permis de construire entre 2009 et 2018

#### (analyse réalisée au moment de l'établissement du diagnostic – juillet 2019)

Entre 2009 et 2018, **91 nouveaux logements neufs** ont été autorisés. La création de ces logements a généré une consommation d'espace près de **6,3 hectares** (*cette surface tient compte de la surface des parcelles urbanisées, mais également de la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 14,5 logements par hectare**.

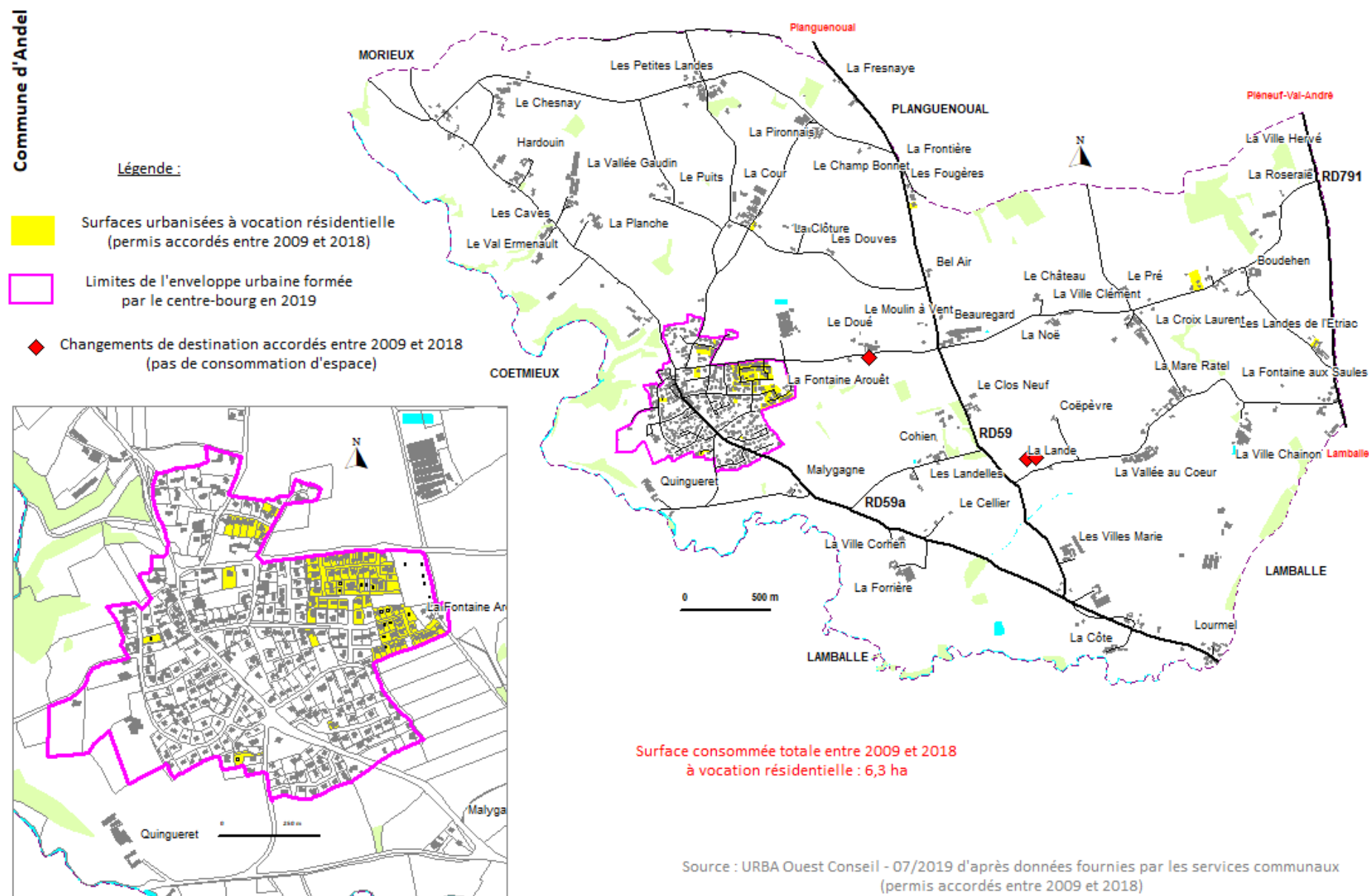
Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2009 et 2018

|                                              | Nombre de logements accueillis | Surface totale consommée | Surface moyenne par logement | Densité bâtie              |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Logements neufs                              | 91                             | 6,3 ha                   | 690 m <sup>2</sup>           | 14,5 logements/ha          |
| Valorisation du gisement immobilier existant | 8                              | -                        | -                            | -                          |
| <b>Total</b>                                 | <b>99</b>                      | <b>6,3 ha</b>            | <b>636 m<sup>2</sup></b>     | <b>15,7 logements / ha</b> |

Source : URBA Ouest Conseil – d'après données fournies par les services de la mairie concernant les logements autorisés entre 2009 et 2018 compris.

L'urbanisation développée sur les 10 dernières années au niveau du centre-bourg limite la consommation d'espace en respectant des densités déjà soutenues d'un peu moins de 15 logements par hectare. On est assez proche de la densité moyenne attendue sur les futures zones de projets qui devra être à minima de 15 logements par hectare (SCOT / PLH).

### Consommation d'espace à vocation résidentielle sur les 10 dernières années (2009 - 2018)



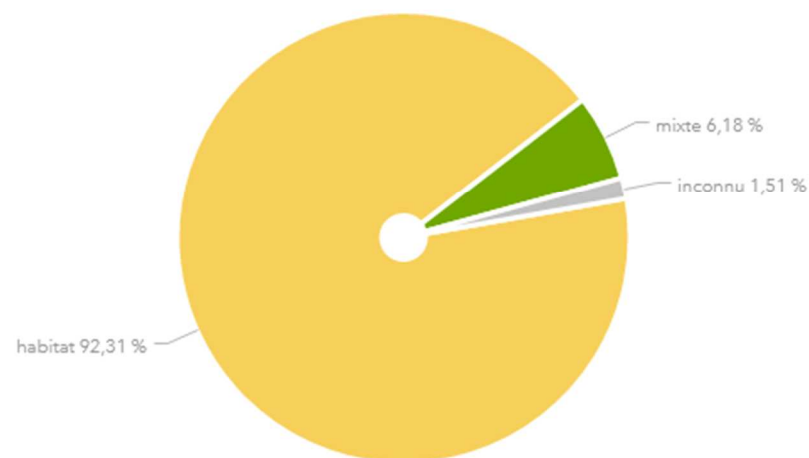
**Analyse de la consommation d'ENAF entre 2009 et 2021 (CEREMA – 01/2023)****Andel**

(EPCI CA de Lamballe Terre et Mer)

données pour la période 2009-2021

**123 376 m<sup>2</sup>**de **nouvelles** surfaces consommées**soit 1 %**

de la surface communale nouvellement consommée

**dont 113 888 m<sup>2</sup>**de surfaces consommées de type **habitat****dont 0 m<sup>2</sup>**de surfaces consommées de type **activité****dont 7 629 m<sup>2</sup>**de surfaces consommées **mixte****Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021**Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

Source : CEREMA – 01/2023.

12,3 hectares d'ENAF (espaces naturels agricoles ou forestiers) ont été consommés entre 2009 et 2021 d'après les analyses réalisées par le CEREMA, soit environ 1 hectare en moyenne par an.

Cette consommation est essentiellement à relier au développement résidentiel (92%) qui à lui seul a généré une consommation d'espace d'environ 11,4 hectares sur cette même période.

## Les politiques concernant les densités

### Le PLH

Parmi les orientations retenues à l'échelle du PLH, Lamballe Terre et Mer a notamment prévu de « densifier les opérations d'habitat en s'appuyant sur l'armature urbaine. » (Orientation 2 / action 2.2).

Les objectifs de densification retenus par le PLH seront intégrés par les communes dans leur document d'urbanisme (PLU, ...). Les documents de planification pourront, dans les OAP, viser des densifications plus fortes. Pour la commune d'Andel, la densité minimale à respecter est de **15 logements par hectare\***.

\* : il s'agit d'une densité brute moyenne en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).

### Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc

Par le SCOT, le Pays de Saint-Brieuc affirme la volonté de préserver de la pression de l'urbanisation les terres agricoles, base du potentiel productif du territoire, et les espaces naturels, dont les impacts sur le milieu sont multiples et parfois irréversibles. Il s'agit d'encourager les pratiques d'urbanisation plus respectueuses des espaces, s'appuyant sur le renouvellement urbain, la densification et la promotion de nouvelles formes urbaines mais également plus économes en énergie : rénovation du parc existant, construction de bâtiments performants, réduction des besoins de mobilité.

*Pour accueillir 30 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2030, le SCoT prévoit la production de 1 800 logements par an (30 600 sur la période). Avec une densité brute moyenne sur le territoire d'environ 22,5 logements par hectare, l'espace nécessaire pour les besoins en logements s'élève à 1 370 hectares (soit 80 hectares par an).*

Les communes traduisent les objectifs du SCOT (dans le cadre de la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme) pour ne pas dépasser, collectivement, **1 370 hectares de consommation foncière d'ici 2030** (renouvellement urbain compris).

Le SCOT prévoit des densités d'habitat différenciées selon les territoires et retient le principe d'une densité plus élevée sur les pôles identifiés sur le Pays de Saint-Brieuc.

| La répartition prévisionnelle entre les EPCI est la suivante : |                                       | COMMUNES CONCERNÉES | DENSITÉ                                                                    |                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Saint-Brieuc Agglomération :                                   | 575 hectares                          | Saint-Brieuc        | 35 logements / ha                                                          |                   |
|                                                                | Lamballe Communauté :                 | 226 hectares        | Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Poufragan, Pordic, Plédran           | 25 logements / ha |
|                                                                | Communauté de Communes du Sud Goëlo : | 183 hectares        | Hillion, Tréméloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien        | 20 logements / ha |
| Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre :              | 183 hectares                          | Pôle de Lamballe    | Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées         | 30 logements / ha |
| Quintin Communauté :                                           | 72 hectares                           | Pôles littoraux     | Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy     | 22 logements / ha |
| Communauté de Communes CAP4 :                                  | 72 hectares                           | Pôles ruraux        | Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploëc sur Lié, Moncontour/Trédaniel, Quessoy | 18 logements / ha |
| Communauté de Communes du pays de Moncontour :                 | 61 hectares                           | Communes rurales    | 37 communes                                                                | 15 logements / ha |

**L'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite.** Aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse, hormis l'adaptation et l'évolution du bâti existant.

Le développement urbain des prochaines années va devoir **faire des efforts en termes de « consommation d'espace », en augmentant notamment les « densités bâties » sur les zones de projet.**

Pour respecter les orientations fixées dans le cadre du SCOT, le projet de PLU devra répondre aux règles cumulatives suivantes :

- **la densité moyenne des opérations ne pourra être inférieure à 15 logements par hectare.**
- **et les densités proposées à l'échelle des différentes opérations ne pourront être inférieure à 12 logements par hectare.**

Dans le cadre du futur projet de PLU, le développement urbain va devoir également **se recentrer davantage sur le centre-bourg** (ce qui a déjà été le cas sur Andel depuis l'approbation de son PLU). En effet, dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace, la commune devra réaliser une étude de densification sur son centre-bourg.

**25 % des besoins fonciers identifiés dans le cadre du futur projet de PLU devront correspondre à des projets issus de la densification du tissu urbain de son centre-bourg.**

## **2-5 Le Bilan du PLU actuellement en vigueur (vocation résidentielle)**

Dans le cadre du zonage de PLU, il reste de nombreuses possibilités de développement urbain. Nous avons recensé encore près de **10,5 hectares de surfaces constructibles à vocation résidentielle** (voir détail carte page suivante), soit un potentiel d'accueil brut de plus de **160 logements**, si on considère que ces zones de projet doivent respecter des densités bâties de l'ordre de 15 logements par hectare.

Il s'agit essentiellement de surfaces qui ne sont pas directement constructibles : il s'agit de zones de type 2AU, donc fermées à l'urbanisation.

Dans le cadre du zonage de PLU actuellement en vigueur, le potentiel de zones urbanisables est de **10,5 hectares** soit un potentiel d'accueil estimé à **environ 160 logements** (15 logements par hectare).

L'ensemble de ces surfaces ne pourront être maintenues dans le cadre du projet révisé. Il sera nécessaire de procéder à des choix stratégiques.

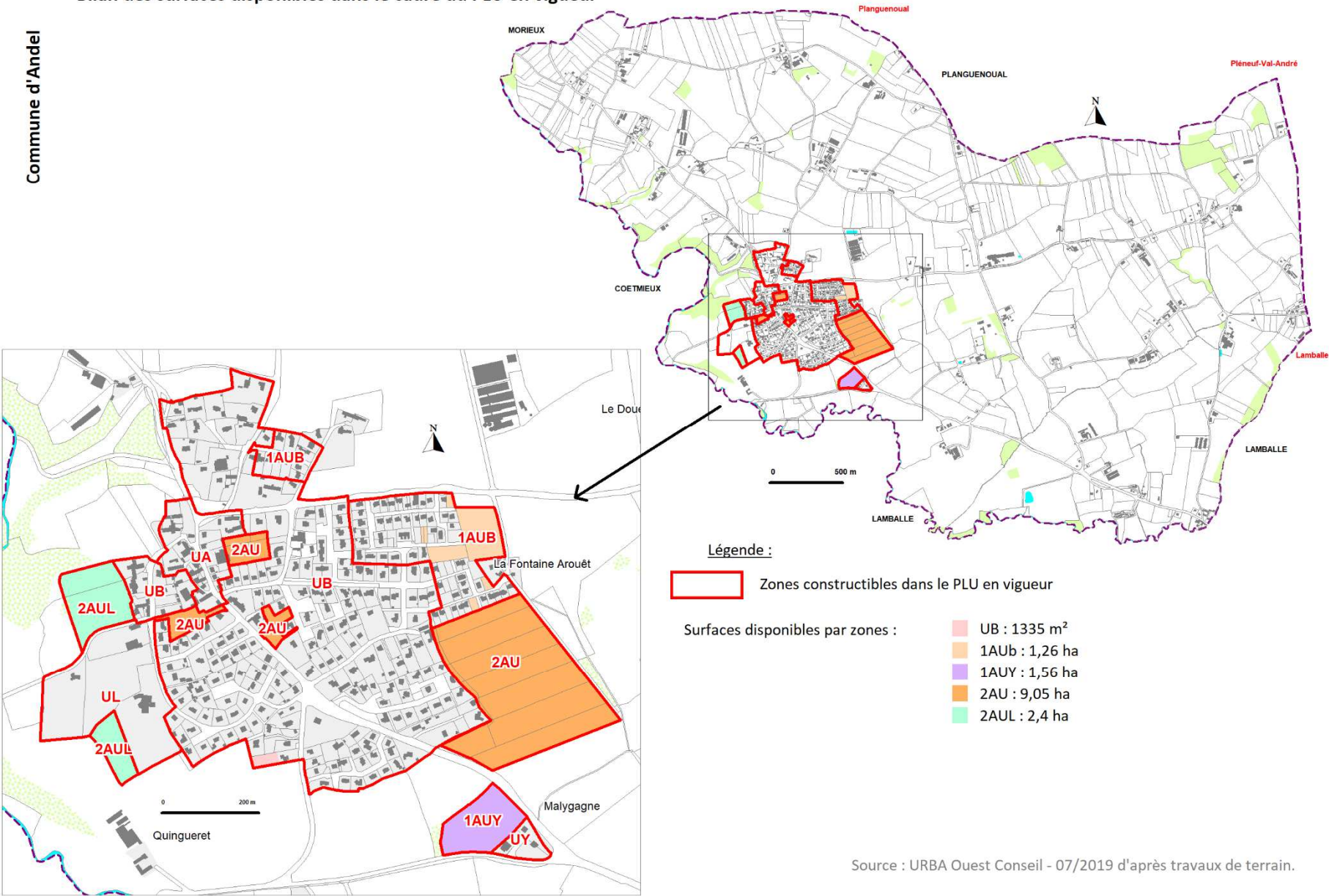
Ils devront notamment viser à conforter de manière prioritaire les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine. Un tel recentrage est également un plus pour le maintien de la dynamique commerciale, mais aussi le fonctionnement des équipements développés ces dernières années.

*Si la commune se fixe un accueil de logements de l'ordre de 6 logements par an sur les 10 prochaines années comme le prévoit le PLH (qui a précisé les objectifs d'accueil résidentiel qui avait été défini dans le cadre du SCOT, le potentiel foncier existant dans le cadre du PLU en vigueur est très nettement supérieur aux besoins.*

*4 hectares de réserves foncières pourraient permettre cet accueil, si on respecte une densité moyenne de 15 logements hectare sur les différentes opérations projetées.*

Commune d'Andel

Bilan des surfaces disponibles dans le cadre du PLU en vigueur



## 2-6 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même »

De manière à s'inscrire dans les objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, la commune a intérêt de mobiliser au maximum les gisements immobiliers et fonciers existants au sein du centre-bourg mais également en campagne suivant les cas. C'est pourquoi nous avons tenté de recenser ce potentiel.

### Un gisement « immobilier » limité

Le « gisement immobilier » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit vacants, ou à l'abandon, mais également, aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

#### Les logements vacants

En réalisant nos travaux de terrain, nous n'avons recensé que quelques logements visiblement vacants mais ce phénomène est peu développé sur la commune d'Andel. Ce phénomène touche davantage la campagne. Il touche à la fois le bâti ancien. Il est parfois volontaire : en effet, un exploitant nous a confié préserver un ancien logement non occupé aux abords de sa structure de production (*logements des grands-parents*) de manière à éviter un risque de conflits avec des tiers ou pour maîtriser ses capacités de développement.



Quelques logements vacants identifiés au sein de l'espace rural : La Mare Ratel, Les Petites Landes

#### Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural

Nous avons également pu recenser, même si ce potentiel est plus que limité, quelques anciennes constructions rurales traditionnelles qui pourraient potentiellement être le support d'un changement de destination de manière à être transformées en logement. Il s'agit souvent d'anciens bâtiments agricoles.

*Un potentiel d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination ...*



La Côte



Le Val Ermenault



Le Chenay

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Néanmoins, pour être identifié, **il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité** (*pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes*).

**Rappels** : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (*Art. L111.3 du code rural*) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

**Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts** avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme : **risque d'impacts sur le paysage** (*respect de la qualité paysagère du site*), **impacts sur l'activité agricole** (*recul des plans d'épandage, ...*), **desserte par les réseaux** (*dont la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

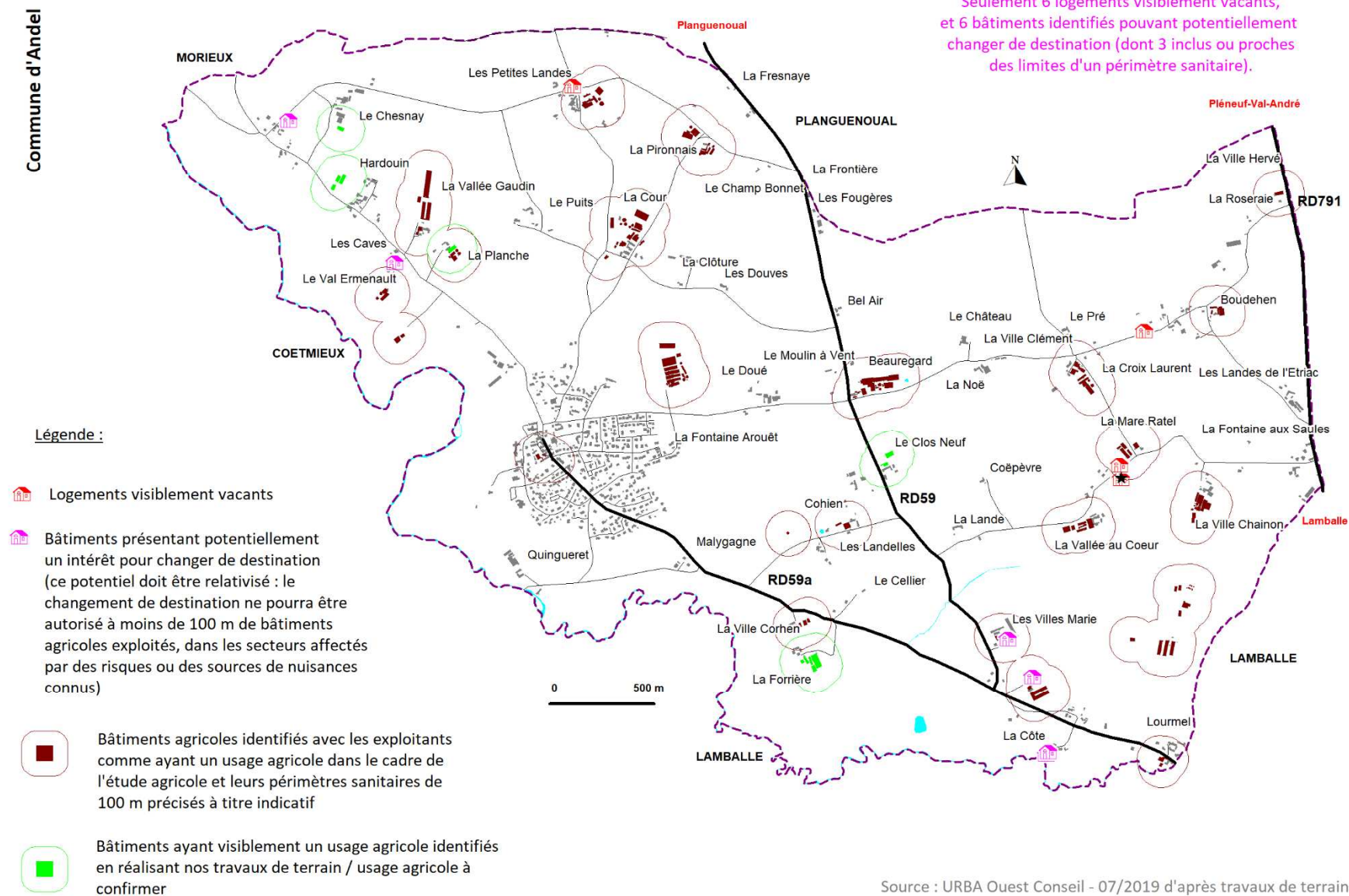
**Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients de ses impacts, à court mais aussi à plus long termes ...**

*... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,*

*... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (rappelons que les besoins de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),*

*... pour le monde agricole : le changement d'affectation signifie nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...etc.*

## Estimation du gisement immobilier



Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

### Un potentiel « foncier » non négligeable :

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

#### Les « dents creuses »

Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation.

Au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, on recense quelques espaces ou parcelles viabilisées encore non urbanisées qui pourraient faire l'objet de projets de développement urbain. **Ces différents espaces regroupent un potentiel d'environ 8700 m<sup>2</sup> dont près de 4000 m<sup>2</sup> s'inscrivent dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole** (voir détail carte page suivante).

Une partie de ces « dents creuses » avaient été identifiées en zone 2AU dans le PLU en vigueur, et n'ont donc pu être valorisées dans le cadre du PLU en vigueur. 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 3000 m<sup>2</sup> et vont prochainement travailler à sa valorisation.

Il s'agit d'un potentiel qu'il ne faut pas négliger car il permet une densification du tissu urbanisé, et limite de ce fait les phénomènes d'étalement urbain. Ce potentiel doit être considéré comme prioritaire pour le développement urbain, et ce, avant toute réflexion en extension de l'enveloppe urbaine.

Néanmoins, dans le cas d'Andel, les possibilités sont très limitées et ne seront notamment pas suffisantes pour accueillir les 60 logements programmés par le SCOT et le PLH.

#### Les « parcelles faiblement bâties »

-- Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Parallèlement à ces surfaces, on recense également de nombreuses **parcelles dites « faiblement urbanisées »**. Ces parcelles déjà bâties de grande taille peuvent potentiellement faire l'objet de projets de divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements par densification.

Certains projets de ce type ont déjà été réalisés en centre-bourg. 7 parcelles de ce type en centre-bourg ont été identifiées. 2 d'entre elles font déjà l'objet de projets de divisions foncières.

Certaines ont été écartées car la configuration de ces parcelles, même de grande taille, ne permet pas forcément une division foncière (*configuration de la parcelle ne permettant pas d'envisager l'accès à un nouveau logement, présence d'une piscine, intérêt architectural de l'ensemble formé par le bâtiment et la parcelle, ... etc*).

La collectivité consciente des enjeux que représentent ces espaces a acquis une propriété bâtie mitoyenne de la mairie (via les services de l'Etablissement public foncier de Bretagne). Les élus vont prochainement travailler à sa valorisation et ce parallèlement à la réflexion menée sur l'espace de dent creuse de la rue de l'Abbé Hingant.

### Un potentiel de « renouvellement urbain / densification » en cœur de bourg

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut-être utilisé sur des communes comme Andel. En effet, on a pu recenser en centre-bourg quelques emprises de taille variable accueillant d'anciens locaux d'activités, des locaux d'activités (usage artisanal, coopérative, ...) dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ...etc.

Nous n'avons identifié **aucun site** qui pourrait faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.



## 2-7 Les enjeux urbains à intégrer dans le cadre du futur projet de PLU révisé :

Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité,

*Les réserves foncières devront correspondre aux stricts besoins.*

Ainsi si la commune se fixe un objectif d'accueil de 60 nouveaux logements (*objectif calé sur les objectifs d'accueil précisés dans le PLH*), une réserve foncière d'environ 4 hectares seulement sera nécessaire (*pour respecter densité moyenne de 15 logements/ha imposée par le SCOT*).

Un gisement immobilier (*logements vacants, réhabilitations potentielles, bâtiments pouvant changer de destination de manière à être transformés en logements*) à ne pas négliger

Même si ce potentiel reste modéré sur le territoire d'Andel, il représente un potentiel à ne pas écarter.

Utiliser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine (*dents creuses, parcelles « sous urbanisées ...*),

On a pu recenser un gisement foncier au cœur de l'enveloppe urbaine. Même si les surfaces disponibles sont minimes, la valorisation de ces espaces devra s'inscrire comme une priorité.

Rappelons que pour respecter les orientations définies dans le SCOT, 25% à minima des surfaces de projets devront correspondre à ces surfaces (*ce % peut ne pas être atteint si le gisement foncier valorisable est insuffisant*). Cet objectif va être difficile à intégrer les possibilités de densification étant limitées, et parfois contraintes (présence agricole).

Poursuivre les efforts concernant les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain

Au niveau du SCOT, il est préconisé de respecter une *densité moyenne de 15 logements par hectare* sur les zones de projets (sans être inférieure à 12 logements par hectare).

Diversifier l'offre de logements

Absence de réels villages / hameaux - Privilégier le changement de destination / la réhabilitation en campagne

L'analyse de l'espace rural fait clairement apparaître une absence de village constitué sur le territoire communal. L'habitat traditionnel au sein de l'espace rural était essentiellement constitué d'un habitat éparé qui a parfois été le support d'un développement urbain à l'époque contemporaine (avant le PLU de 2008). Certaines de ces entités forment aujourd'hui de petits hameaux.

Il ne semble pas forcément opportun de densifier ces entités urbaines d'autant plus que l'activité agricole reste fortement déployée sur le territoire et un tel développement pourrait avoir des impacts négatifs sur l'activité agricole.

Il existe quelques anciens bâtiments agricoles en pierre qui pourraient potentiellement changer destination et être transformés en logements. Une analyse approfondie visera à identifier les bâtiments qui peuvent être transformés tout en limitant les impacts sur l'activité agricole (*impacts par rapport aux possibilités de développement des structures agricoles existantes, par rapport aux plans d'épandage ...*), et / ou sur les finances communales (*financement des extensions et/ou des renforcements de réseaux*).

### 3 – Dynamique économique

#### 3-1 Les actifs

Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

|                       | Nombre d'emplois sur la zone |         | Nombre d'actifs |         | Indice de concentration d'emplois<br>(Actifs occupés/ Nombre d'emplois) |             |
|-----------------------|------------------------------|---------|-----------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                       | 2008                         | 2018    | 2008            | 2018    | 2008                                                                    | 2018        |
| Côtes d'Armor         | 220 891                      | 219 491 | 229 309         | 228 761 | <b>96,3</b>                                                             | <b>95,9</b> |
| Lamballe Terre et Mer | 21 574                       | 22 965  | 26 189          | 27 731  | <b>82,4</b>                                                             | <b>82,8</b> |
| Commune d'Andel       | 111                          | 110     | 529             | 539     | <b>21</b>                                                               | <b>20,4</b> |

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2018.

Il existe plusieurs activités et services implantés sur le territoire communal. Le nombre des emplois, même s'il est faible reste stable. La commune ne représente pas un réel pôle d'emplois. En effet, en 2018, pour 100 actifs occupés, Andel ne comptabilisait qu'un peu plus de 20 emplois. Rappelons que 89,5% des actifs résidant à Andel quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler.

Une attractivité résidentielle à préserver mais aussi un nombre d'emplois à maintenir pour préserver la dynamique communale.

#### 3-2 Les entreprises

|                                                                                                           | Nombre    | %            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                                                                           | <b>37</b> | <b>100,0</b> |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres                                                | 5         | 13,5         |
| Construction                                                                                              | 7         | 18,9         |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                    | 9         | 24,3         |
| Information et communication                                                                              | 0         | 0,0          |
| Activités financières et d'assurance                                                                      | 2         | 5,4          |
| Activités immobilières                                                                                    | 0         | 0,0          |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 4         | 10,8         |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                    | 2         | 5,4          |
| Autres activités de services                                                                              | 8         | 21,6         |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

En 2017, hors agriculture, on recensait 37 entreprises sur le territoire communal aux activités diversifiées.

### 3-3 L'agriculture

#### Les données statistiques disponibles

##### ***Une surface agricole en recul***

D'après les données PAC de 2020, les surfaces agricoles regroupaient au total 844 hectares, soit un peu plus de 69% de la surface communale. On enregistre un recul de 18% de la SAU depuis le recensement de 2010.

##### ***Un nombre de sièges d'exploitation en régression***

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore 20 sièges d'exploitation en 2020 (contre 35 en 2010).

##### ***Les productions***

La production de « granivores mixte » (porcins, volailles) domine sur la commune (*orientation technico-économique de la commune / RGA 2020*).

Un diagnostic agricole a été organisé pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourrait avoir le projet de PLU sur le monde agricole.

En effet, lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (*amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ... etc*) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

... *de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),*

... *d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),*

... *de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).*

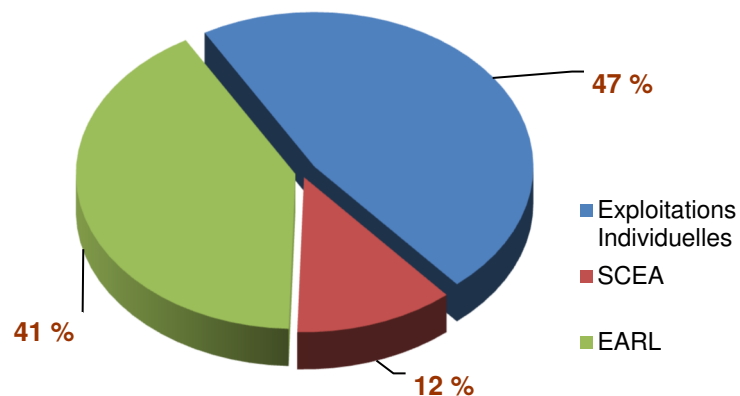
#### L'étude agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (mars 2019), afin de recenser les informations concernant ce secteur d'activité sur le territoire communal. Les exploitants d'Andel ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes, mais ayant une partie de leur activité sur la commune (bâtiments, terres, ou les 2...).

**21 exploitations ont participé à notre étude, dont 15 exploitants ayant leur siège sur la commune d'Andel.**

### Les statuts des exploitations

Répartition des exploitations d'Andel en fonction de leur statut



Source : Etude agricole – 03/2019.

### La Taille des exploitations

Les 15 exploitations qui ont participé à notre diagnostic et qui ont leur siège sur Andel exploitaient au total un peu plus 802 hectares, dont 602 hectares sur le territoire d'Andel.

L'ensemble des exploitations ayant participé à notre étude exploitaient une surface moyenne d'environ 59 hectares.

Les exploitants d'Andel ayant participé à notre étude exploitaient, pour leur part, en moyenne 47 hectares environ. Ces moyennes masquent d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (0,5 hectares) côtoient des exploitations de plus grande taille (155 hectares).

### Le type d'activités

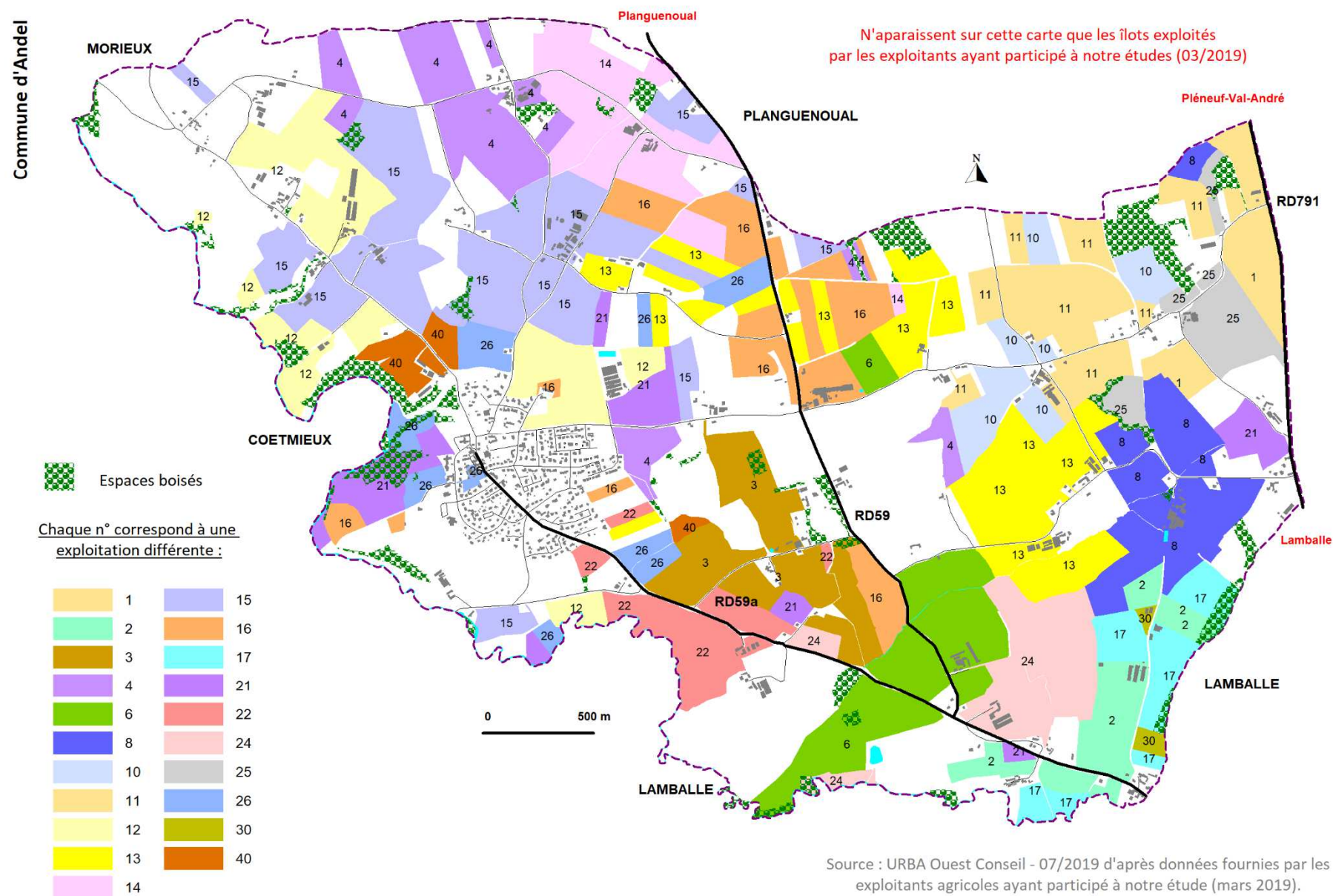
L'essentiel des exploitations d'Andel ayant participé à notre étude ont une activité d'élevage (*bovins viande, mais le plus souvent porcins et volailles en hors-sol*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*), ou simplement destinées à la vente (*céréales*).

Ces exploitations ont pour la plupart des activités que l'on peut qualifier de type « polyculture / élevage ».

4 exploitations n'ont pas d'activité d'élevage, et ne produisent que des céréales ou des cultures destinées à la vente.

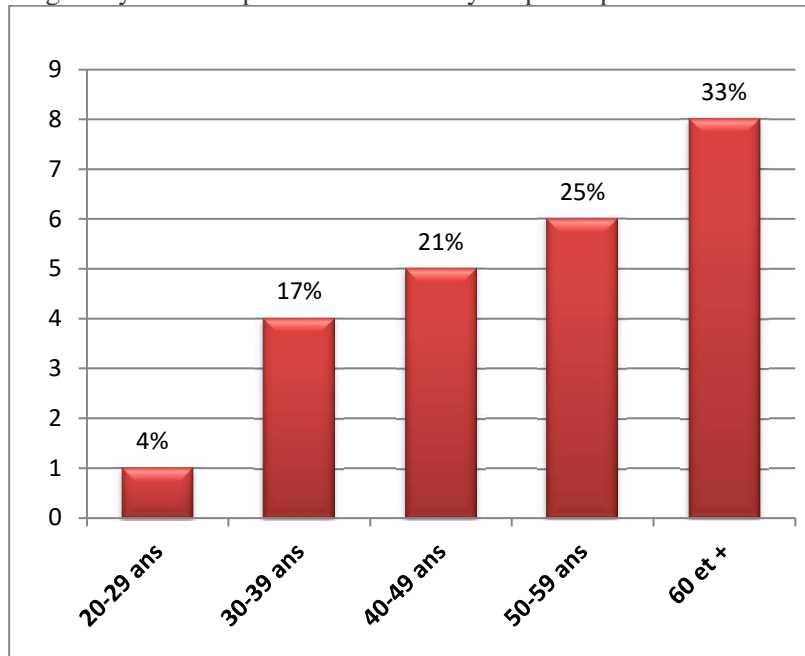
Selon les renseignements fournis par les exploitants d'Andel ayant participé à notre étude, 10 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE – 8 sont soumises à autorisation, et 2 à déclaration).

## Les espaces agricoles exploités par les exploitants ayant participé à notre étude



### L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants d'Andel ayant participé à notre étude était de 50 ans.



Source : Etude agricole – 03/2019.

Actuellement, **58% des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus**. Cette situation laisse présager de nombreux changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

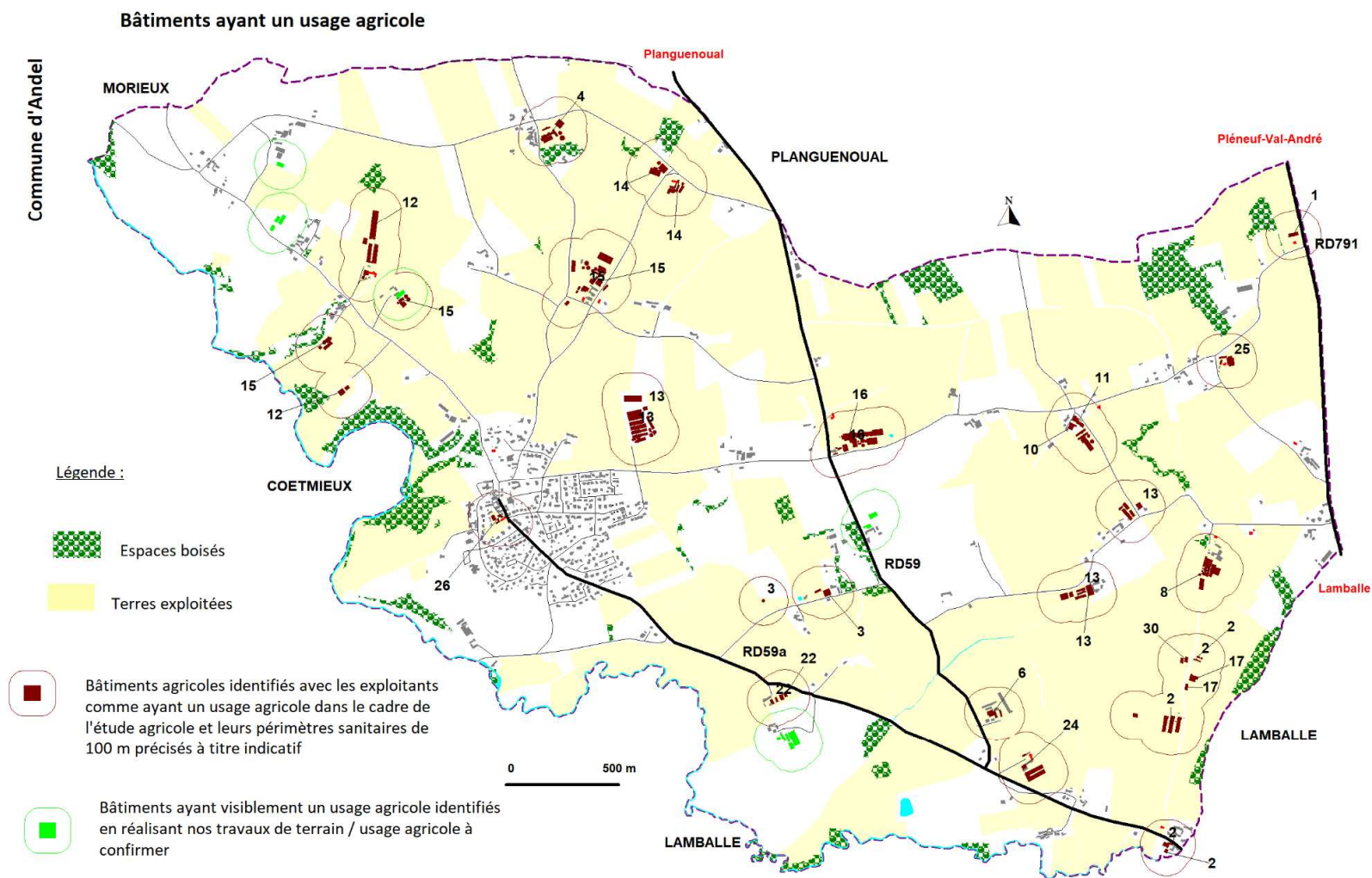
### Localisation des activités agricoles

Si on analyse la carte représentant les bâtiments agricoles, on peut noter que le bourg d'Andel est concerné par la présence de plusieurs bâtiments agricoles au sein et aux abords des espaces urbanisés.

Une structure agricole est implantée au cœur du bourg (n°26) face à la mairie. Le caractère agricole de ce site devrait disparaître car l'exploitant devrait prochainement partir à la retraite. Si ce départ se confirme, cela va permettre à la collectivité d'envisager de nouvelles possibilités sur cette entité.

Le bourg est également concerné par un site de production agricole frange Nord-Est du Bourg (n°13). Ce dernier, même s'il est implanté à plus de 100 m des espaces agglomérés se trouve véritablement en limite du bourg. Cette proximité est un élément à prendre en compte dans le cadre des scénarios qui peuvent être envisagés pour l'évolution du bourg à court, moyen ou long termes.

Les autres structures agricoles sont implantées au sein de l'espace rural. Néanmoins, ce n'est pas pour autant plus simple car quelques une des structures sont confrontés à la présence de tiers (parfois à moins de 100 m), ce qui n'est pas sans générer de risques de conflits d'autant plus que la plupart des structures agricoles communales regroupent des activités d'élevage (*le plus souvent activités hors-sol porcins ou de volailles*).



Les exploitants de la commune n'ayant pas tous participé à notre « recensement », nous avons complété les informations transmises par des relevés de terrain (printemps 2019).

Les réflexions concernant les éventuels développements que pourraient connaître le centre-bourg devront mesurer en amont les éventuels impacts qu'ils pourraient générer sur les exploitations précitées.

Il est également important de limiter le développement des tiers non agriculteurs au sein de l'espace rural, notamment aux abords des bâtiments ou installations exploités. C'est notamment pour respecter cet objectif, qu'il est important d'interdire le changement de destination de tout bâtiment qui ne serait pas implanté à plus de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité (principe de réciprocité introduit en 1999 au niveau de l'article L 111-3 du code rural : certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole).

Cette proximité de tiers peut être non seulement un frein au développement d'une structure économique, mais elle peut-être source de risques de conflits entre usages résidentiel et agricole de l'espace.

**Rappel** : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

### **Des usages et des Aménagements spécifiques à prendre en compte dans le futur PLU**

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables.

Plusieurs exploitations disposent de terrains sur lesquels ils pratiquent de l'irrigation.

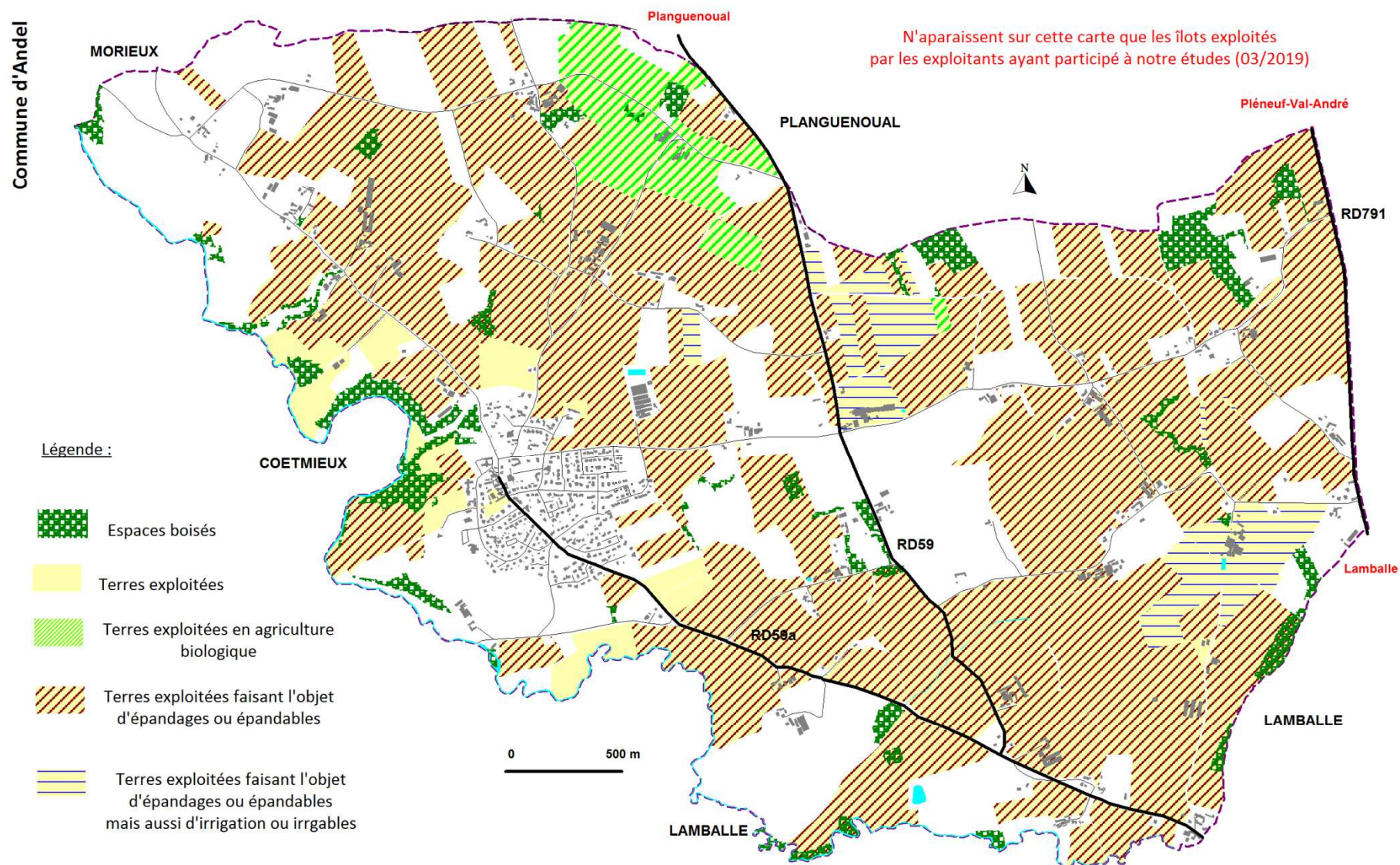
Enfin, une structure au Nord de la commune est en cours de conversion en agriculture biologique.

Le projet de PLU devra tenir compte des éventuels impacts sur le monde agricole de façon générale :

- *il devra intégrer la présence d'une structure agricole en frange Nord du centre-bourg,*
- *les projets retenus au niveau de l'espace rural devront tenir compte de la présence d'activités agricoles,*
- *il sera également nécessaire de mesurer les éventuels impacts sur les structures agricoles des développements urbains envisagés sur des terres comprises dans des plans d'épandages ou qui ont fait l'objet d'investissements récents tels que travaux d'irrigation ...,*

De façon générale, les espaces ayant un usage agricole recevront un classement en zone agricole. Seuls pourront être écartés de cette protection les terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue « esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zone naturelle de protection, ou bien, à l'inverse, les terrains qui s'avéreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

## Les espaces agricoles présentant des usages particuliers



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après données fournies par les exploitants agricoles ayant participé à notre étude (mars 2019).

## ***L'agriculture des prochaines années***

### ***Des projets de développement***

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole. Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Ces éléments d'informations vont nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause de manière non justifiée le développement des activités agricoles existantes.

Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

### ***La pérennité des exploitations***

La moitié des exploitants étant âgé de 50 ans et plus. Nous avons sollicité ces derniers pour savoir s'ils avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

Le contexte agricole, notamment au niveau d'Andel, pourrait évoluer dans les 10 prochaines années. Ce potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

*... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,*

*... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers pour permettre la mise en place de mesures compensatoires.*

Les éléments d'informations recueillis dans le cadre de ce recensement réalisé en 2019 ne sont plus tous d'actualité. Ils nous ont néanmoins permis de construire le projet de PLU. Les exploitants faisant partie du conseil municipal nous ont tenu informé de certaines évolutions.

Certaines installations ou bâtiments agricoles ont cessé leurs activités et n'ont pas été reprises. C'est notamment le cas au niveau de l'écart de Boudehen. Certains changements de situation ont permis d'envisager des projets qui n'auraient pas été possibles en 2019, notamment au niveau du hameau cité précédemment (identification d'un nouveau bâtiment pour permettre son changement de destination).

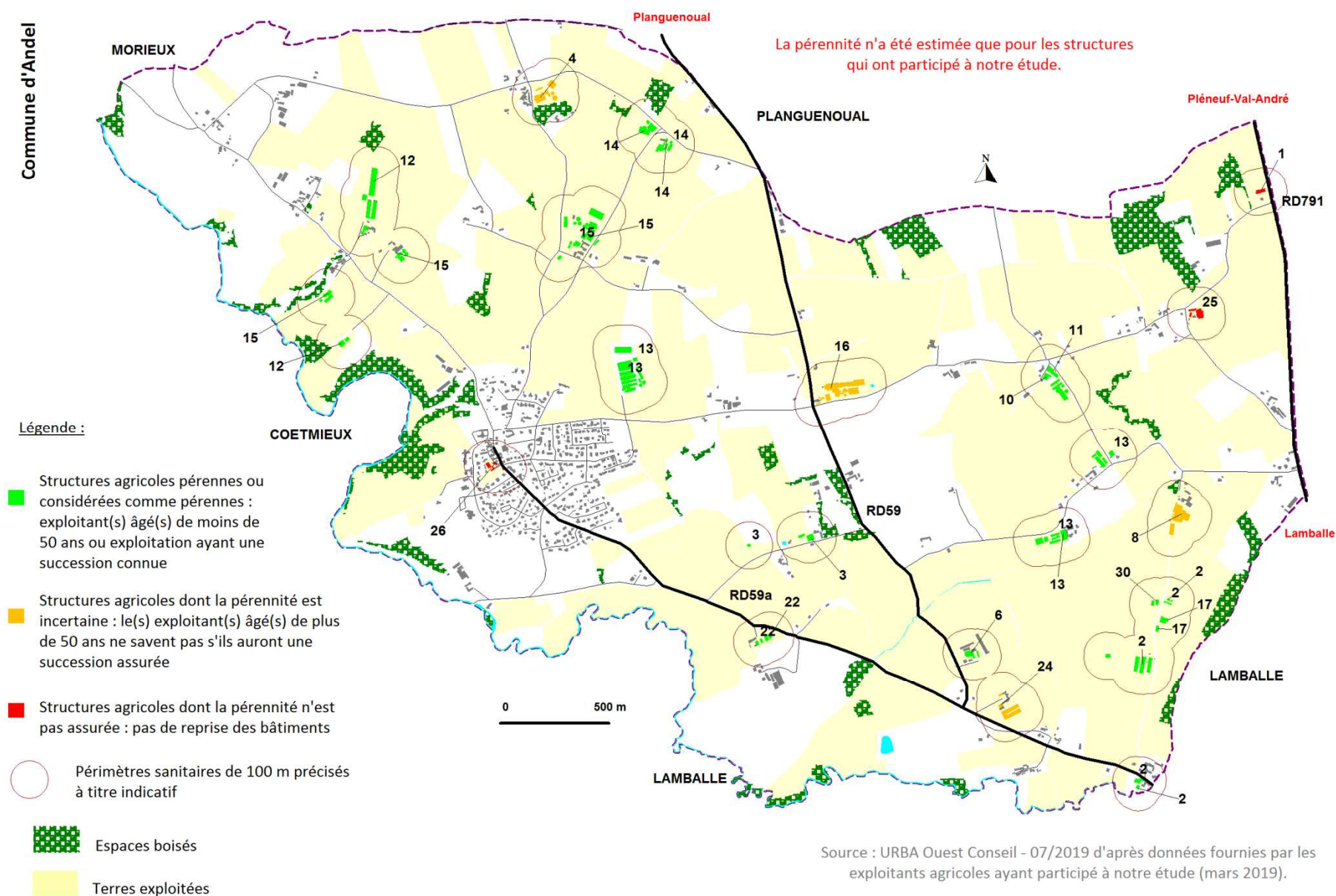
### ***Un terroir reconnu***

La commune d'Andel est située dans les aires de production des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « eau de vie de cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne » ainsi que l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Enfin, elle est également située au sein des aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ».

Selon, l'INAO ou Institut National de l'Origine et la Qualité, aucun opérateur n'est identifié en production pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité sur la commune.

## Pérennité potentielle des structures agricoles implantées sur le territoire communal



## La Charte Agricole

Il n'existe pas de charte « Agriculture et Urbanisme » sur le département des Côtes-d'Armor.

Pour le moment, seule une charte a été établie sur les règles de constructibilité au sein de la zone agricole (*projets agricoles, logements de fonction, et les possibilités de développer des projets d'agritourisme*).

### Dans un souci de préservation du potentiel agricole, le PLU devra néanmoins veiller ...

- à définir des zones agricoles « A » suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
- à définir un projet communal, mettant l'accent en priorité sur la « densification urbaine », le « renouvellement urbain » et la « réutilisation des formes urbaines préexistantes ». La réflexion sur l'expansion urbaine ne devant intervenir qu'à posteriori de cette réflexion.
- à limiter le développement des tiers dans cet espace de production.
- à garantir le maintien de l'activité par des dispositions adaptées, tout en anticipant ce que pourrait être l'agriculture de demain.
- à trouver le bon compromis entre dynamique économique et prise en compte de notre patrimoine environnemental.
- à mesurer les impacts des projets de développement sur les exploitations de manière à réfléchir en amont aux mesures compensatoires qui pourront être mises en place, ...etc.

## Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc : Orientations vis-à-vis de l'activité agricole

L'agriculture est une composante majeure du territoire du Pays de Saint-Brieuc. Elle occupe une place importante dans le développement économique, social et culturel du Pays. Agir de façon collective pour une plus grande sobriété foncière est une nécessité pour le développement durable du territoire.

Les espaces agricoles ne peuvent plus être perçus comme des réserves pour l'urbanisation, mais doivent rester la base du potentiel de production de l'agriculture.

### Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme locaux effectuent le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des 10 années précédant l'approbation du plan, et veillent à fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace compatibles avec les orientations fixées dans les points précédents (*consommation d'espace liée à la construction de logements et aux activités économiques*).

Les possibilités de constructions dans les villages et hameaux sont possibles dans la mesure où elles ne risquent pas de compromettre l'activité agricole. En effet, le développement des villages situés au sein de l'espace agricole doit s'envisager au regard de la présence des exploitations agricoles.

Une attention particulière est apportée à l'aménagement des zones directement en contact avec l'espace agricole (intégration paysagère).

### Encourager le développement durable de l'agriculture et la diversification économique au sein des exploitations

Le SCoT encourage à la diversification des activités agricoles des exploitations qui le souhaitent : *agriculture biologique, vente directe à la ferme, agriculture favorisant les circuits courts, agritourisme... en lien avec la demande locale*.

Le SCoT encourage le développement des activités agricoles au service de la production d'énergies renouvelables.

**Préserver le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole**

Les documents d'urbanisme locaux identifient les chemins de randonnée et voies vertes (*dédiées à la pratique du vélo*), avec le souci d'interconnecter les itinéraires avec les communes voisines quand cela est opportun, dans le respect des pratiques agricoles existantes, et dans un souci de pratiques respectueuses de l'environnement.

### 3-4 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

#### Contexte économique du Pays

##### Constats

- *Un dynamisme économique malgré une stabilisation du nombre de création d'emplois depuis la crise de 2008.*
- *Une spatialisation de la structure de l'emploi avec une agglomération concentrant les emplois administratifs et commerciaux; un arrière-pays dominé par les emplois industriels et agricoles, et un littoral qui bénéficie du tourisme.*
- *Une offre foncière et immobilière importante pour l'accueil d'activités économiques.*

##### Atouts

- *Un tissu économique diversifié.*
- *Une croissance de l'emploi positive malgré un contexte économique difficile.*
- *Une industrie agroalimentaire base de l'emploi local.*
- *Une très bonne couverture en espaces commerciaux.*
- *Un espace littoral permettant le développement d'activités spécifiques.*
- *De multiples paysages permettant le développement de pratiques touristiques variées.*

##### Faiblesses

- *Un potentiel de foncier destiné à l'activité économique préoccupant au regard de la consommation d'espace.*
- *Une concentration peu qualitative des zones d'activités le long de la RN12.*
- *Une agriculture fragilisée.*
- *Une périphérisation des activités commerciales questionnant l'avenir des centres-villes.*

##### Enjeux

- *Accueil des entreprises : équilibre du territoire, consommation de l'espace par les activités, intégration paysagère, requalification des friches commerciales,*
- *Maintien de la fonction productive du territoire,*
- *Intégration des projets à venir (LGV Bretagne...),*
- *Localisation des activités commerciales,*
- *Enjeu du développement touristique, image du Pays.*

Source : Rapport de Présentation SCOT du Pays de Saint-Brieuc

## Au niveau d'Andel

### Pas de zone d'activités sur le territoire / Un tissu d'activités économique diffus

La commune d'Andel n'accueille aucune zone d'activités, néanmoins elle regroupe un tissu d'activités implantées de manière diffuse qui se sont implantées au gré des opportunités.

Il s'agit essentiellement d'un tissu artisanal. Au niveau du lieu-dit des Fougères, une des emprises artisanales avait reçu un classement spécifique dans le cadre du PLU : cette dernière avait été identifiée en zone NHa. Son règlement permettait l'évolution de l'activité présente, et la création possible d'un local de gardiennage.

Un site de carrière avait également fait l'objet d'un classement spécifique en NHc qui permettait les constructions et aménagements nécessaires dans le cadre de l'exploitation du site. Aujourd'hui, le site n'est plus exploité à des fins de carrière, mais est utilisé pour une activité de tir.

La commune accueille également un ETA ou entreprise de travaux agricoles entre Boudéhen et La Roseraie au Nord-Est du territoire communal. Malgré leur lien avec l'activité agricole, ces activités ne sont pas considérées comme « agricoles », et ne peuvent donc connaître d'évolution si elles sont classées en zone agricole, tout comme les autres activités non agricoles implantées au sein de l'espace rural.

Au niveau de La Fontaine aux Saules, en limite de Lamballe, une emprise regroupe un ancien site à vocation commerciale. Ce dernier est inoccupé depuis des années. Il serait intéressant de réfléchir à la possibilité de revaloriser éventuellement cet ancien site économique.



Un local d'activités vacant en limite de Lamballe / La Fontaine aux Saules

Les possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées au sein de l'espace rural devront être étudiées au cas par cas.

Cette évolution ne sera possible que dans le cadre de **STECAL** (secteur de taille et de capacités limitées) qui ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle ». De plus la création de ces STECAL devra être non seulement justifiée mais également être validée par la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

### Une zone d'activités identifiée en 1AUy dans le PLU en vigueur

Dans la continuité d'une activité implantée en partie Sud du bourg, une zone 1AUy regroupant une surface d'environ 1,5 hectare avait été identifiée dans le cadre du PLU.

Cette zone d'activités n'a fait l'objet d'aucun aménagement depuis 2008, date d'approbation du PLU. Le territoire de Lamballe Terre et Mer regroupe une offre foncière et immobilière conséquente et diversifiée permettant l'accueil de nouvelles structures ou la délocalisation d'activités déjà existantes sur son territoire.

Il faut s'interroger sur l'intérêt de maintenir la création d'une zone d'activités comme cela avait été envisagé dans le cadre du PLU actuellement en vigueur. Toute création ou extension de zone d'activités relève désormais de la compétence communautaire. Cette réflexion devra se faire en coordination avec les services communautaires et être compatible avec le projet de SCOT.

### Une offre commerciale et de services encore diversifiée en centre-bourg



Commerce participant à la dynamique commerciale

Malgré la proximité de la ville de Lamballe, Andel regroupe en centre-bourg plusieurs commerces correspondant à une offre de proximité (*boulangerie, bar-restaurant-presse-supérette, coiffeur*).

Le projet de PLU devra veiller à ne pas compromettre le développement des activités en place en centre-bourg de manière à préserver sa « centralité commerciale ». Rappelons que dans le cadre du futur projet, les réflexions concernant le développement urbain devront se faire en priorité au niveau du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine de manière à favoriser la pérennisation de cette offre.

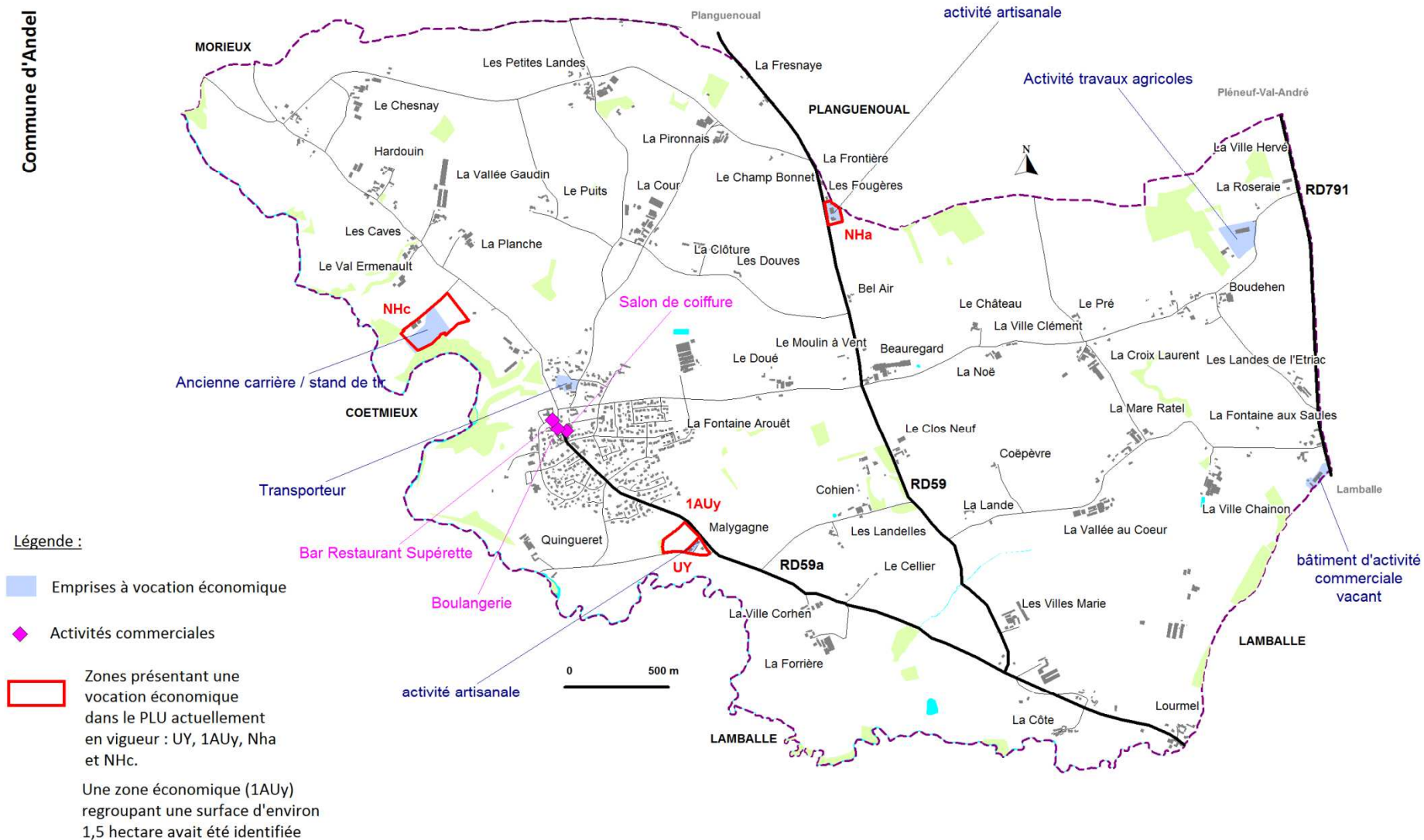
Des outils de protection peuvent être utilisés dans le cadre d'un projet de PLU au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Il est à la fois possible d'encadrer l'implantation d'éventuelles nouvelles surfaces commerciales pour préserver la centralité commerciale existante et éviter des implantations « d'opportunité » (le long d'axes à grands passages), mais également d'interdire le changement de destination des vitrines commerciales.

**Un ancien site de carrière transformé en centre de tir**

La commune a la particularité d'accueillir un centre de tir (*essentiellement utilisé comme site d'entraînement par la police, gendarmerie, ...*). Ce dernier s'est installé au niveau d'un ancien site de carrière.

La collectivité, dans le cadre de son projet de PLU révisé, devra s'interroger sur l'identification et le classement de ce site dans le projet de PLU révisé en fonction des projets d'évolutions qui pourront être précisés par les exploitants du site. Un classement en STECAL pourrait être envisagé si un projet d'évolution des installations était envisagé par les exploitants du site. En l'absence de projet le site conservera un classement en zone naturelle ou agricole.

## Contexte économique



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après données fournies par les services communaux (permis accordés entre 2009 et 2018)

## SCOT du Pays de Saint-Brieuc : Accueil des activités économiques

Dans un objectif de développement et d'attractivité économique, le SCoT affirme la volonté du Pays de Saint-Brieuc de permettre aux entreprises, créatrices de richesses et d'emplois, de s'installer sur son territoire. Ce développement ne pourra se faire qu'en prenant en compte les principes de développement durable : *gestion économe des ressources et de l'espace, préservation des paysages, maîtrise des flux de déplacements ...*

### « Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes »

Les documents d'urbanisme locaux visent à la modération de la consommation d'espace au sein des parcs d'activités. Une optimisation du foncier disponible est recherchée, avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces.

La priorité est donnée au renouvellement urbain des zones d'activités. Lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. C'est en leur sein qu'une réponse aux besoins d'implantation des entreprises est recherchée en priorité.

### « Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités »

Sur la base des besoins identifiés, l'enveloppe de foncier dédié à l'accueil d'activités économiques est fixée à 255 hectares d'ici à 2030 soit 15 hectares / an en moyenne, sur l'ensemble du Pays de Saint-Brieuc.

La répartition globale par EPCI de l'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique est la suivante :

|                            | ZAE + ZACOM +<br>« MARGE DE<br>RESPIRATION » |     |
|----------------------------|----------------------------------------------|-----|
| EPCI                       | %                                            | ha  |
| Saint-Brieuc Agglomération | 45 %                                         | 115 |
| Lamballe Communauté        | 20 %                                         | 51  |
| Côte de Penthièvre         | 7 %                                          | 18  |
| Sud Goëlo                  | 4 %                                          | 10  |
| Pays de Moncontour         | 3 %                                          | 8   |
| Quintin Communauté         | 6 %                                          | 15  |
| CAP 4                      | 15 %                                         | 38  |
| Pays de Saint-Brieuc       | 100 %                                        | 255 |

Rappel : Au moment de l'élaboration du SCOT, Andel appartenait à la communauté de Communes Lamballe Communauté.

L'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique a été déterminée en tenant compte des projets structurants des communautés de communes, et d'une estimation des besoins pour l'accueil d'activités au sein de zones artisanales d'intérêt plus local (« marge de respiration »).

Le projet de PLU veillera à prendre en compte les disponibilités foncières et immobilières existantes et de n'ouvrir de nouvelles surfaces économiques que si cela est nécessaire.

## SCOT du Pays de Saint-Brieuc : Politique commerciale

### « Dynamiser la fonction commerciale des centralités »

Il s'agit de mettre en place les conditions permettant le renforcement de l'offre commerciale : en recherchant les terrains dans l'enveloppe urbaine, les locaux propices au développement commercial et les connexions piétonnes adaptées aux localisations des commerces, et en favorisant un regroupement autour de l'armature commerciale existante, dans le but de la conforter.

**Tout commerce, quelle que soit sa superficie, est accueilli (et maintenu) de manière préférentielle en centralité.**

Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat, et répondent à une vocation commerciale de proximité.

Les communes peuvent identifier au sein de leur document d'urbanisme leur(s) centralité(s) et peuvent y associer des règles spécifiques (liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale, droit de préemption sur les fonds de commerce, ... etc.).

### « Privilégier la fonction tertiaire en centralités » / « Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités commerciaux »

L'objectif vise au travers du SCOT est de porter une vision partagée de l'organisation commerciale du territoire à moyen terme, de gérer et maîtriser l'urbanisme commercial à l'échelle des 64 communes. Il s'agit de définir et promouvoir une vision équilibrée et durable du commerce sur le pays de Saint-Brieuc, et de donner aux investisseurs un cadre de référence au sein duquel ceux-ci pourront concrétiser leurs projets.

**Les priorités affichées sont les suivantes :**

-- la revitalisation des centres-bourgs, centres villes et centres de quartier (centralités) par un renforcement notamment de l'armature commerciale de proximité, pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines et de lien social,

-- la maîtrise de la consommation foncière en organisant l'aménagement commercial autour de polarités existantes (en centralités et en ZACOM en lien avec les communes « pôles » du SCOT)

-- l'équilibre entre le développement du commerce et la maîtrise de l'étalement urbain sur les entrées de ville et le long des axes de flux, conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux, en recherchant de nouvelles formes urbaines et en mutualisant les espaces communs dans la mesure du possible, la maîtrise du développement commercial, dans un souci d'éviter l'apparition de friches commerciales, et pour un maillage commercial cohérent (répartition géographique de l'offre commerciale et équilibre entre les différentes formes de vente).

**Le SCOT entend agir en matière d'organisation commerciale à l'échelle de son territoire, en identifiant des espaces (pour la plupart existants) dédiés à l'activité commerciale.** Ceux-ci favorisent l'accueil et le développement d'équipements commerciaux dont le format et l'importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire, en termes de flux engendrés, et d'aire d'influence.

Ces espaces appelés **ZACOM (zones d'aménagement commercial)** et leur possibilité d'extension devront à terme répondre à des conditions particulières au regard du développement durable et respecter des exigences en matière de qualité paysagère, d'intégration dans l'environnement, de mutualisation d'espaces extérieurs ...

La commune d'Andel n'est pas concernée par une ZACOM. Le projet de développement urbain devra veiller à maintenir, voire accroître la dynamique commerciale présente au niveau de son centre-bourg.

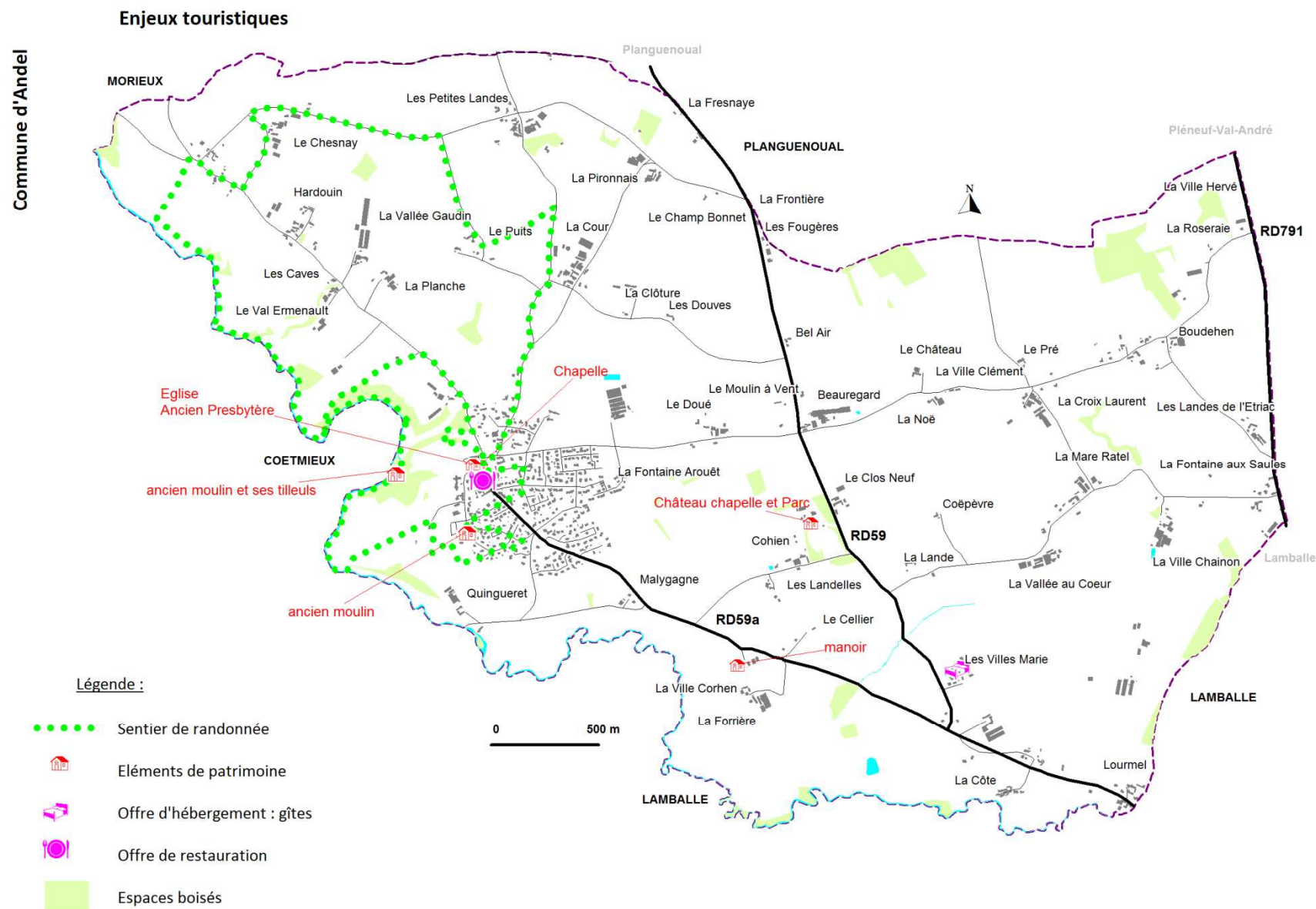
### 3-5 Tourisme / Loisirs

Même si Andel dispose d'atouts (*paysage et notamment la vallée du Gouessant, patrimoine, sentiers, gîtes ruraux, ...*), elle ne présente pas d'enjeux touristiques, ce qui n'empêche pas de développer une réflexion concernant cette thématique.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques, et compléter l'offre déjà préexistante.

Même si elle n'identifie pas de projet à vocation touristique spécifique, la commune pourra notamment mettre l'accent sur la préservation de son patrimoine au sens large, véritable support de l'activité touristique.

On notera que la réflexion touristique se doit de dépasser le cadre communal et s'intéresser aux projets communautaires, ou voire même ceux du Pays.



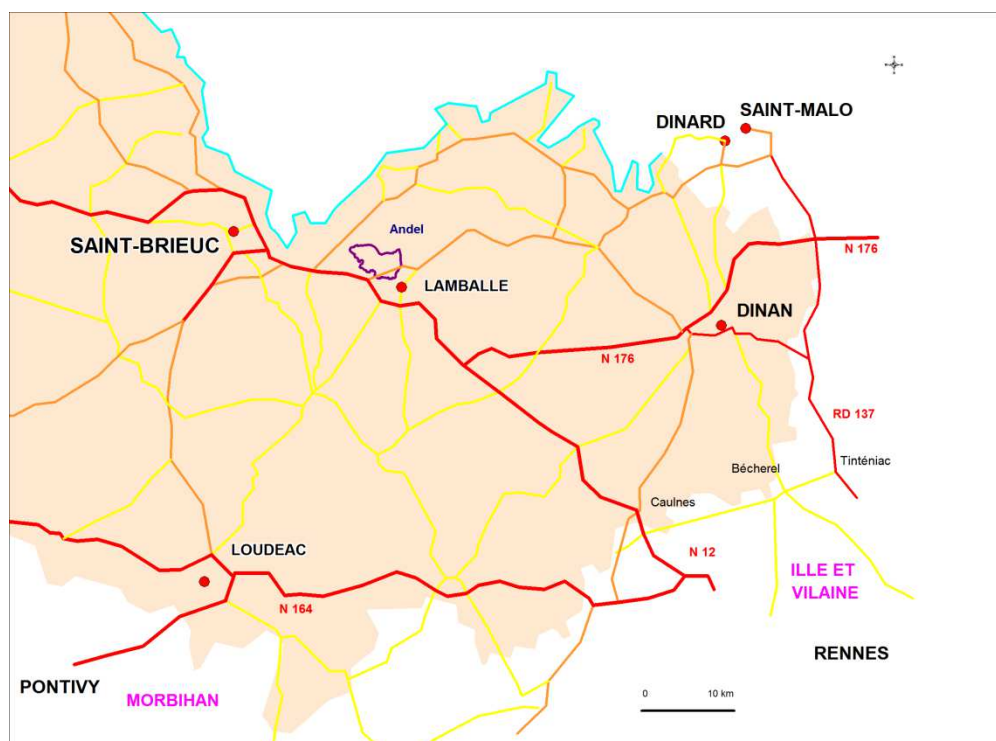
## 4 – Déplacements, Equipements et Réseaux

### 4-1 Les déplacements

#### Le réseau routier

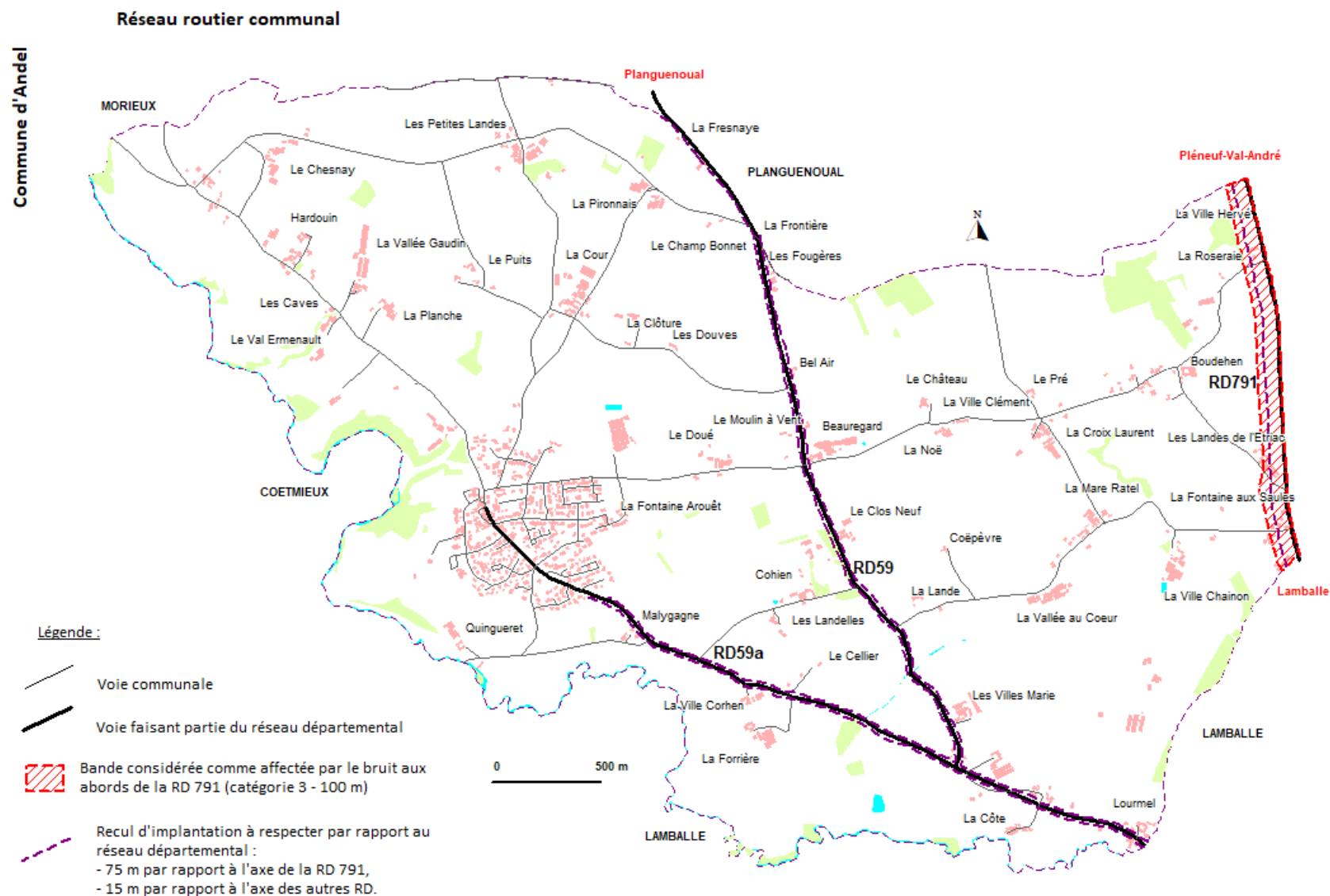
Le bourg d'Andel se trouve à seulement quelques kilomètres de la RN 12, axe d'intérêt régional assurant la liaison entre les agglomérations de Rennes et Saint-Brieuc. Son territoire est également irrigué par 3 routes départementales : les RD 59, 59a et 791.

Même si la commune n'est pas traversée par des grands axes routiers, il est important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les bourgs du département. Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune d'Andel, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (*aménagements ponctuels pour limiter la vitesse*), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019.

La RD 791 situé en limite Est du territoire communal est classée comme « route prioritaire », mais aussi comme « voie bruyante » de type 3. Une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie est considérée comme affectée par le bruit. L'urbanisation doit respecter un retrait plus important (75 m par rapport à l'axe) que les autres routes départementales desservant le territoire (15 m).



**Quel que soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.**

- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,
- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,
- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.



Entrée Sud-Est (RD 59a – Rue de la Croix Toublanc)



Entrée Sud / Rue du Rocher



Entrée Est / Rue du Bignon

Une vaste réflexion est en cours concernant l'aménagement progressif des voiries du bourg de manière à les adapter à l'évolution du trafic, à sécuriser leur fréquentation.

**La sécurité routière**

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

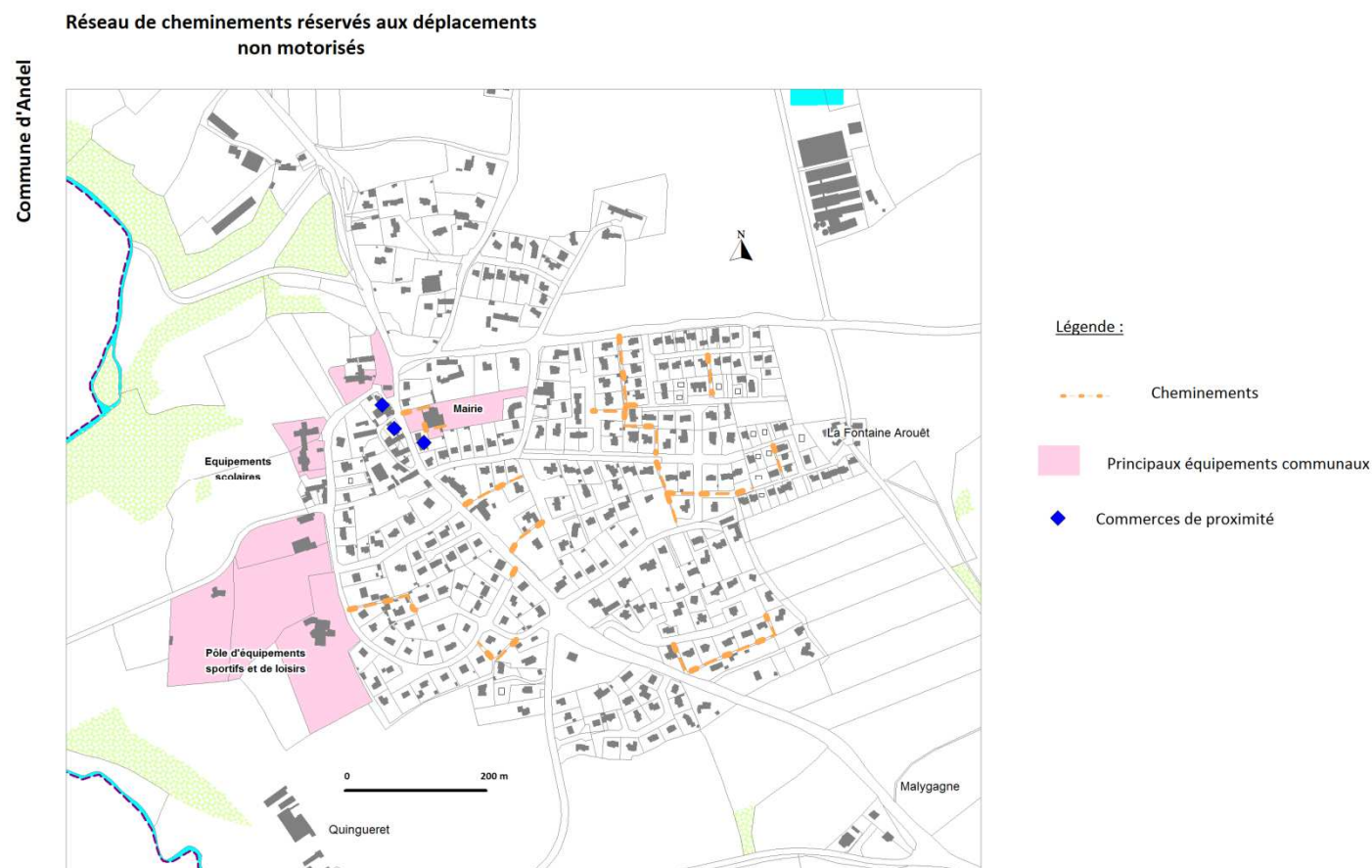
**Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...**

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger. Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

**Le PADD et les OAP** permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

**Le règlement** est également un bon moyen de prendre en compte l'aspect déplacements et sécurité routière en imposant des reculs minimums, et en définissant les conditions de desserte.

## Les déplacements non motorisés



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée.

Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de voies douces au niveau du centre bourg.

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et les services ...*). Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.

### Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés sur l'ensemble du territoire communal à destination de tous les établissements scolaires de Lamballe via la gare routière de la ville, mais aussi vers les collèges de Pléneuf-Val-André, de Plénée-Jugon, et de Quessoy.

Un transport est organisé vers la gare routière de Saint-Brieuc mais le départ ne se fait que depuis le centre-bourg.

### La desserte par les transports collectifs

La commune d'Andel n'est pas desservie par une ligne de transports collectifs BreizhGo (ex. réseau Tibus). Néanmoins, un transport à la demande est organisé par Lamballe Terre et mer : le service « Distribus ».

### Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune d'Andel.

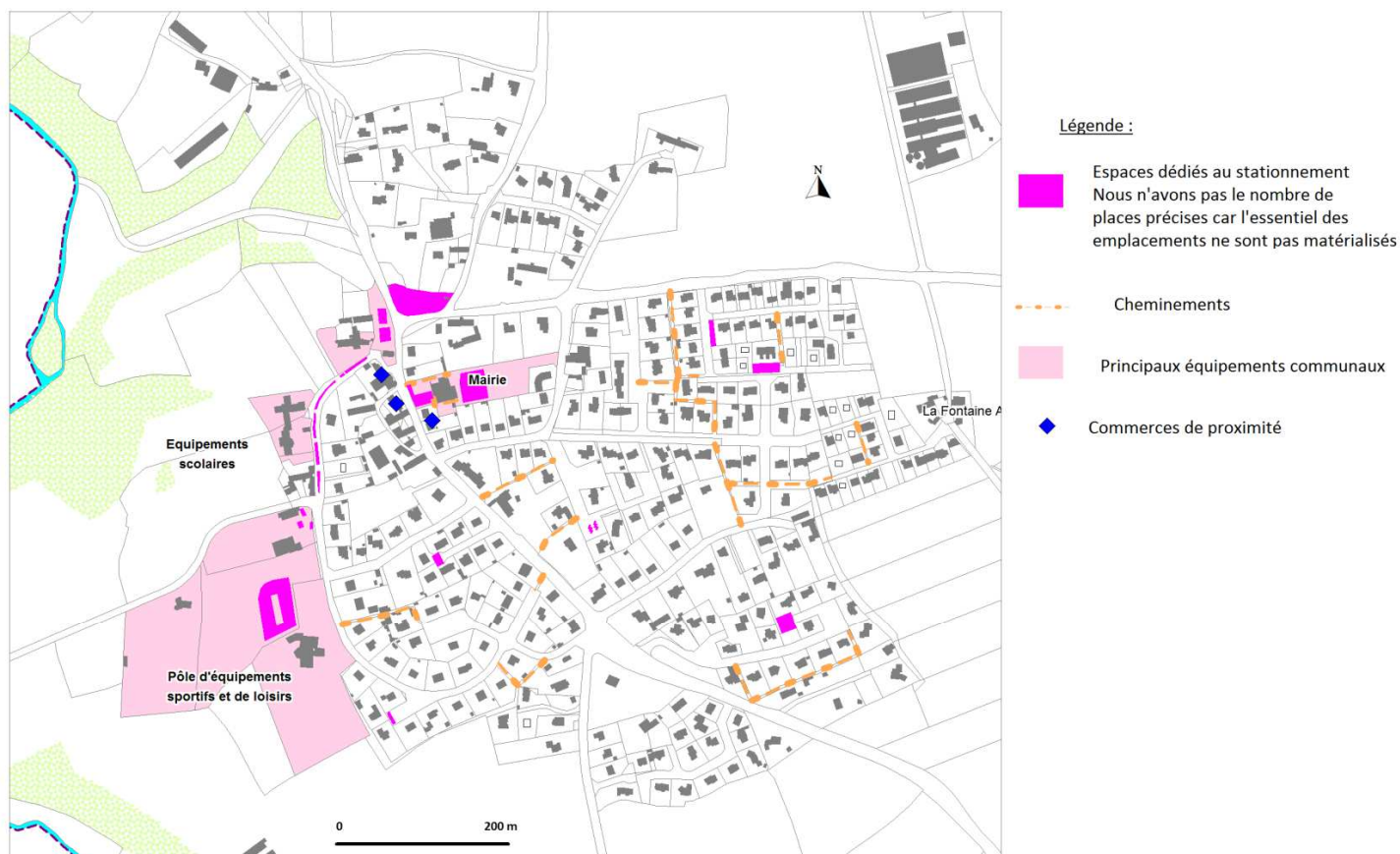
Or, rappelons que 87 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle et que 88 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (*résultats du recensement Insee 2016*).

La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place de parkings de covoiturage.

## Les capacités de stationnement publiques

## L'offre de stationnements publics et ouverts au public

Commune d'Andel



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

L'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée. Elle semble permettre de répondre aux besoins hormis aux abords de l'école, notamment durant les périodes scolaires. Dans le cadre du projet d'extension du cimetière, il est d'ailleurs envisagé l'aménagement d'un nouvel espace de stationnement qui pourra être mutualisé et servir pour répondre également aux besoins aux abords de l'école.

## Les déplacements agricoles

Lors du recensement agricole que nous réalisé en mars 2019, les exploitants n'ont pas soulevé de problème spécifique dans leurs déplacements ou du moins pas de difficultés qui puissent être résolues dans le cadre du PLU (création d'emplacement réservés notamment).

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les points noirs rencontrés par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On pourrait réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « rocade agricoles », ... etc.

## 4-2 Les équipements / Les services

### Les équipements publics présents sur le territoire communal

La commune d'Andel dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population.

Elle accueille notamment :

- une mairie, qui regroupe aujourd'hui les services de l'agence postale,
- des équipements scolaires et péri-scolaires,
- de nombreux équipements sportifs,
- 2 salles,
- une bibliothèque,
- une église,
- un cimetière,
- des ateliers communaux,
- de nombreux espaces verts.

La plupart des équipements publics se concentrent en centre-bourg.

L'ensemble de ces équipements répondent aux besoins de la population hormis le cimetière. Le cimetière actuel arrive aujourd'hui à saturation.

Les élus ont engagé une réflexion concernant son évolution dans la continuité du site actuel. L'inscription de ce projet dans le cadre du projet de PLU révisé nécessitera une évolution du zonage en vigueur.

### Les équipements publics

L'offre d'équipements



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

Le projet de PLU doit en effet veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs pôles urbains aux équipements. En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.

### Les services de santé

Il n'existe pas de maison médicale. Aucun praticien n'est installé sur le territoire communal. Néanmoins de nombreux praticiens sont implantés à seulement quelques kilomètres sur la commune de Lamballe mais aussi sur quelques communes voisines.

### La Gestion des déchets

#### Qui gère ?

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 ».

Elle assure les compétences :

-- « COLLECTE » c'est-à-dire : *la collecte des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA), la réalisation et la gestion des déchèteries en « haut de quai ».*

-- « TRAITEMENT des DMA » qui a été déléguée au syndicat Kerval Centre Armor (*tri, valorisation, compostage, incinération, transport des déchets des bennes des bas de quais des déchèteries, enfouissement, stockage, gestion du passif et toutes autres filières et processus techniques à même de répondre aux exigences du développement durable, etc*).

La collectivité supporte les dépenses liées au tri, aux traitements des DMA collectés sur son territoire dans le cadre de sa compétence, mais aussi son adhésion au syndicat Kerval Centre Armor.

## Déchets pris en charge par le service, leur mode de collecte et leur devenir

### Collecte individuelle et en apport volontaire : synthèse

|                 |                                            | MODE DE COLLECTE                                                                        |                               |                                                          |                          |
|-----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
|                 |                                            | Collecte individuelle                                                                   | Collecte en apport volontaire | Prise en charge de la collecte                           | Devenir                  |
| TYPE DE DECHETS | Ordures ménagères résiduelles              | ✓                                                                                       | ✓                             | RÉGIE                                                    | Valorisation énergétique |
|                 | Recyclables secs                           | ✓                                                                                       | ✓                             | RÉGIE<br>PRESTATION : Véolia Propreté                    | Tri, recyclage           |
|                 | Cartons                                    | ✓                                                                                       |                               | RÉGIE<br>PRESTATION : Véolia Propreté                    | Tri, recyclage           |
|                 | Verre                                      |                                                                                         | ✓                             | REGIE                                                    | Recyclage                |
|                 | Textile, linge de maison, chaussures (TLC) |                                                                                         | ✓                             | CONVENTION DE COLLECTE :<br>Le Relais,<br>La Croix rouge | Tri, réemploi, recyclage |
|                 | Objets / Meubles pour réemploi             |                                                                                         | ✓                             | CONVENTION DE COLLECTE :<br>Penthièvre Actions           | Réemploi                 |
|                 |                                            | Lieu de traitement ou de regroupement                                                   |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Kerval Centre Armor, Suez Unité de valorisation Énergétique (UVE) – PLANGUENOUAL (22)   |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO) |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis, PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)  |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Stockage silos à verre - PLANGUENOUAL (22)<br>Recyclage Saint Gobain                    |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Le Relais : ACIGNE (35),<br>La Croix Rouge → Gebetex - VERNON (27),                     |                               |                                                          |                          |
|                 |                                            | Ressourcerie® Ressourc'Eco – LAMBALLE (22)                                              |                               |                                                          |                          |

Tableau II : Déchets collectés en individuel ou en apport volontaire - Exutoires

Tableau extrait du rapport annuel 2019.

### Sur la commune d'Andel

La collecte des déchets en porte à porte (avec bac individuel) a lieu le jeudi tous les 15 jours (semaine paire pour les ordures ménagères / semaine impaire pour la collecte sélective - bac jaune). En cas de jour férié, la collecte se fait le samedi suivant le jour habituel de collecte aux mêmes horaires.

### Les ordures ménagères résiduelles (OMR)

Les **déchets ménagers** sont, par nature même, les résidus de l'activité des ménages. Ils sont constitués des déchets résiduels après avoir réalisé les opérations de tri des déchets, en vue de leur recyclage, et des opérations de compostage individuel.

Les déchets ménagers, constitués de déchets de faible dimension présentés au service du ramassage dans des éléments de précollecte prévus à cet effet, comprennent :

- les déchets ordinaires provenant de la préparation des aliments non compostables et les déchets ordinaires alimentaires d'un usager n'ayant pas la possibilité de composter,
- les déchets ordinaires issus du nettoyage normal des habitations, débris de verre ou de vaisselle, cendres froides, chiffons, balayures,
- les produits de nettoyage et détritiques des halles, foires, marchés, lieux de fêtes publiques, rassemblés en vue de leur évacuation.

Par extension, peuvent être admis les **déchets d'origine professionnelle**, des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des administrations, écoles, cantines, casernes et des hôpitaux assimilables à des déchets ménagers, lorsqu'ils peuvent être collectés et traités sans sujétion particulière dans les mêmes conditions que les déchets ménagers résiduels et qu'ils sont déposés dans des éléments de précollecte agréés par Lamballe Terre & Mer.

### Les recyclables secs

**Une partie des déchets ménagers peut être valorisée par le recyclage. Ils font l'objet d'une collecte sélective et ne doivent donc pas être mélangés aux OMR.** Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer tous les emballages et une partie des papiers peuvent être triés et déposés en vrac, vidés de leur contenu, dans les bacs jaunes.

Certains papiers ne peuvent être collectés dans les bacs jaunes : les papiers cadeaux plastifiés, papiers alimentaires et d'hygiène, les papiers carbonés et calques, les papiers résistants à l'humidité (papiers peints, affiches publicitaires, photos...), les papiers issus d'imprimantes matricielles.

**Le carton :** Des collectes spécifiques sont réalisées auprès des professionnels pour collecter les cartons d'emballages qui sont trop volumineux pour rentrer dans les bacs jaunes.

**Le verre :** Les bouteilles, bocaux et pots ménagers en verre exempts de produits toxiques et vidés de leur contenu sont pris en charge par le service de collecte.

Les bouchons, capsules des récipients cités ci-dessus, les ampoules électriques, les vitres, les seringues, la vaisselle ou la faïence ne doivent pas être déposés dans les colonnes réservées à la récupération du verre.

**Les textiles, linge de maison, chaussures (TLC) :** Les usagers peuvent déposer dans les différentes colonnes du territoire, les textiles et chaussures en bon état, usés ou déchirés. Ces TLC doivent être déposés en sacs, propres et secs. Ces articles ne doivent pas être déposés humides ou mouillés car ils généreraient des moisissures rendant leur valorisation impossible.

**Objets et meubles pris en charge par Ressourc'Eco :** Les usagers du territoire peuvent déposer à la Ressourcerie® Ressourc'Eco gérée par l'association de réinsertion Penthièvre Actions, tout type d'objets en état d'être employé ou réutilisé : meubles, vaisselles, décorations, bibelots, outillages, jouets, livre, etc.

## Collecte en déchèteries

|                                                                                                      | Prise en charge de la collecte | Devenir                                        | Lieu de traitement ou de regroupement                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Batteries</b>                                                                                     | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière                           | Derichebourg – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bois</b>                                                                                          | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière ou énergétique            | Kerval Centre Armor, Guyot, Centre de tri Ti Valo – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Carton</b>                                                                                        | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière                           | Kerval Centre Armor, Suez, Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cartouches d'impression</b>                                                                       | REGIE – Haut de quai           | Regroupement - Tri                             | Société LVL – La CHEVROLIERE (44)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux et assimilés (DASRI)</b>                        | REGIE – Haut de quai           | Incinération                                   | Éco-organisme DASTRI : Groupe SECHÉ – NANTES (44)                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Déchets Dangereux des Ménages (DDM) Responsabilités élargies aux producteurs (REP) - Hors REP</b> | REGIE – Haut de quai           | Regroupement – Tri - Traitement                | Éco-organisme ECODDS : Triadis – SAINT JACQUES DE LA LANDE (35)<br>CHIMIREC – JAVENE (35)                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE)</b>                                     | REGIE – Haut de quai           | Regroupement – Tri - Recyclage - Réutilisation | Éco-organisme ECOSYSTEM : RETRILOG et Véolia – PLOUFRAGAN (22)<br>GEHF : AFM Recyclage – RENNES (35)<br>GEF/Ecrans plats : Véolia Triade – St SYLVAIN D'ANJOU (49)<br>PAM/Ecrans : Ateliers Fouenantaïs ECOTRI – St EVARZEC (29)                                                          |
| <b>Lampes – Néons</b>                                                                                |                                |                                                | Lampes : Artemises – VULAINES (10) & Lumiver – SECLIN (59)                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Petits extincteurs</b>                                                                            |                                |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Déchets d'ameublement</b>                                                                         | REGIE – Haut de quai           | Regroupement - Tri                             | Éco-organisme ECOMOBILIER : PAPREC – PLOUFRAGAN (22)<br>DEA literie : Association ENVIE – RENNES (35)<br>DEA rembourrés / plastiques : TRI OUEST – BARBAZANGES CHATEAUBRIAND (44)<br>DEA rembourrés : Guyot Centre de tri Ti Valo, – PLOUFRAGAN (22)<br>DEA bois : Veolia PLOUFRAGAN (22) |
| <b>Déchets de Plâtre</b>                                                                             | REGIE – Haut de quai           | Enfouissement                                  | PAPREC – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Encombrants</b>                                                                                   | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière ou énergétique            | Beurel Environnement, YFFINIAC<br>Kerval Centre Armor, Guyot, Centre de tri Ti Valo – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ferrailles</b>                                                                                    | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière                           | Derichebourg – PLOUFRAGAN (22)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fusées de détresse</b>                                                                            | REGIE – Haut de quai           | Valorisation énergétique et matière            | Kerval Centre Armor, – Dénimage – BREST (29)                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gravats</b>                                                                                       | REGIE – Haut de quai           | Installation Stockage Déchets Inertes          | Beurel Environnement, YFFINIAC<br>Lessard, MEGRIT, BREHAND (22)                                                                                                                                                                                                                           |

|                                     | Prise en charge de la collecte | Devenir                        | Lieu de traitement ou de regroupement            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Huile de friture</b>             | REGIE – Haut de quai           | Traitement                     | SARP OUEST, PLOUFRAGAN (22)                      |
| <b>Huiles de vidange</b>            | REGIE – Haut de quai           | Valorisation                   | SARP OUEST, PLOUFRAGAN (22)                      |
| <b>Objets/Meubles pour réemploi</b> | REGIE – Haut de quai           | Réemploi                       | Penthièvre Actions, Ressourc'Eco – LAMBALLE (22) |
| <b>Piles et accumulateurs</b>       | REGIE – Haut de quai           | Regroupement – Tri - Recyclage | Éco organisme COREPILE                           |
| <b>Pneus</b>                        | REGIE – Haut de quai           | Regroupement – Tri - Recyclage | Société ALIAPURE                                 |
| <b>Végétaux</b>                     | REGIE – Haut de quai           | Valorisation matière           | Compostage en bout de champs                     |

Tableau III : Déchets collectés en déchèteries – Exutoires

Tableau extrait du rapport annuel 2019.

**Les déchets non acceptés par le service Déchets Ménagers :** D'une manière générale tous les déchets qui en raison de leur toxicité, de leur pouvoir corrosif, inflammable, infectieux, de leur poids ou de leur nature présentent des risques pour la sécurité des personnes ou pour l'environnement, ou qui dans les conditions actuelles d'exploitation d'une déchèterie ne peuvent être pris en charge par l'exploitant.

Les habitants de la commune d'Andel peuvent accéder aux déchetteries de Planguenoual, Bréhand ou Lanjouan.

## Le financement du service

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le service de collecte de Lamballe Terre & Mer est financé par :

- soit par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) calculée en fonction de la valeur locative du foncier bâti sur les communes de l'ex-communauté de communes Côte de Penthièvre ainsi que sur les communes d'Hénanbihen et Saint Denoual, soit 8 communes,
- soit par la Redevance (REOM) sur les communes des ex-communautés de communes du Pays de Duguesclin, du Pays de Moncontour et d'Arguenon Hunaudaye, soit 16 communes,
- soit par la Redevance Incitative (RI) pour les communes de l'ex-Lamballe Communauté, soit 15 communes.

41 800 redevables sont desservis par le service Déchets ménagers et assujettis à des tarifications différentes.

*Vers une harmonisation au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ...*

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire a validé la mise en place d'une redevance incitative pour les particuliers et les professionnels à l'échelle du territoire de Lamballe Terre & Mer pour financer le service public de gestion des déchets ménagers (DELIBERATION N°2020-001).

Dans ce cadre, il a décidé d'engager les études préalables à sa mise en œuvre opérationnelle au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## Indice de réduction des déchets

La loi de transition énergétique pour la croissance verte a fixé, aux collectivités compétentes pour la gestion des déchets, l'objectif de diminuer de 10% la production de déchets ménagers et assimilés par habitant de 2010 à 2020. Pour évaluer l'effort de réduction, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), a mis en place « l'indice de réduction » : le tonnage des DMA produit en 2010 correspond à l'indice 100. Un indice pour l'année concernée est calculé à partir de cet indice de référence.

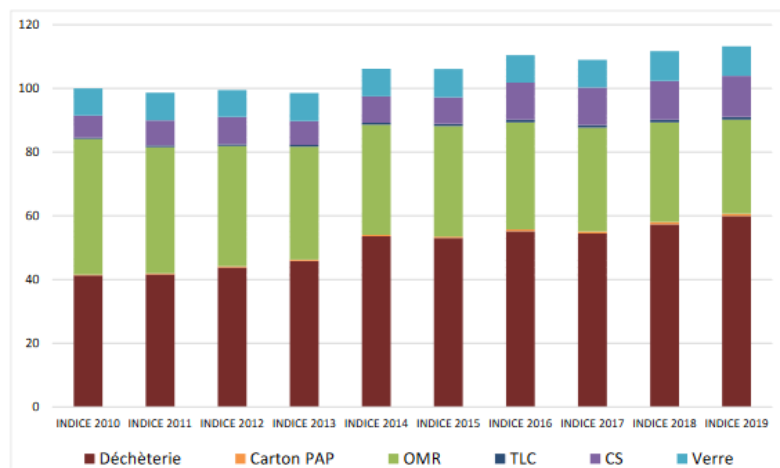


Figure n°5 : Indice de réduction depuis 2010

*Graphique extrait du rapport annuel 2019.*

En 2019, l'indice de réduction est de 113. Ce ratio est en augmentation depuis 2014, avant la fusion des collectivités au 1er janvier 2017. L'augmentation des tonnages des déchets collectés en déchèteries en est la principale raison.

### **Collecte des déchets : bilan quantitatif et qualitatif**

*En 2019, un habitant de Lamballe Terre & Mer a produit 699 kg de DMA* (contre 677 kg en 2017), soit une augmentation de 3 %. Le ratio d'OMR de 183 kg/an/hab. reste plus faible que les ratios départementaux, régionaux et nationaux. En 2019, les habitants de Lamballe Terre & Mer ont trié plus qu'en 2018 avec 80 kg/an/hab. de RSOM. Le ratio est plus élevé que ceux du département, la région et qu'au niveau national. Ce chiffre est à relativiser car il s'agit des tonnages collectés auxquels ne sont pas soustraits les refus.

La collecte du verre reste plus élevée que tous les autres ratios : 58 kg/an/hab. en 2018. Les ratios bretons ont toujours été plus élevés que ceux nationaux. Le ratio de Lamballe Terre & Mer reste cohérent avec celui des Côtes d'Armor.

Le ratio de collecte des déchets verts en déchèteries reste très élevé en 2019 par rapport au ratio national : 159 kg/an/hab. contre 78 kg/an/hab. C'est une spécificité de la Région Bretagne.

Pour l'ensemble des flux collectés en déchèterie, le ratio de collecte de 2019 de Lamballe Terre & Mer (298 kg/an/hab.) est plus faible que ceux de la Région Bretagne (371 kg/an/hab.) le département des Côtes d'Armor (482 kg/an/hab.).

La production d'encombrants avec 43 kg/an/hab. est plus faible que les autres ratios. La production de gravats avec 85 kg/an/hab. est plus élevée que les ratios de la Région Bretagne et National mais plus faible que le ratio départemental.

Les autres déchets collectés en déchèterie enregistrent un ratio de 91 kg/an/hab.. Lamballe Terre & Mer a le ratio le plus élevé par rapport à ceux du département, la région et au niveau national.

### **Capacités et tonnages traités**

88 % des tonnages collectés sur le territoire de Lamballe Terre & Mer sont orientés vers des filières de valorisation matière et énergétique. Ainsi, l'indice de réduction des quantités de déchets mis en installation de stockage est de 86 par rapport à 2010, les encombrants et les refus de tri étant désormais traités en intégralité par le centre de tri Ti Valo.

Trois unités de traitements sur les cinq de Kerval Centre Armor sont utilisées pour traiter les DMA issus des collectes de Lamballe Terre & Mer. Ils représentent en 2019 :

- 38 % des tonnages valorisés à l'UVE de Planguenoual
- 16 % des tonnages triés au centre de tri Generis de Ploufragan
- 4 % des tonnages triés à Ti Valo à Ploufragan.

## Refus de tri et performance

Les collectes des emballages recyclables font l'objet de caractérisations. Ces échantillonnages de matériaux triés par les habitants sont retriés au centre de tri GENERIS et permettent de définir le pourcentage de refus de tri ainsi que la proportion des matériaux. 60 caractérisations ont été réalisées en 2018 concernant les collectes de recyclables.

| Année | Refus issus du tri des collectes de RSOM | Refus issus du tri des collectes de carton | Ratio refus par rapport aux tonnages collectés au total |
|-------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 2019  | 1 088 t                                  | 63 t                                       | 18 %                                                    |
| 2018  | 729 t                                    | 43 t                                       | 14 %                                                    |
| 2017  | 602 t                                    | 90 t                                       | 13 %                                                    |

**Tableau XXX : Evolution des refus de tri – Generis de 2017 à 2019**

Les refus de tri sont en augmentation depuis la création de Lamballe Terre & Mer : + 49 % entre 2018 et 2019. En 2018, 18 % des tonnages issus des collectes de RSOM et des cartons, triés par l'usine Generis, sont catégorisés comme « refus ». Ces « refus » continuent d'augmenter du fait que des emballages plastiques concernés par les extensions de consignes de tri n'ont pas débouché en termes de recyclage.

Les résines représentent au moins 5,5 % des refus dans chaque caractérisation. Ils ne constituent pas de « vrai » refus puisque qu'il est indiqué aux usagers qu'ils peuvent les trier. Ainsi les vrais refus de tri (ordures ménagères, imbriqués...) issus des collectes des bacs jaunes et colonnes enterrées s'élèveraient donc à environ 11 %. Les « extensions de consignes de tri catégorisés comme « refus de tri » sont orientés vers l'usine Ti Valo de Kerval Centre Armor à Ploufragan pour les valoriser en Combustibles Solides de Récupérations « plastique ».

## 4-3 Les réseaux

### L'alimentation en eau potable

La communauté de communes de Lamballe Terre et Mer exerce la compétence « Eau potable » sur l'ensemble de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Sur son territoire, on trouve 6 services différents :

- *Erquy (contrat d'affermage Véolia),*
- *Plémy et Ex Henanbihen (contrat d'affermage SAUR),*
- *Moncontour (contrat d'affermage STGS),*
- *un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté, et de la Communauté de communes de Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et depuis 2019, sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy et Trédaniel,*
- *Plurien rattaché au contrat d'affermage Véolia au Syndicat d'eau potable du Cap Fréhel.*

La communauté d'agglomération a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. La communauté d'agglomération a la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

On dénombrait un peu moins de 26 701 abonnés domestiques dont 7 non domestiques en 2019 (+1,13% par rapport à 2018) et dont 492 à Andel.

**3 785 124 m<sup>3</sup>** ont été mis en distribution (3 203 931 m<sup>3</sup> vendus), soit une moyenne de 95 m<sup>3</sup> par abonnement et par an (91 m<sup>3</sup> en 2018).

**L'eau distribuée provient de 5 ressources différentes :**

- **des ressources propres à la communauté d'agglomération** : 6 Captages, 1 Forage ont fourni 531 775 m<sup>3</sup> d'eau traitée,
- **des importations depuis le Syndicat Mixte Arguenon-Penthièvre** représentant un volume total de 3 299 845 m<sup>3</sup>.

En 2019 les abonnés domestiques ont consommé 2 544 264 m<sup>3</sup> soit en moyenne 128 litres par habitant et par jour et les abonnés industriels ou gros consommateurs 742 494 m<sup>3</sup>, soit un total de 3 286 758 m<sup>3</sup> (+2,59 % par rapport à 2018).

Par ailleurs un volume de 121 160 m<sup>3</sup> a été exporté vers des collectivités voisines.

Compte-tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau du service (purge du réseau, poteaux incendie, lavage des réservoirs, ...) **le rendement du réseau** était de 89,9% en 2019 (contre 86,2% en 2018).

Le taux de renouvellement du réseau était de 0,4%. Le réseau regroupait 1315 km environ.

Au total, un abonné domestique consommant 120 m<sup>3</sup> payera en moyenne 274,48 € (sur la base du tarif du 1er janvier 2020, toutes taxes comprises). Soit en moyenne 2,29 €/m<sup>3</sup>, en hausse de +0,65 % par rapport à 2019.

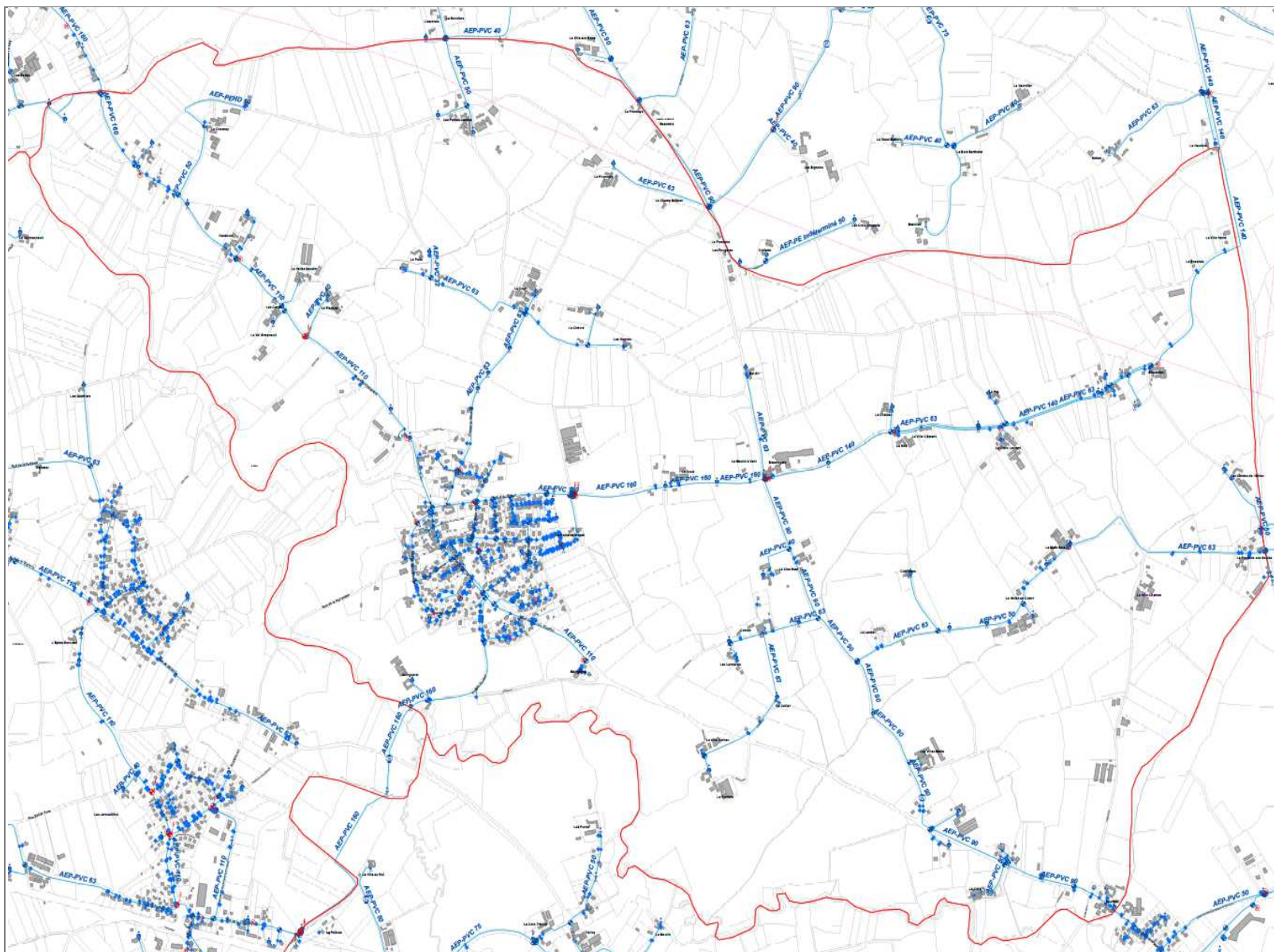
Sur ce montant, 78 % reviennent à la collectivité pour les investissements, l'entretien et le fonctionnement, et les taxes s'élèvent à 22 %.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

Le territoire d'Andel n'accueille pas de captage d'eau potable, et n'est pas concerné par des périmètres de protection.

Source : Extrait du rapport annuel du service de l'eau potable 2019.

## Extrait du Plan du réseau AEP sur le territoire d'Andel



## L'assainissement collectif des eaux usées

L'assainissement collectif est géré par Lamballe Terre et Mer. Les eaux usées de partie agglomérée d'Andel sont traitées par la station de Lamballe de type « boues activées » d'une capacité de 80 000 EH, mise en service en 1985, avec un arrêté de rejet qui date du 9 novembre 2017.

On recensait 292 abonnés raccordés sur la commune d'Andel en 2019.

Sur Andel, le réseau de collecte des eaux usées est de type séparatif, il regroupe environ 6 150 m avec 2 pompes de refoulement.

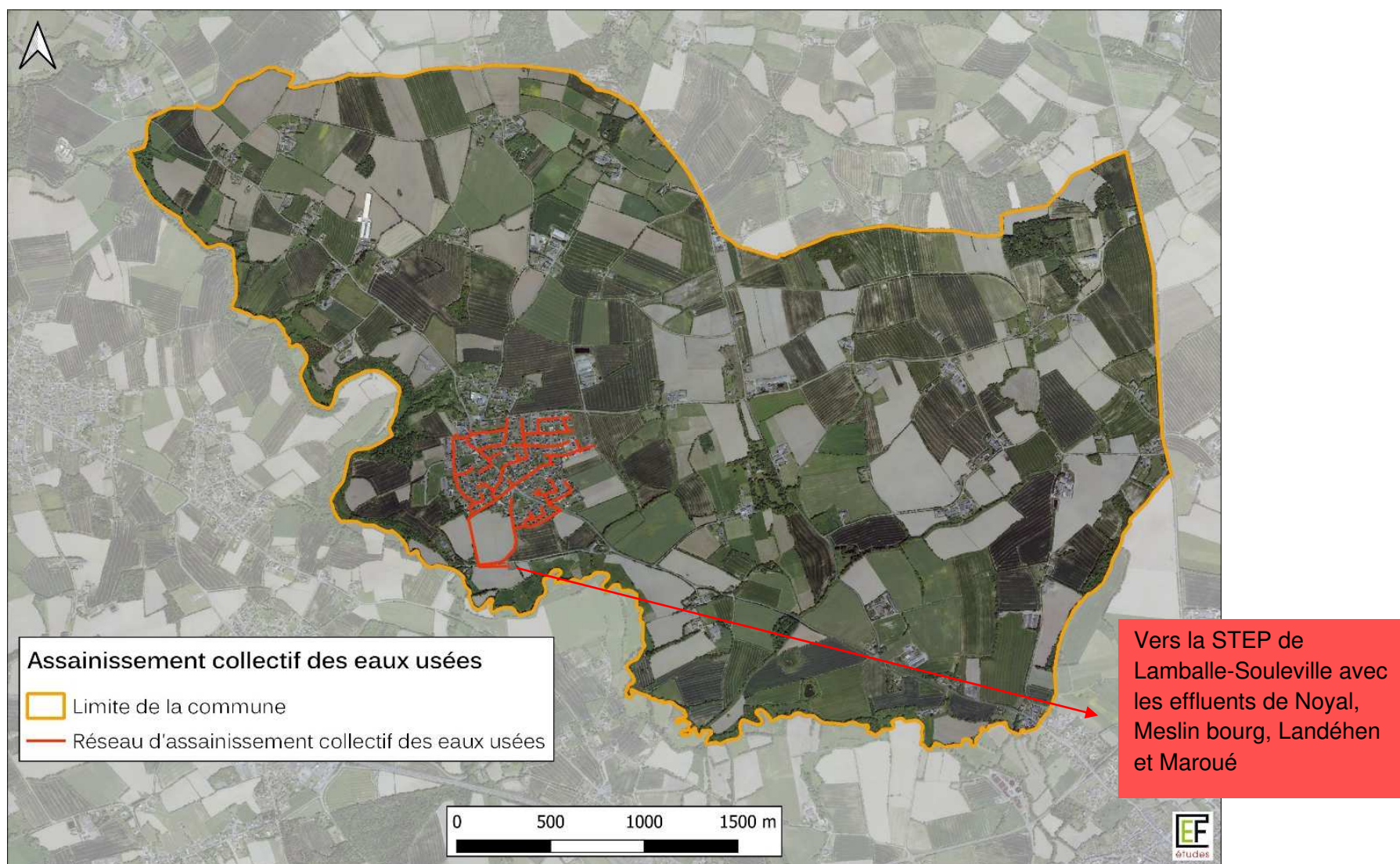
### Le site de traitement de Lamballe :

|                                                            |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitant                                                 | régie                                                                                                               |
| Type de station                                            | Boues activées                                                                                                      |
| <b>Capacité</b>                                            | 61 867 EH ou 3712 kg DBO5 et 7 200m <sup>3</sup> /j de décembre à mai, et 5 500m <sup>3</sup> /j de juin à novembre |
| Capacité filière urbaine                                   | 1 176 kg DBO5/jour et 2 281 m <sup>3</sup> /jour                                                                    |
| Capacité filière industrielle                              | 2 536 kg DBO5/jour et 4 919 m <sup>3</sup> /jour                                                                    |
| Taux de charge organique 2019 - Filière urbaine            | 42% en DBO5                                                                                                         |
| Taux de charge hydraulique moyen en 2019 – filière urbaine | 69%                                                                                                                 |
| Efficacité                                                 | Rejet conforme sur tous les paramètres                                                                              |
| Milieu récepteur                                           | Le Gouessant                                                                                                        |

Les réflexions menées en matière d'urbanisation doivent se faire en tenant compte de la thématique « assainissement » : possibilités de collecte, d'acheminer et de traiter les effluents qui proviendront des nouvelles zones qu'il est prévu d'urbaniser.

Avant de valider les projets de développements prévus dans le cadre du futur projet de PLU, les élus devront s'assurer que la station de traitement existante soit en mesure de permettre le raccordement et le traitement des eaux usées générées par ces différents projets. A ce jour, il n'existe pas d'enjeux ou contraintes liés au traitement des eaux usées sur la commune d'Andel. La marge capacitaire de la station de Lamballe reste importante et permettrait de répondre aux besoins des 25 prochaines années sachant que la station traite les eaux usées d'Andel, Noyal, Meslin (bourg), Maroué et Landéhen (source Schéma Directeur d'assainissement des eaux usées établi à l'échelle de LTM en 2017).

## Plan du réseau de collecte des eaux usées



L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif. La commune d'Andel a validé son dernier zonage d'assainissement en 2019.

## Carte du Zonage d'assainissement



## L'Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne toutes les habitations non raccordables au réseau collectif. La compétence assainissement non collectif sur Andel est assurée par la communauté de communes Lamballe Terre et mer en régie.

Le nombre total d'installations ANC est de 224, dont 123 sont en bon état de fonctionnement (55%), 15 (7%) sont non conformes sans rejet au milieu, 77 (34%) sont non conformes avec un risque sanitaire et ou environnemental et 9 habitations n'ont pas d'installation (4%).

Rappel : Il est important de rappeler que le particulier, dont le logement ne relève pas de l'assainissement collectif, a l'obligation de mettre en place une installation d'assainissement autonome conforme, et d'en assurer l'entretien.

L'installation d'assainissement non collectif est un élément essentiel d'une habitation. Seul un entretien régulier assure la pérennité et évite les problèmes prématurés de corrosion, d'engorgement ou de colmatage précoce, ainsi que la pollution accidentelle du milieu. **Le propriétaire de l'installation est responsable de son « Bon Fonctionnement »**. Il doit réaliser un entretien régulier des ouvrages et faire vidanger aussi souvent que nécessaire, par des personnes agréées par le préfet. S'il n'est pas l'occupant du logement, il est tenu de s'assurer de la bonne réalisation de cet entretien.

Le recours à l'assainissement non collectif doit être réservé à l'habitat dispersé et les rejets individuels doivent rester limités. Il conviendra de procéder à la mise aux normes des installations individuelles dans le cadre du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et de veiller à ce que les nouveaux dispositifs d'assainissement soient conformes.

## La gestion des eaux pluviales

L'urbanisation modifie profondément les territoires et conduit à perturber le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols (*toitures, voiries, parkings...*) réduit l'infiltration de l'eau dans le sol et augmente ainsi le volume des eaux de ruissellement qui fait grossir les rivières. Les conséquences sont multiples : *érosion des berges, crues plus brutales*, ... Les eaux de ruissellement sont parfois chargées de divers polluants tels que les métaux lourds, les hydrocarbures, ...

Le mauvais fonctionnement des réseaux peut poser problème et entraîner le dysfonctionnement des stations d'épuration.

Un bassin de type sec enherbé a été créé au début des années 2000 (*récépissé de déclaration 2004*) d'un volume de 3240 m<sup>3</sup> dimensionné pour un évènement pluviométrique de fréquence décennale. Une surverse a été aménagée afin d'éviter tout risque de rupture de digues en cas d'évènements pluvieux supérieur à 10 ans.

### Caractéristiques de l'ouvrage de rétention :

|                                                                                            |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>BASSIN</b>                                                                              |                                                                            |
| Volume en mètre cube                                                                       | 3 240 mètres cubes                                                         |
| Canalisation d'amenée                                                                      | 1 canalisation de 800 mm de diamètre                                       |
| Diamètre trou d'ajutage                                                                    | Orifice calibré pour un débit de fuite de 10 l/s maximum en fond de bassin |
| Débit de fuite en l/s                                                                      | 10 l/s                                                                     |
| Déversoir                                                                                  | En cas d'événements pluvieux de récurrence supérieure à 10 ans             |
| Risque d'inondation en aval en cas d'événements pluvieux de récurrence supérieure à 10 ans | Non précisé                                                                |

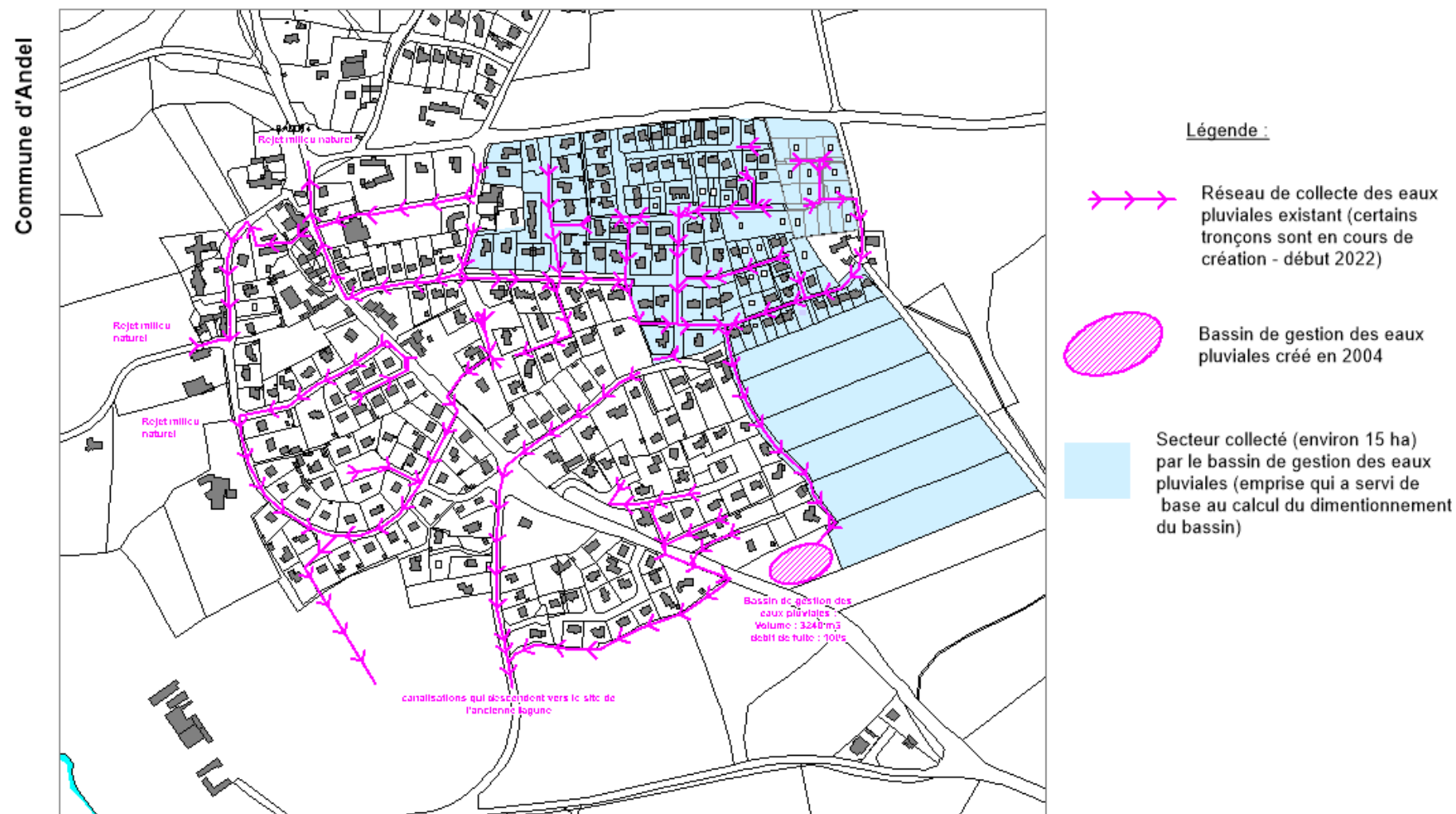
Source : tableau extrait du récépissé de déclaration du 3 février 2004.

La loi sur l'eau précise la nécessité de maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales et aujourd'hui, dans les opérations d'aménagement, les coûts des infrastructures liées à l'eau pèsent lourdement dans le bilan final de l'opération.

La commune n'a pas lancé de zonage d'assainissement des eaux pluviales, néanmoins consciente des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, la commune a créé dès le début des années 2000 en parallèle des développements envisagés, un bassin de gestion des eaux pluviale au Sud du Bourg. Ce bassin avait été conçu pour permettre la gestion des eaux pluviales sur les surfaces de développement envisagées dans le cadre du PLU en vigueur (*surfaces à urbaniser identifiées à l'époque : surface de près de 15 hectares*).

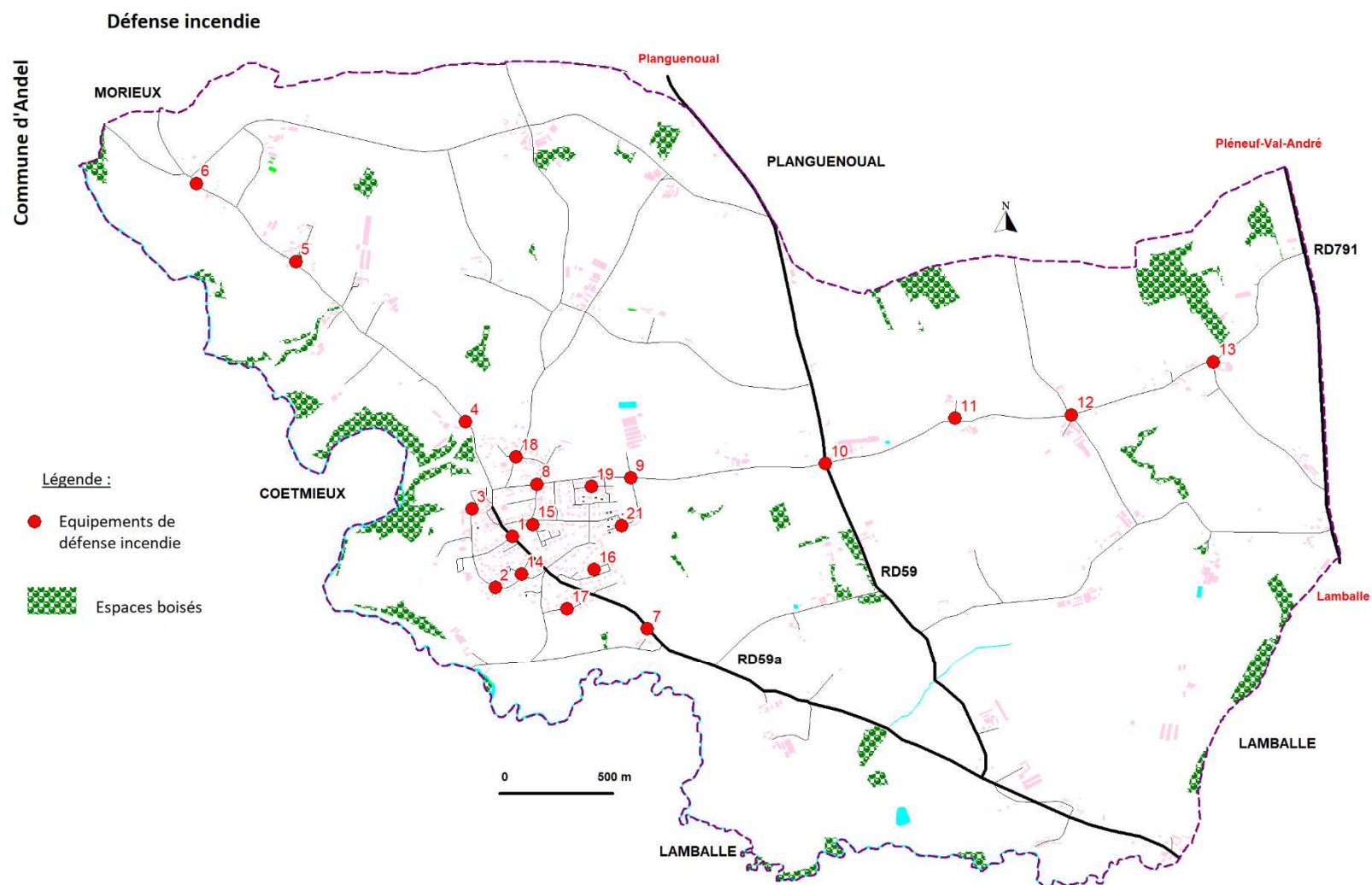
Enfin parallèlement à l'existence de ce bassin, des travaux sont programmés (début 2022) de manière à passer en séparatif les derniers secteurs du bourg encore raccordés à des réseaux unitaires.

## Eaux pluviales : réseaux et équipements



Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services de la mairie de LTM - 12/2021.

## La défense incendie



**Résultats du contrôle effectué sur les différents poteaux incendie en 08/2018 :**

| N°      | Rue ou lieu-dit              | Diamètre | Diamètre<br>canalisation | Pression statique<br>/ Bar | Pression<br>dynamique<br>Q= 60 m³/h | Débit mesuré     |
|---------|------------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1       | La Sadabo                    | 100      | 110                      | 3,2 b                      | 0,5 b                               | 49 m³/h          |
| 2       | Le lotissement Cotes Hello   | 80       | 110                      | 4,4 b                      | 1,8 b                               | 65 m³/h          |
| 3       | Rue du Vieux Moulin          | 100      | 100                      | 4,3 b                      | 2,2 b                               | 72 m³/h          |
| 4       | Route des Châtelliers        | 100      | 110                      | 4,8 b                      | 1,4 b                               | 69 m³/h          |
| 5       | Hardoin                      | 100      | 110                      | 6,9 b                      | 45 m³/h à 0 bar                     | 45 m³/h à 0 bar  |
| 6       | Le Chesnay                   | 100      | 160                      | 7,2 b                      | 3,5 b                               | 110 m³/h à 2 bar |
| 7       | Zone artisanale              | 100      | 110                      | 6,9 b                      | 3,2 b                               | 79 m³/h          |
| 8       | Belle Ville                  | 100      | 160                      | 3,6 b                      | 2 b                                 | 86 m³/h          |
| 9       | La Fontaine Arouet           | 100      | 160                      | 2,6 b                      | 1 b                                 | 60 m³/h          |
| 10      | Beauregard                   | 100      | 140                      | 3,4 b                      | 54 m³/h à 0 bar                     | 57 m³/h max.     |
| 11      | La Noe                       | 100      | 140                      | 3,8 b                      | 1 b                                 | 62 m³/h          |
| 12      | La Croix Laurent             | 100      | 140                      | 4,1 b                      | 58 m³/h à 0 bar                     | 62 m³/h          |
| 13      | Boudehen                     | 100      | 140                      | 3,9 b                      | 41 m³/h à 0 bar                     | 41 m³/h          |
| 14      | Lot. Cotes Hello face n°22   | 80       | 110                      | 4,3 b                      | 1,8 b                               | 69 m³/h          |
| 15      | Lotissement Noes Morin       | 100      | 140                      | 3,6 b                      | 1 b                                 | 60 m³/h          |
| 16      | Lotissement Imp. Des Côteaux | 100      | 110                      | 4,6 b                      | 58 m³/h                             | 58 m³/h          |
| 17      | Résidence Lau Hann           | 100      | 110                      | 6,1 b                      | 4 b                                 | 126 m³/h         |
| 18      | Rue des Blé d'Or             | 100      | 110                      | 3,6 b                      | 58 m³/h à 0 bar                     | 58 m³/h          |
| 19      | Clos Auray                   | 100      | 110                      | 3,1 b                      | 1,5 b                               | 67 m³/h          |
| 20 (22) | La Hautière (Planguenoual)   | 100      | /                        | 2,2 b                      | 50 m³/h à 0 bar                     | 42 m³/h          |
| 21      | Lotissement Fontaine Arouët  | 100      | /                        | 3,4 b                      | 45 m³/h à 0 bar                     | 45 m³/h à 0 bar  |

**Rappel :** les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m³/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise. Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

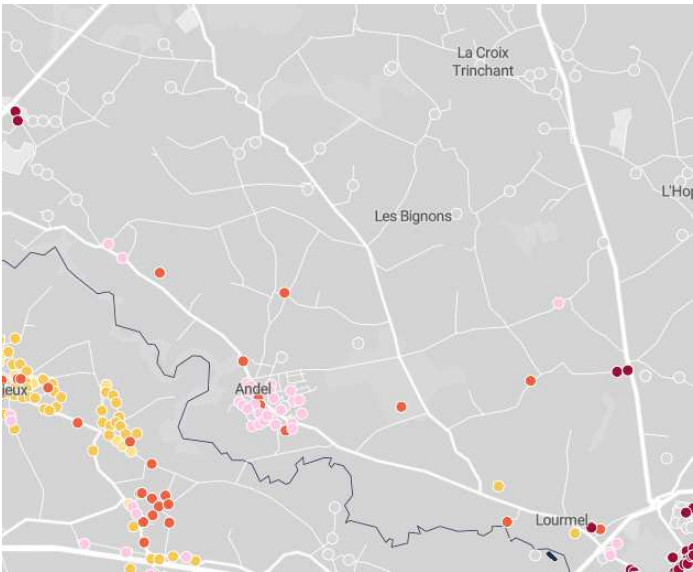
La responsabilité de la commune peut être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourrait éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

La couverture par les réseaux de téléphonie mobile

Aucune antenne mobile n'est implantée à Andel mais 100% des bâtiments sont couverts en 4G par au moins un opérateur grâce aux antennes localisées dans les communes voisines.

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

La commune d'Andel est desservie par la fibre depuis novembre 2021 (Orange, SFR et Bouygues). Andel est une commune où l'accès à internet fixe reste disponible avec le réseau ADSL via le central d'Andel et de Lamballe Armor.



- Débits**  
Connexion internet
- Inconnu
  - Inéligible
  - Moins de 3 Mb/s
  - Entre 3 et 8 Mb/s
  - Entre 8 et 30 Mb/s
  - Entre 30 et 100 Mb/s
  - Entre 100 et 500 Mb/s
  - Plus de 500 Mb/s

| Vitesse internet           | Nombre de bâtiments | %      |
|----------------------------|---------------------|--------|
| Plus de 500 Mb/s           | 11                  | 3,9 %  |
| Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s | 0                   | 0 %    |
| Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s  | 163                 | 59 %   |
| Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s    | 66                  | 23,9 % |
| Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s     | 4                   | 1,4 %  |
| Moins de 3 Mb/s            | 0                   | 0 %    |
| Inconnu                    | 32                  | 11,5 % |

Données Ariase

Source : site ARIASE – 11/2021.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

## 5 – Le paysage et ses enjeux

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc se caractérise par une grande diversité de paysages depuis l'arrière-pays bocager jusqu'au littoral en passant par des paysages agricoles de transition. Ceux-ci se distinguent par leur qualité, et leur préservation. A ces paysages remarquables, s'ajoute un patrimoine bâti abondant reparté sur l'ensemble du territoire. L'arrière-pays, le paysage du Sud du territoire contraste avec le Nord par sa topologie vallonnée et son bocage plus resserré. L'urbanisation est également plus diffuse.

### 5-1 Le territoire d'Andel s'inscrit au sein de la vaste unité paysagère de « La côte et l'arrière-pays de Penthièvre » à l'échelle du Pays

Ses principales caractéristiques / Tendances d'évolutions / Enjeux

| La côte et l'arrière-pays de Penthièvre |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractéristiques                        | Relief                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vallées et vallons marqués</li> <li>- Plusieurs anses</li> <li>- Plateau arrière-pays</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | Occupation végétale     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prairie en fonds de vallées</li> <li>- Espaces agricoles cultivés avec un bocage plus ou moins dense et des ragosses</li> <li>- Landes le long de la côte notamment au niveau d'Erquy</li> <li>- Petits boisements répartis sur le territoire et un boisement plus important : Bois de Coron</li> </ul>    |
|                                         | Occupation humaine      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux principales zones côtières urbanisées : Erquy et Pléneuf-Val-André</li> <li>- Plusieurs gros villages dans l'arrière-pays : développement notamment le long de la RD786</li> </ul>                                                                                                                    |
|                                         | Infrastructures         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD786 en arrière de la côte (à environ 2,5/3 km)</li> <li>- Ports de plaisance (stations balnéaires d'Erquy et Pléneuf-Val-André)</li> </ul>                                                                                                                                                               |
|                                         | Perceptions visuelles   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vues lointaines vers la Baie</li> <li>- Effet miroir des anses d'Erquy et Pléneuf-Val-André</li> <li>- Covisibilité au niveau de la Baie entre Hillion et l'agglomération de St Brieuc</li> <li>- Perceptions visuelles de l'arrière-pays variant en fonction de la densité du maillage bocager</li> </ul> |
|                                         | Motifs caractéristiques | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stations balnéaires patrimoniales</li> <li>- Côte naturelle et agricole</li> <li>- Espace agricole cultivé et maillage bocager</li> <li>- Vallées et vallons boisés</li> </ul>                                                                                                                             |

Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tendances d'évolution</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement des deux stations balnéaires et des principaux villages notamment le long de la RD786</li> <li>- Développement de lotissements, forme urbaine homogénéisée</li> <li>- Diminution du maillage bocager</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| <b>Enjeux</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère</li> <li>- Garantir un développement équilibré du territoire (pas uniquement à vocation touristique)</li> <li>- Concevoir des formes urbaines de qualité et adaptées au territoire</li> <li>- Préserver le maillage bocager de l'arrière-pays</li> </ul> |

Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

## 5-2 Les grandes entités paysagères d'Andel

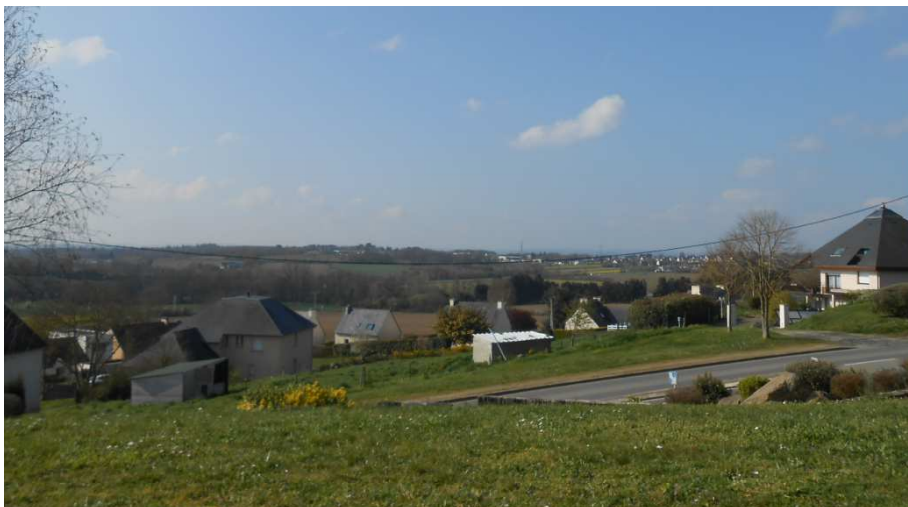
A partir de l'analyse des composantes physiques (*relief / hydrographie / occupation du sol*) et d'une analyse sensible et visuelle du territoire (*ambiances, fonctionnement visuel*), **3 unités paysagères** ont été définies.

### La zone urbanisée

Elle est essentiellement représentée par le centre-bourg. Ce dernier domine la vallée du Gouessant. De nombreux points de vue se dégagent de ce dernier et ce dernier s'impose dans le paysage communal.



La silhouette du bourg s'impose dans le paysage communal



Des points de vue lointains se dégagent depuis certains quartiers du bourg (lotissements sud), mais aussi depuis la zone des équipements



Des points de vue lointains se dégagent également depuis La Fontaine Arhouët (Est du bourg)

**Un plateau agricole ouvert au nord du territoire communal**

Cette unité paysagère couvre l'essentiel du territoire de la commune. Il est constitué de vastes étendues agricoles ouvertes. Ce paysage est fortement marqué par l'homme du fait de la rationalisation des terres qui privilégie une culture céréalière, et la présence d'imposants bâtiments agricoles.

La route communale reliant le Nord du bourg à la RD 791, via Beauregard, La Ville Clément, Boudehen, implantée sur une ligne de crête marque la limite de cette entité. Depuis cette dernière, de nombreux points de vue lointains se dégagent.



Paysage se dégageant aux Petites Landes



Vue se dégageant depuis Beauregard (limite Sud de l'entité)



Vue se dégageant depuis La Cour



Vue se dégageant sur le bourg depuis Le Doué, La Roseraie



### Des secteurs Sud et Ouest marqués par de nombreuses vallées

Le Sud du territoire est marqué par un paysage sillonné par de nombreuses vallées. Elles sont plus ou moins encaissées. C'est au niveau de cette entité que l'on trouve le couvert boisé et le bocage le plus dense. Même si la culture a tendance à s'y imposer, on note encore la présence de quelques prairies humides.

Dans le PLU en vigueur, seule la vallée du Gouessant a fait l'objet d'une protection paysagère avec un classement en zone naturelle. Il serait intéressant d'étendre cette protection, tout en tenant compte de la présence de nombreuses structures agricoles.



Vallée du Gouessant depuis Ty Bugall, depuis Malygane, et depuis la rue du Rocher



Vallon en entrée Nord du Bourg / Les Châteliers

Vallon au niveau du hameau de la Côte

## Paysage et ses enjeux



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain.

## Valeurs paysagères communales / Menaces

### Valeurs ...

- *Un paysage vallonné d'où se dégagent de nombreux points de vue lointains intéressants,*
- *Des vallées présentant un paysage plus préservé.*

### Les principales menaces ...

- *Pression urbaine importante : en centre bourg, une tendance à l'étalement,*

### Principaux enjeux paysagers

- *Préserver le maillage bocager existant.*
- *Préserver les surfaces boisées, peu nombreuses, peu étendue mais qui constituent un élément important de la trame verte.*
- *Préserver/Valoriser les abords des éléments de patrimoine (château de Cohien et son Parc), les entrées d'agglomération, les abords d'exploitations.*

## 6 – Le Patrimoine

### 6-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

#### Les zones de protections au titre de l'archéologie

Le service régional de l'archéologie de la DRAC nous a transmis la liste des zones de protections demandées au titre de l'archéologie dans le cadre du projet de PLU.

Les différentes zones identifiées correspondent à des sites de niveau 1. Dans le cadre du projet de PLU, contrairement aux sites de niveau 2, il n'est pas demandé de les protéger à l'aide d'un zonage N (zone naturelle), néanmoins ces 5 sites seront annexés au PLU, et il sera rappelé que tout projet sur ces ensembles devra faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région.

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles                        | Identification de l'EA                                                                                                                     |
|------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | 1                          | 2017 : ZI.54;ZI.74;ZK.241;ZK.243 | 4176 / 22 002 0002 / ANDEL / LA VILLE CORHEN / LA VILLE CORHEN / Gallo-romain / enclos                                                     |
|            |                            |                                  | 6835 / 22 002 0001 / ANDEL / PRES DU GOUessant / PRES DU GOUessant / Epoque indéterminée / enclos                                          |
| 2          | 1                          | 2018 : ZI.25                     | 6836 / 22 002 0003 / ANDEL / LES VILLES MARIE / LES VILLES MARIE / exploitation agricole / enclos funéraire ? / Age du bronze - Age du fer |
| 3          | 1                          | 2018 : ZH.26                     | 12020 / 22 002 0004 / ANDEL / LA VALLEE CHAIGNON / LA VALLEE AU COEUR / Epoque indéterminée / enclos                                       |
| 4          | 1                          | 2022 : ZD.153                    | 16608 / 22 002 0005 / ANDEL / LA LANDE / LA LANDE / Epoque indéterminée / enclos                                                           |
| 5          | 1                          | 2022 : ZI.15;ZI.17;ZI.22         | 22453 / 22 002 0006 / ANDEL / LE CELLIER / LE CELLIER / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain                                  |
| 6          | 1                          | 2022 : ZC.116;ZC.153;ZC.154      | 25589 / 22 002 0007 / ANDEL / LE CHATEAU / LE CHATEAU / Age du fer - Gallo-romain / enclos                                                 |
| 7          | 1                          | 2022 : ZA.16;ZA.17               | 25590 / 22 002 0008 / ANDEL / LE CHENAY / LE CHENAY / Epoque indéterminée / enclos                                                         |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

Source : DRAC Bretagne / Service de l'Archéologie – janvier 2023.

**Rappel :**

**Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur :** Sur l'ensemble du territoire national, tout projet d'aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

**Les protections au titre des Monuments historiques**

On ne recense aucun élément protégé au titre des monuments historiques sur le territoire d'Andel et le territoire d'Andel n'est pas concerné par un périmètre de protection s'exerçant autour d'un élément protégé sur un territoire voisin.

Aucune servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) ne s'applique donc sur la commune d'Andel.

**Quelques Rappels :****-- La protection de l'immeuble classé ou inscrit.**

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

**-- La protection des abords de ces immeubles.**

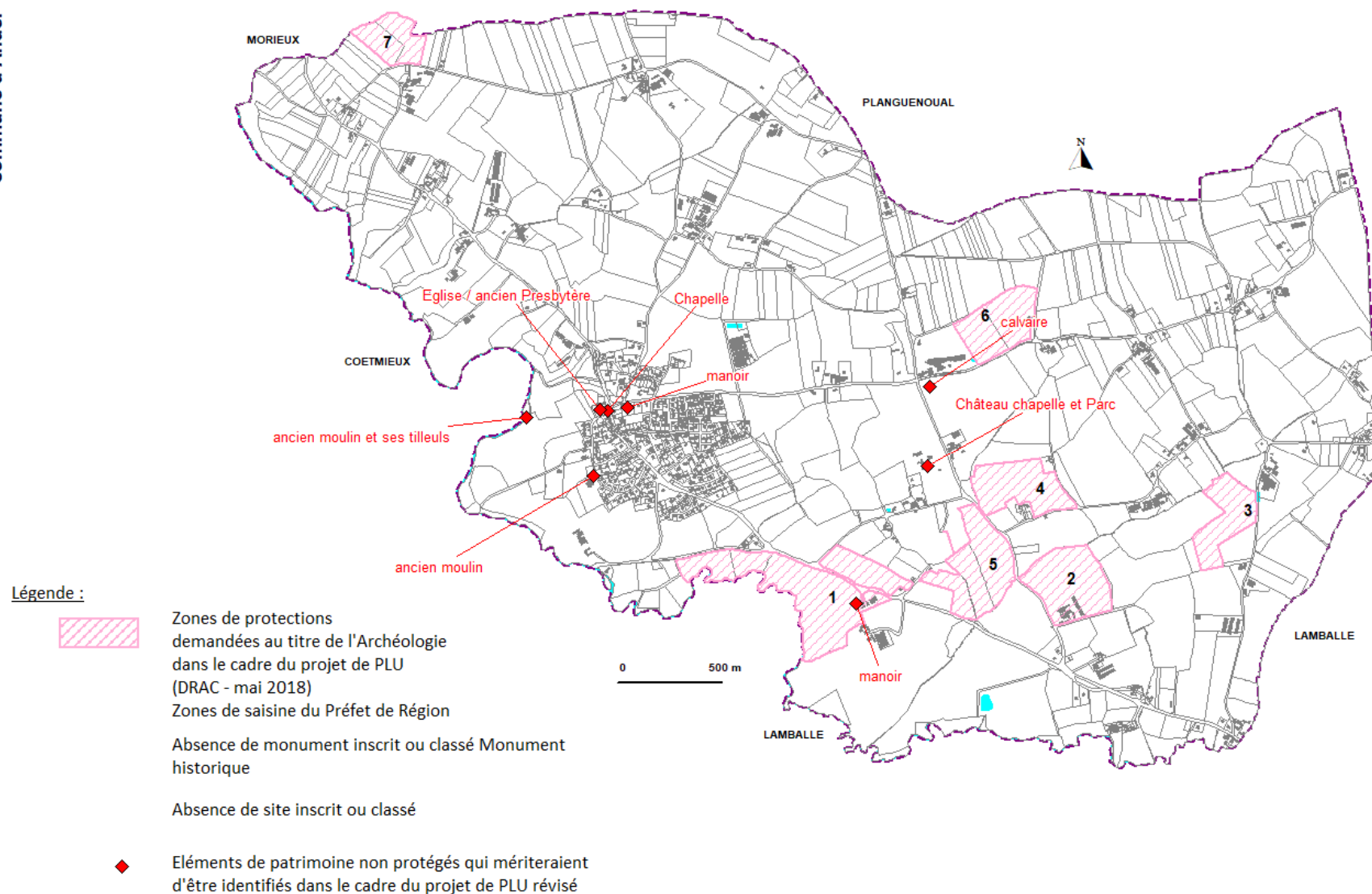
Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.

En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

## Patrimoine : éléments de synthèse

Commune d'Andel



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2019 d'après travaux de terrain  
mise à jour en 01/2023 - données DRAC.

## Sites inscrits et classés

La commune d'Andel n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé. Son territoire n'est donc pas concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2).

## 7-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection. Certains de ces éléments et de ces bâtiments mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (*au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme / ex. article L123-1-5 III 2°*).

**On recense notamment :**



Bourg



Beauregard



Cohien



La Ville Corhen

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir. En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Cette protection peut aller jusqu'à l'instauration d'un permis de démolir. Alors, tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction d'une construction identifiée nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.