

Pièce n° 2 - Rapport de présentation

Tome 3 – Justifications et explications des choix retenus



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 BOULAIN



Sommaire

1 – Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p 1
1-1 Objectifs démographiques : envisager un développement démographique qui permette d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2032	p 1
1-2 Objectifs résidentiels : envisager la création de 60/65 logements à l'horizon 2032	p 2
1-3 Maintenir la dynamique économique / Favoriser son recentrage	p 10
1-4 Equipements : préserver une offre répondant aux besoins des habitants	p 12
1-5 Mobilités et déplacements : sécuriser / Limiter les déplacements motorisés	p 13
1-6 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie	p 14
1-7 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances	p 15
1-8 Développer les moyens de communications numériques	p 15
2 – Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 16
3 – Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives – règlement)	p 17
3-1 Les différentes zones créées	p 17
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction ...)	p 17
3-3 Motivation des principes réglementaires et de leurs limitations	p 21
3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières	p 29
4 – Evolutions des règles	p 31
4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU en 2008	p 31
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 32
5 – Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui	p 33
6 – Quelques indicateurs destinés à assurer le suivi des projets	p 35
6-1 Objectifs démographiques	p 35
6-2 Objectifs d'accueil de logements	p 35
6-3 Dynamique économique	p 37
7 – Evolution du tableau des surfaces	p 38

1 - Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les grandes orientations retenues dans le cadre du PADD :

Objectifs démographiques : envisager un développement démographique qui permette d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2032.

Objectifs résidentiels : envisager la création de 60/65 nouveaux logements à l'horizon 2032

Economie : Maintenir la dynamique, favoriser son recentrage,

Equipements : préserver une offre répondant aux besoins des habitants

Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés,

Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver les ressources / Valoriser le cadre de vie,

Prendre en compte les risques et nuisances connus en manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés,

Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques.

Au travers de ces objectifs, la commune d'Andel souhaite organiser le développement de son territoire en intégrant les choix politiques retenus à l'échelle de Lamballe Terre et Mer et du Pays de Saint-Brieuc, tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

1-1 Objectifs démographiques : envisager un développement démographique qui permette d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2032

- Se fixer un objectif de croissance de l'ordre de + 1% en moyenne par an, de manière à une population d'environ 1300 habitants à horizon 2032

Au travers de son projet de PLU révisé souhaite pouvoir accueillir 100 habitants complémentaires à horizon 2032, soit une dizaine d'habitants complémentaires en moyenne par an sur la décennie suivant l'approbation du PLU. On peut en effet estimer que la population d'Andel avoisine aujourd'hui les 1200 habitants (population totale 2019 : 1180 habitants).

Cet objectif de croissance est supérieur à celui envisagé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc actuellement opposable (*qui prévoyait une croissance moyenne sur l'ensemble du Pays de +0,6%/an*), mais correspond environ à la croissance moyenne enregistrée sur la période longue de « 1968-2018 » qui a été de l'ordre de + 13 habitants en moyenne par an.

Atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2032 est une nécessité pour assurer le maintien de la dynamique communale au sens large, et préserver son attractivité.

Cette prévision de croissance est légèrement supérieure à celle envisagée par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015 (+ 0,6%/an), mais est néanmoins cohérente avec les évolutions démographiques de ces dernières années, et les capacités d'accueil du territoire communal.

- Concernant le souhait de préserver la mixité de population

La commune, au travers son projet de PLU révisé, souhaite offrir une offre de logements diversifiée qui permette de répondre aux besoins du plus grand nombre : *logements en accession, logements locatifs, réflexion sur la valorisation d'espaces acquis en centre-bourg par la municipalité (réflexion sur de l'habitat partagé ...), ouverture de possibilités d'évolution pour les logements existants même au sein de l'espace rural, identification de quelques bâtiments ruraux pour leur permettre un changement de destination, ... etc.*

La commune souhaite poursuivre un accueil régulier de logements locatifs sociaux. Dans les OAP, l'obligation fixée par le SCOT d'accueillir 20% de logements sociaux sur les opérations de plus de 10 logements a été retranscrite et des projets sur les zones de densification ont également été précisé.

Le PLH n'a pas défini d'objectifs stricts de façon à ce que l'accueil de logements sociaux pour la commune d'Andel, juste un objectif général à l'échelle des communes soumises aux objectifs SRU.

Les élus ont conscience que l'accueil de logements sociaux et la proposition d'un projet proposant une offre diversifiée de façon générale est nécessaire pour ...

... assurer une certaine rotation démographique nécessaire au maintien de la dynamique démographique communale et qui évite toute forme d'érosion,

... attirer de jeunes familles dont les enfants pourront fréquenter l'école et ainsi maintenir les effectifs,

... répondre aux besoins du plus grand nombre et ce tout au long du parcours résidentiel de chacun.

En permettant le déploiement d'une offre de logements à vocation sociale sur la commune d'Andel malgré l'absence d'obligation, cela va permettre de répondre en partie aux objectifs d'accueil de logements sociaux fixés à l'échelle du territoire de l'agglomération, notamment sur les communes se retrouvant soumis aux objectifs de la loi SRU.

En effet, même si ces dernières fournissent d'importants efforts pour essayer d'atteindre ces objectifs, certaines d'entre elles auront du mal à produire le nombre de logements nécessaires. Une partie de cette offre pourra être compensée par l'offre proposée par les autres communes du territoire, et notamment celles comprises dans l'ensemble formant le marché urbain et péri-urbain où la pression foncière et immobilière est la plus forte.

1-2 Objectifs résidentiels : envisager la création de 60/65 nouveaux logements à l'horizon 2032

- Concernant le souhait de programmer un développement contenu

Il est prévu un accueil d'une soixantaine de logements à l'horizon 2032 sur la commune d'Andel.

Si ce rythme d'accueil de logement retenu est nettement inférieur à celui enregistré sur la période 2016 - 2022 (68 permis autorisés pour des maisons individuelles : 11 permis /an), ce dernier est néanmoins compatible avec le rythme d'accueil de logement programmé dans le cadre du PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer (36 logements sur 6 ans pour la commune d'Andel, soit un rythme moyen de 6 logements par an). Rappelons que le PLH est venu décliner les objectifs d'accueil de logements proposé dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc qui avait défini des objectifs en 2015 à l'échelle du territoire de Lamballe communauté (300 logements/an) par commune.

Le rythme d'accueil retenu, même s'il est inférieur à celui enregistré par la commune d'Andel sur la période 2009-2018, intègre les orientations et les objectifs retenus à l'échelle de la communauté d'Agglomération pour assurer l'équilibre et répondre aux besoins d'accueil de logements sur l'ensemble du territoire.

Cet objectif est cohérent avec les objectifs quantitatifs fixés par le PLH de Lamballe Terre et Mer qui prévoyait un accueil de 36 logements sur la période des 6 années « 2020-2025 ».

Avec cet accueil de nouveaux logements, la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins de logements du secteur de Lamballe tout en le pondérant aux capacités d'accueil de son territoire. La commune d'Andel, voisine de Lamballe Armor s'inscrit dans un secteur enregistrant une pression foncière et immobilière soutenue (PLH : marché urbain / périurbain + important pôle d'emplois).

- Concernant la répartition de cet accueil de nouveaux logements : une soixantaine de logements neufs minimum en centre-bourg / 3 logements issus du gisement immobilier (vacance / changement de destination)

Il est prévu un accueil d'une soixantaine de nouveaux logements en centre-bourg et la mise valeur de 5 logements issus du gisement immobilier (*logements vacants de longue date et ou de bâtiments pouvant changer de destination*). En effet l'ensemble des éléments recensés ne feront pas tous l'objet d'une valorisation ou d'une réappropriation.

La forte représentativité de logements neufs dans le projet de PLU révisé est essentiellement à relier à la faiblesse du gisement immobilier (vacance, changement de destination peu nombreux). L'offre sera forcément constituée d'une part importante de logements neufs.

- Concernant le souhait de préserver un accueil recentré de nouveaux logements sur le centre-bourg

Le PLU élaboré et approuvé en 2008 avait déjà recentré l'accueil des logements neuf sur le centre-bourg de manière à préserver les espaces agricoles et naturels. Le projet de PLU révisé n'est pas revenu sur cet objectif vertueux. Le projet de PLU révisé s'inscrit dans la continuité des choix opérés en 2008.

Parce qu'un développement recentré du centre-bourg permet de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles, il n'a pas été jugé opportun de changer de stratégie.

Le maintien de cette orientation permet également de respecter les orientations fixées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, qui même s'il n'écarte pas la possibilité d'identifier des villages constructibles, invite néanmoins à un recentrage sur les « centralités » : centres-villes mais également centres-bourgs.

En recentrant l'accueil des nouveaux habitants sur le centre-bourg, on favorise leur intégration et leur implication à la vie communale (fréquentation des commerces favorisant le maintien de cette offre et de sa diversité, mais aussi des services et équipements créés par les collectivités à destination des habitants).

- Concernant le souhait de valoriser le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg

Avant de déterminer et de quantifier les espaces destinés à permettre son développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine, la collectivité a cherché à définir et valoriser les possibilités de densification existantes au sein de son tissu urbain. Ce faible potentiel est d'autant plus à relativiser qu'une des dents creuses identifiées se trouve en limite d'une exploitation et ne peut être valorisée à court terme. Non seulement cette emprise proche d'une exploitation peut être difficilement exploitable du fait des potentielles nuisances qui pourraient être générées par cet élevage, mais avec les plantations qui ont été réalisées (vergers) elle pourrait représenter un enjeu à plus long terme de coulée verte, d'espace de convivialité, ...etc.

Le bourg d'Andel s'étant essentiellement développé sous forme d'une succession d'opérations d'ensemble, il forme un ensemble urbain relativement compact ne laissant que peu d'espaces non urbanisés disponibles. La collectivité a pris conscience de l'intérêt de valoriser ce potentiel, même s'il reste modéré. C'est pour cela notamment qu'elle a acquis 2 emprises durant la période de constitution du projet de PLU révisé : *une emprise bâtie au Nord de la mairie et une emprise non bâtie aux abords de la rue Hingant* et a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à préciser ses objectifs de densification.

Ces acquisitions ont pour but de réfléchir à leur valorisation pour un usage résidentiel mais aussi à la mise en place d'une offre différente de celle proposée dans les nouveaux quartiers résidentiels. La réflexion n'a aujourd'hui pas débuté car la collectivité souhaitait pouvoir réfléchir en parallèle sur le devenir de ces 2 emprises une fois les acquisitions validées.

Cette démarche va dans le sens des orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH qui demandent de valoriser en priorité le gisement foncier des enveloppes urbaines (25% si possible des objectifs d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine pour le SCOT et 33% pour le PLH).

Même si les objectifs ne seront pas atteints du fait du faible potentiel (environ 4000 m² au total / 3,9 ha), la collectivité répond néanmoins à l'objectif qualitativement.

Cette réflexion tient également compte d'autres enjeux : tenir compte de la présence d'une activité agricole encore en activité, enjeux environnementaux et de biodiversité, pouvoir proposer à terme quelques espaces publics non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine, ... etc.

En limitant les développements en dehors du bourg, on limite également les impacts sur le milieu naturel, sur le paysage, mais aussi sur la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles et naturels.

En réfléchissant à la mise en place d'une offre différente de celle proposée dans les nouveaux quartiers développés en périphérie du bourg, on va permettre de diversifier l'offre et ainsi de répondre à un plus grand panel de population.

- Concernant le souhait de modérer la consommation d'espace et limiter le phénomène d'étalement urbain

Pour s'inscrire dans cette tendance, la collectivité a ...

... réduit de manière importante les surfaces constructibles qui étaient identifiées dans le PLU en vigueur : seuls 3,6 hectares (des 7,8 hectares anciennement classés en 2AU) seront identifiés en extension de l'enveloppe urbaine en partie Sud-Est du bourg,

... limité les surfaces inscrites en extension grâce à la valorisation des emprises acquise par la collectivité au cœur du bourg (2 emprises regroupant un peu plus de 4000 m²),

... renforcé légèrement les importantes densités déjà observées sur le territoire communal, notamment grâce à la mise en place des projets sur les espaces acquis par la collectivité au cœur du bourg,

... en essayant de valoriser au maximum le gisement immobilier (vacance / changement de destination) même si ce potentiel est très modéré sur le territoire (quelques unités).

Ces choix sont compatibles avec les orientations fixées par le SCOT et le PLH.

Ces choix sont également cohérents avec les prérogatives du Grenelle de l'Environnement visant à une gestion économe de l'espace, à une maîtrise de l'étalement urbain, à une préservation des sites de production agricole et des espaces naturels, réaffirmées par la loi Climat Résilience d'août 2022 qui invite les collectivités à plus de sobriété foncière.

En renforçant les densités, en accueillant plus de logements sur des surfaces moindres, la commune s'inscrit dans une réduction de consommation d'espace, une réduction des surfaces artificialisées. Il permet de limiter les impacts sur les surfaces agricoles mais aussi sur les zones naturelles.

- Un projet qui tente de réduire le phénomène de vacance de long terme :

En 2018, selon l'Insee 21 logements (4% des logements) étaient considérés comme vacants. Dans la réalité ce phénomène est bien moindre. Dans quelques cas, il est parfois « volontaire » : en effet, quelques exploitants nous ont confié avoir conservé la maison de leurs parents ou de leurs grands-parents et de les laisser inoccupés pour éviter d'avoir des tiers proches de leur exploitations dont la présence pourrait compromettre leurs possibilités d'évolutions à terme.

En inscrivant le souhait d'essayer de valoriser le potentiel immobilier, la collectivité souhaite ...

... diversifier l'offre d'accueil de nouveaux logements,

... espère limiter l'accueil de logements neufs forcément consommateur d'espace même si elle vise à être minorée,

... d'enrayer ou de minimiser le phénomène de vacance longue,

... et parfois de sauvegarder et valoriser un patrimoine bâti traditionnel, ... etc.

• Concernant le souhait de valoriser le potentiel immobilier existant en campagne, en permettant le changement de destination de 5 bâtiments préalablement identifiés au sein de l'espace rural :

Ce choix permet de ...

... diversifier l'offre d'accueil,

... d'offrir une alternative à la construction neuve en campagne sans porter atteinte aux structures agricoles en place (tous identifiés à plus de 100 mètres de toute installation ou bâtiment agricole en activité, cela faisait partie des critères d'identification),

... de sauvegarder et valoriser un patrimoine bâti de qualité, ... etc.

• Concernant le choix des bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Même si les élus ont souhaité identifier le plus grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination de manière à permettre la valorisation du patrimoine bâti traditionnel, pour arrêter cette liste, plusieurs critères ont été retenus pour que ce choix se fasse de manière cohérente. Pour qu'un bâtiment puisse être retenu, il faut que l'ensemble des critères puissent être respectés :

- le bâtiment identifié est-il un logement ou a-t'il été un logement ? Si oui, l'identification n'est pas forcément nécessaire, sa réhabilitation ne correspond pas à un changement de destination, mais à une simple rénovation.

- Le caractère architectural du bâtiment : les bâtiments identifiés sont tous des bâtiments anciens en pierre, ou en pierre-terre caractéristiques de l'architecture locale (pas d'anciens bâtiments agricoles en parpaings ou en tôle ...),

- Les bâtiments doivent présenter une taille suffisante car le changement de destination ne s'accompagne pas d'extension (du moins dans un premier temps). Ainsi certains bâtiments agricoles traditionnels de petite taille n'ont pas été retenus (fournil, soues, remises, ...).

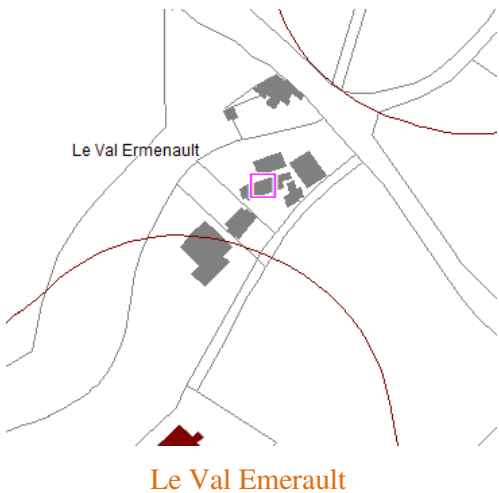
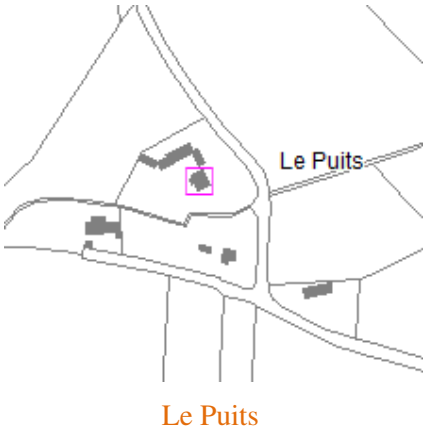
- L'éloignement suffisant des bâtiments agricoles en activité : les bâtiments identifiés sont tous à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation en activité. Certains présentant un intérêt architectural n'ont pu être retenus car trop proches de bâtiments agricoles exploités.

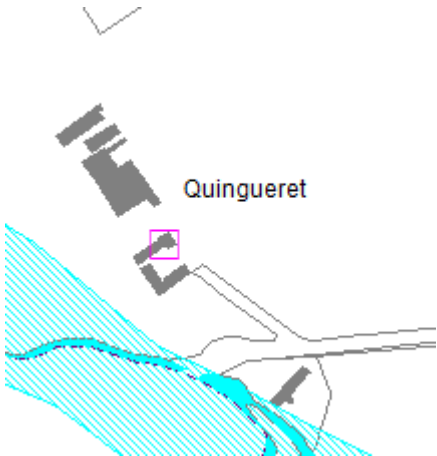
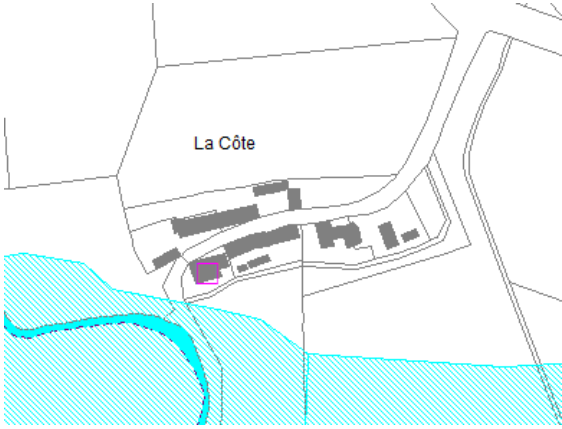
- Les éventuels impacts sur le monde agricole, et notamment sur les plans d'épandage : les bâtiments identifiés ne correspondent pas à des bâtiments complètement isolés dont la transformation pourrait avoir des impacts trop importants sur les plans d'épandage.

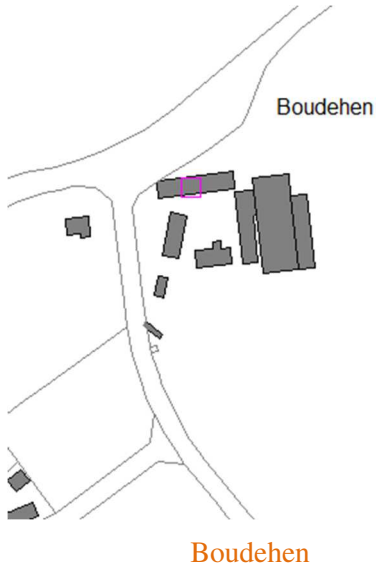
- Les bâtiments identifiés ne doivent pas être concernés par des problématiques de risques ou des sources de nuisances connus (vérification sur les secteurs de la Côte et de Quingueret que les bâtiments se trouvaient bien implantés hors zone inondables),

- La desserte par les réseaux : les bâtiments doivent être desservis par les réseaux d'eau, et d'électricité à minima mais aussi permettre l'installation d'un système de traitement des eaux usées non collectif (au niveau du lieu-dit La Côte les services du SPANC ont été interrogés pour connaître l'éventuelle non compatibilité de la mise en place d'un système SPANC et la proximité de la zone considérée comme inondable).

Les 5 bâtiments retenus et leur implantation :

Extrait du plan cadastral / localisation des bâtiments identifiés	Photographie des bâtiments identifiés
 Le Val Ermenault Le Val Emerault	
 Le Puits	

Extrait du plan cadastral / localisation des bâtiments identifiés	Photographie des bâtiments identifiés
 Quingueret Quingueret	
 La Côte La Côte	

Extrait du plan cadastral / localisation des bâtiments identifiés	Photographie des bâtiments identifiés
 Boudehen Boudehen	

- Concernant le choix de limiter les possibilités de développement des logements existants au sein de l'espace rural ...

Au sein de l'espace rural même si l'accueil de nouveaux logements a été proscrit (*hormis changements de destination préalablement identifiés et logements de fonction agricoles*), une évolution limitée des logements existants sera néanmoins autorisée :

-- *l'extension sera limitée à + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 40 m², et ne devra pas conduire à la création d'un nouveau logement. Si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce bâtiment agricole. Cette extension pourra réalisée en neuf ou se faire dans un bâtiment contigu de caractère,*

-- *la création d'annexe(s) sera limitée à la création de 2 annexes et d'une emprise maximale de 50 m². S'il y a création d'annexe, elle devra être implantée au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.*

Ces choix permettent de garantir des possibilités d'évolutions pour les logements implantés au sein de l'espace rural sans en multiplier le nombre y étant déjà implantés.

En encadrant les possibilités d'évolutions, on limite les problématiques de mitage, et le risque de porter atteinte à l'«Activité agricole » (impacts sur l'évolution potentielle des installations agricole, impacts sur les plans d'épandage).

En permettant l'évolution des logements existants, on limite les risques de vacance, notamment du patrimoine bâti ancien qui ne présentent plus forcément des critères adaptés aux modes de vie contemporains. Cette reprise du patrimoine bâti existant limite de fait le développement des constructions neuves, et donc la consommation et l'artificialisation d'espace.

- Concernant le choix du site de développement principal s'inscrivant dans la continuité Sud-Est du bourg

Ce projet s'inscrit dans la continuité des projets qui avaient été identifiés dans le projet de PLU élaboré, même si les surfaces identifiées comme « à développer » ont été réduites de manière importante.

Ce choix, même s'il s'éloigne de la centralité, répond également à des critères techniques et des engagements financiers sur lesquels il était complexe pour les élus de revenir.

Les raccordements aux différents réseaux, notamment d'assainissement avaient été anticipés. Une pompe de refoulement des eaux usées avait été posée momentanément en attente de l'extension du quartier sur un espace réservé pour permettre à terme la création d'un accès vers de futurs développements urbains en partie Sud.

Le bassin de gestion des eaux pluviales créé en entrée Sud du bourg avait été calibré de manière à intégrer les quartiers programmés à l'échelle du PLU élaboré (intégrant également les 7,8 hectares inscrits en zone 2AU qui n'ont jusque-là ni été aménagés, ni urbanisés).

Un recentrage du développement urbain comme proposé par le Bureau d'études au début des réflexions PADD (aux abords de l'école) remettait tout en cause. Le secteur proposé ne s'inscrivait, de plus, pas dans le même bassin versant et aurait nécessité de nouveaux aménagements coûteux. Ce projet n'a pas été complètement écarté mais ne pourra s'inscrire qu'à plus long terme.

- Concernant le souhait de modérer la consommation foncière par rapport à la dernière décennie

En prévoyant qu'une partie de l'accueil de logements se fasse par valorisation du gisement immobilier (*vacance, changement de destination*) et du gisement foncier (*valorisation de surfaces soit déjà bâties ou formant des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg*), la consommation d'espace envisagée en extension est de fait diminuée.

Il est prévu au maximum une consommation totale d'environ 4 hectares dont environ 3,6 hectares inscrits en extension de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, alors que la commune avait consommé au total 11 hectares entre 2009 et 2021 pour un usage résidentiel, soit 0,9ha/an (données de consommation d'ENAF du CEREMA).

Ce choix permet ...

- ... de respecter les objectifs fixés par le SCOT et notamment la densité moyenne sur l'ensemble des zones de projets qui ne doit pas être inférieure à 15 logements par hectare,*
- ... de réduire les surfaces qu'il est prévu d'artificialiser par 2 par rapport à la période 2009-2021,*
- ... de limiter les impacts sur les espaces de production agricole,*
- ... de limiter la consommation d'espace naturels et agricoles,*
- ... de limiter les phénomènes d'étalement urbain.*

1-3 Maintenir la dynamique économique / favoriser son recentrage

- Concernant le choix de favoriser et de développer l'emploi sur le territoire ...

Même si les élus ont conscience de ne pas être un « pôle d'emplois », ils souhaitent, au travers de leur projet, maintenir voire favoriser la dynamique économique sur leur territoire, créatrice d'emplois.

Les élus souhaitent au travers des choix retenus, notamment concernant l'aspect économique, faire en sorte que le nombre des emplois puisse être maintenu sur le territoire, voir développé.

- Concernant le choix de préserver une économie agricole forte ...

Même si la commune ne s'impose pas comme un pôle d'emplois majeur, elle regroupe une dynamique agricole importante. Pour arriver à maintenir cette dynamique et sa diversité agricole du territoire, il est prévu notamment de permettre le développement de cette activité au sein de la zone A qui lui est réservée, mais aussi en limitant les impacts générés par le projet de PLU au travers des développements envisagés. Il a notamment été prévu ...

- de recentrer les projets de développement urbain des prochaines années au niveau du centre-bourg dans la continuité des choix déjà opérés en 2008,*
- de réduire l'accueil de logements pour tenir compte des objectifs d'accueil fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer pour la période 2020-2025, inférieur au rythme d'accueil enregistré ces dernières années,*
- de valoriser le potentiel de densification en centre-bourg permettant de limiter ainsi les projets d'extension (acquisitions et réflexions communales),*
- d'organiser un développement en définissant des OAP au niveau desquelles un nombre minimum de logements à créer a été défini,*
- de n'autoriser que quelques changements de destination de bâtiments de caractère en vue de la réalisation de logements pour les tiers dans l'espace agricole et en les choisissant systématiquement à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles existant en activité,*

- de limiter également les évolutions du bâti existant au sein de l'espace rural pour en limiter les impacts sur l'activité agricole (extensions et création d'annexes encadrées et limitées),
- d'inciter à réaliser des extensions dans les bâtiments contigus présentant un caractère architectural plutôt que de développer systématiquement des extensions neuves,
- de limiter le "mitage" de l'espace agricole par les exploitants eux-mêmes en renvoyant aux critères fixés par la charte agricole des Côtes d'Armor, signée en juin 2019,
- de classer 62% du territoire en zones agricoles (A). On notera qu'en parallèle une partie de l'espace rural a également été classé en zone naturelle protégée (N : 33 %) en raison notamment de sa richesse paysagère et ou environnementale. Ce classement en N n'exclut néanmoins en aucun cas l'usage agricole des terres, seules les nouvelles constructions y seront interdites.
- d'ouvrir des possibilités de diversification des activités agricoles, ...etc.

L'espace agricole, comme espace de production indispensable pour l'alimentation des êtres vivants se doit d'être le mieux préservé possible. En ce sens, les actions précédentes y contribuent. Les élus, tout comme en 2008, souhaitent réaffirmer l'importance du secteur agricole, et leur souhait de préserver à la fois son dynamisme mais aussi sa diversité.

- Concernant le choix de ne pas réinscrire le projet de zone d'activités au Sud du bourg

Les élus ont fait le choix de ne pas réinscrire la zone d'activités qui avait été identifiée dans le PLU approuvé en 2008. Elle avait été identifiée pour permettre l'implantation d'activités artisanales locales. Cette dernière n'a jamais ni aménagée, ni urbanisée depuis 2008.

La compétence est aujourd'hui communautaire. Une offre a été développée et aménagée à cette échelle. Elle répond aux besoins variés, tant au niveau foncier qu'immobilier.

Ce choix permet ...

- ... de se conformer aux choix de développement économique retenus à l'échelle de la communauté d'agglomération et du Pays (échelle du SCOT),*
- ... de valoriser les aménagements et les dépenses réalisées pour aménager des sites économiques adaptés aux besoins des entreprises.*

- Concernant le choix de ne pas permettre aux activités isolées de se développer / ne pas identifier de STECAL

Même s'il n'est pas question de remettre en cause la présence des activités implantées de manière éparées sur le territoire communal (*artisans, ETA, centre de tir, ...*), il n'a pas paru opportun de permettre un étoffement de ces activités. En effet, les sites occupés par ces activités ne sont pas forcément adaptés (*réseaux, desserte, ...*) ni appropriés à leur éventuel étoffement d'autant que certaines de ces activités sont implantées à proximité de logements et que leur développement pourrait générer des nuisances pour les riverains.

Ce choix permet ...

- ... de se conformer aux choix de développement économique retenu à l'échelle de la communauté d'agglomération,*
- ... de valoriser les aménagements et les dépenses réalisées pour aménager des sites économiques adaptés aux besoins des entreprises,*
- ... de limiter le développement de « sites économiques à la campagne » sur des sites qui ne sont pas forcément aptes à supporter ces développements.*

- Concernant le choix de soutenir l'offre de services et commerces de proximité :

En poursuivant l'accueil résidentiel au niveau du centre-bourg, la collectivité espère vivement permettre une dynamique favorable au maintien de la dynamique existante, voir même à son étoffement.

Les élus ont souhaité encadrer au sein d'un périmètre défini (*périmètre de diversité commerciale*) la création de nouvelles emprises commerciales de manière à éviter un étalement qui ne serait pas forcément favorable à la dynamique de la centralité actuelle s'organisant aux abords de la mairie, le long de la rue de l'Abbé Hingant mais aussi en interdisant à minima pendant une période de 3 ans la transformation d'une vitrine commerciale en logement.

Ces choix ont pour but de préserver la dynamique générale du centre-bourg.

En canalisant les possibilités d'implantation des éventuelles nouvelles surfaces commerciales, on évite un étalement, une diffusion qui conduirait de fait à une perte de lisibilité de la centralité commerciale existante.

En préservant les vitrines commerciales d'une éventuelle transformation, on préserve les possibilités de reprises et favorise donc le maintien de l'offre commerciale.

Une offre commerciale développée est toujours un plus pour des gens qui sont à la recherche d'un territoire pour s'y implanter.

- Des choix concernant la politique économique qui ne vont conduire à aucune consommation d'espace, ni à aucune artificialisation :

Le développement économique et l'identification de surfaces dédiées s'oriente aujourd'hui vers des polarités présentant des enjeux de développement définis à l'échelle du Pays et de la communauté d'Agglomération. Hormis sur le volet agricole, la commune ne devrait pas enregistrer de consommation d'espace sur cette thématique puisqu'il n'est ni prévu d'identifier de nouvelles surfaces à vocation économique dans le cadre du projet de PLU révisé (pas d'identification de zone à vocation économique, pas d'identification de STECAL).

Ces prévisions sont compatibles avec les spécificités de la commune. Au niveau économique la commune d'Andel a une vocation agricole affirmée mais son territoire n'est pas forcément adapté au développement de zones d'activités d'ampleur communautaire. La proximité de Lamballe Armor et de ses parcs d'activités permet d'imaginer des solutions pour les porteurs de projets locaux.

1-4 Equipements : préserver une offre répondant aux besoins des habitants

En termes d'équipements, la commune dispose d'une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de sa population. Seul le cimetière arrive à saturation. Depuis le début de la révision de son PLU, la commune est consciente qu'elle doit intégrer l'évolution de cet équipement et développer ses capacités d'accueil. Des études ont été d'ailleurs menées conjointement à la révision du PLU, et les besoins liés à son évolution ont été intégrés au niveau du document d'urbanisme révisé.

L'évolution du cimetière est une nécessité : il permet de répondre aux besoins de la population.

La création d'un espace de stationnement en parallèle de l'agrandissement du cimetière va permettre de répondre aux problématiques de stationnement enregistrés aux abords de l'école en période scolaire.

Il permet de répondre de manière mutualisée aux problématiques de stationnement ponctuelles.

En termes d'assainissement, une partie du réseau de collecte des eaux usées du bourg était encore constitué d'un réseau unitaire. Des travaux de mise en séparatif ont été programmés de manière à disposer d'un réseau séparatif sur l'ensemble du centre-bourg.

La séparation des réseaux de collecte des eaux usées et pluviales est très importante car elle permet d'éviter de saturer, notamment pendant les épisodes pluviaux intenses, les systèmes de traitement des eaux usées avec des eaux pluviales qui ne nécessitent pas les mêmes exigences de traitement.

A grande échelle, l'ensemble de ces travaux sur les différents bourgs du territoire permet d'envisager un meilleur fonctionnement des sites de traitement des eaux usées, et de répondre progressivement aux objectifs de qualité des masses d'eau imposées dans le cadre des SDAGE et SAGE.

1-5 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés

Les différents choix politiques vont dans le sens d'une volonté de recentrage général sur le bourg que ce soit pour le développement résidentiel, économique ou en termes d'équipements.

Il est également prévu de continuer à développer l'offre de cheminements doux au sein du bourg.

Ce choix vise à limiter certains déplacements motorisés et individualisés, favorisant ainsi la réduction de la production de gaz à effet de serre.

1-6 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie

Le projet de PLU prévoit :

- de tenir compte des sensibilités paysagères, et de les protéger,
- de protéger les réservoirs de biodiversité et les principaux corridors écologiques, notamment ceux identifiés par la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité confié à l'association Vivarmor, ..., les zones humides et cours d'eau identifiés et validés par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, les continuités écologiques identifiées dans le cadre du SCOT, ...,
- de protéger le réseau bocager (talus, haies existants et ceux récemment plantés avec le concours de Breizh Bocage) identifié par la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer à l'aide d'une protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme,
- de protéger les espaces boisés du territoire à l'aide d'une protection au titre des EBC,
- de protéger certains abords de monuments même s'ils ne sont pas protégés au titre des monuments historiques,
- d'autoriser quelques changements de destination de construction traditionnelle rurale,
- de limiter le mitage de l'espace rural en limitant la création de nouveaux logements (logements de fonction, changements de destination préalablement identifiés), et en limitant les possibilités d'évolutions des logements existants (extensions et création d'annexes encadrées),
- d'imposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire,
- de mentionner les zones faisant l'objet d'une protection au titre de l'archéologie définies et transmises par les services de la DRAC dans le cadre du Porter à connaissance de manière à alerter les futurs porteurs de projets,
- de préserver des espaces en cœur de bourg inconstructibles : espace de « dent creuse » proche d'une exploitation encore en activité, un espace aux abords d'un cours d'eau au Nord du bourg, ...etc.

Ces différentes mesures permettent de préserver l'intérêt paysager et patrimonial du territoire.

Ces différentes mesures participent également à la protection des éléments constituant la Trame Verte et Bleue, et permettent le maintien des continuités écologiques : en ce sens on est cohérents avec les orientations du Grenelle de l'environnement, du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, et sont compatibles avec le SRCE Bretagne.

Ces choix de valorisation du cadre de vie représentent des atouts complémentaires pour le développement touristique du territoire.

Les diverses protections instaurées permettent la prise en compte, et la préservation non seulement des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, de l'identité du paysage communal, de la qualité architecturale et donc du cadre de vie de façon plus générale.

1-7 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances

Le projet de PLU, même s'il ne peut pas réduire les risques existants et les sources de nuisances, il vise à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés en écartant les projets des zones impactées (*risque inondations, bruit aux abords de la RD 791, présence d'un centre de tir, retraits-gonflement des argiles, risque Radon, ...*).

Le projet de PLU propose également dans ses annexes quelques conseils pour limiter les impacts des risques qui ne peuvent être écartés...

-- les précautions à prendre dans le cadre d'une zone de sismicité faible, ce qui est le cas de la commune d'Andel.

-- les précautions à prendre au niveau des secteurs affectés par des problématiques de retraits gonflements des argiles, même si la commune n'est que partiellement affectée par des aléas faibles et moyens,

-- les précautions à prendre sur des secteurs affectés par le risque Radon comme c'est le cas du territoire d'Andel (risque moyen), ...etc.

Ces différentes précautions (choix des projets de développement / précisions concernant la prise en compte de certains risques) visent à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés aux risques et aux nuisances connus.

En tenant compte des risques et nuisances connus, on répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

1-8 Développer les moyens de communications numériques

Le projet de PLU prévoit de développer l'accès aux communications numériques pour tous ...

Il est impératif au regard de l'évolution du monde moderne actuel que ce soit pour les entreprises, mais aussi pour le citoyen de façon plus générale.

En conclusion, le PADD, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, a été établi en étroite partenariat avec les Services de l'Etat.

Le développement proposé a été défini de manière contenue en cohérence avec la dimension communale et ses capacités générales à assumer cette évolution du territoire. Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de l'« Environnement » au sens large, et de la nécessité urgente de le préserver.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communautaires (SDAGE, SAGE, SRCE, SCOT, PLH, ...), les lois en vigueur (Grenelle, ALUR, Climat et Résilience) mais également avec la logique de développement durable.

Il va notamment dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, et anticipe autant que faire se peut les impacts, quels qu'ils soient de l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement, ...etc. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné.

Le PADD, tout comme sa traduction en général, va aussi dans le sens des prérogatives du Grenelle de l'Environnement. Il en respecte les principes et suit les règles d'application connues à ce jour.

2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ont été définies sur les principales zones de projets identifiées.

Deux d'entre-elles concernent des emprises au cœur du centre-bourg qui ont été acquises par la collectivité pour y programmer des projets de densification.

Une autre concerne la zone de projet qui a été identifiée de manière à permettre de compléter le potentiel assez faible de densification existant au cœur du centre-bourg.

Ces secteurs ont été identifiés sur les plans de zonage. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies vont permettre ...

... d'imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du futur quartier prévu en extension, même si ce dernier devra être aménagé en 2 tranches au minimum,

... d'imposer un développement en 2 temps sur ce site prévu en extension : une première moitié sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU tandis que la deuxième moitié ne pourra être urbanisée, pour sa part, que lorsque le taux de remplissage de la première partie sera de 80% (80% des permis déposés),

... d'imposer des principes généraux d'aménagement garant d'une gestion économe d'espace au sens large,

... d'imposer un nombre de logements minimum à créer variable suivant les enjeux : ainsi les sites identifiés pour permettre une densification du centre-bourg devront présenter une densité plus conséquente que celle inscrite en extension (même si cette dernière devra présenter une densité à minima de 15 logements par hectare),

... d'imposer sur certains des secteurs la création d'une offre sociale,

... de définir des accès et des dessertes sécurisés s'intégrant au mieux au plan général de circulation,

... de poursuivre le développement du réseau de déplacements non motorisés se raccordant aux aménagements déjà mis en place permettant de favoriser la réduction des déplacements motorisés au sein du centre-bourg, et ainsi réduire les rejets de gaz à effets de serre ...

... de définir les conditions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales,

... d'imposer des principes généraux permettant une bonne insertion aux paysages urbain et naturel environnants en imposant notamment la création d'une haie bocagère en limite Sud de la future opération,

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ont pour objectif d'appréhender le développement urbain, en assurant une gestion plus durable du territoire, et en favorisant l'intégration des nouveaux projets.

3 - Motifs des Choix Réglementaires (Zonage et Limites administratives – règlement)

3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**

La zone UA,
La zone UC,
La zone UL,

- **Les zones à urbaniser :**

La zone 1 AU,

- **Les zones agricoles :**

La zone A et son sous-secteur Aa,

- **Les zones naturelles :**

La zone N.

3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA :

Le secteur UA au centre historique d'Andel. La zone accueille des fonctions variées : elle regroupe à la fois un usage résidentiel, mais également quelques commerces et équipements (salle multifonctions, mairie, bibliothèque, bar-tabac-presse-restaurant, boulangerie, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment le réseau de collecte des eaux usées.

La zone UA est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont peu nombreuses car cette zone est déjà urbanisée de manière dense. Des OAP ont été édictées sur un secteur présentant un potentiel de densification de manière à encadrer ses possibilités.

Le règlement de cette zone a été volontairement ouvert de manière à maintenir cette diversité de fonctions qui participe à sa dynamique.

La collectivité ne ferme pas non plus la porte à l'implantation de nouvelles activités commerciales aux abords de la rue de l'Abbé Hingant qui a été intégré au périmètre de diversité commerciale. Inversement pour protéger les vitrines existantes, le changement de destination de ces dernières sera interdit à minima 3 ans.

La zone UB :

Le secteur UB correspond aux développements urbains contemporains du centre-bourg d'Andel qui correspondent essentiellement à des opérations d'ensemble.

Cette zone urbaine accueille essentiellement une fonction résidentielle, même si on y recense quelques activités et des équipements (école). Même si les possibilités sont modérées, le règlement vise à ne pas empêcher la densification de cette zone.

Des OAP ont été édictées sur un secteur présentant un potentiel de densification de manière à encadrer les possibilités existantes.

La collectivité ne ferme pas non plus la porte à l'implantation de nouvelles activités commerciales aux abords de la rue de l'Abbé Hingant qui a été intégré au périmètre de diversité commerciale. Inversement pour protéger les vitrines existantes, le changement de destination de ces dernières sera interdit à minima 3 ans.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales (réseaux séparatifs).

La zone UL :

Les secteurs UL correspondent à différentes emprises du bourg accueillant d'une part les équipements sportifs et /ou de loisirs, et d'autre part les terrains destinés à être le support du projet d'extension du cimetière et de son parking. C'est un secteur déjà urbanisé pour le site de loisirs et déjà desservi par les réseaux, et un site agricole et naturel pour l'extension du cimetière qu'il est prévu de desservir.

Il est urbanisable immédiatement. Il s'agit d'un secteur où seuls de nouveaux équipements ou l'évolution de ceux existants seront possibles.

Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en IAU. C'est le cas de la zone de projets identifiée en IAU sur le territoire d'Andel.

La zone 1 AU :

Cette zone correspond à la principale zone de projet à vocation résidentielle du centre-bourg. Il s'agit d'un secteur développé à la suite des dernières opérations.

Cette zone sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement qui pourra néanmoins être aménagée en plusieurs tranches. En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ce futur quartier à l'espace urbain existant, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ».

La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'Environnement, seront appuyés par les compositions urbaines mise en œuvre.

Il est prévu que cette zone 1AU soit équipée progressivement des divers réseaux, et notamment de l'assainissement (*eaux usées et pluviales*). Le bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé en 2004 a été conçu de manière à pouvoir gérer les eaux pluviales du secteur qu'il est prévu de développer (*et même près de 2,5 ha complémentaires qui étaient inscrits en 2AU dans le PLU en vigueur et qui n'ont pas été réinscrit dans le projet de PLU révisé*).

Elle a pour vocation d'accueillir des logements. Le règlement n'a pas envisagé la possibilité de créer des équipements ou des activités commerciales compatibles. Seules les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » seront autorisées.

Des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ont été définies sur ces zones de manière à optimiser leur aménagement tant du point de vue urbain, des déplacements et du paysage.

Les zones agricoles

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A et le sous-secteur Aa :

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Le tissu urbain potentiellement implantable en zones A (*bâtiments liés à l'activité agricole, logements de fonction des exploitants, extension des constructions existantes et annexes*) ne pourra être que limité. La zone agricole est avant tout réservée à l'activité agricole, à son développement, et à ses projets de diversification.

Plusieurs bâtiments ont été identifiés à plus de 100 mètres d'une activité agricole pour leur permettre un éventuel changement de destination (*vers un usage d'habitation*). Ces projets ne pourront voir le jour qu'après avis conforme de la CDPENAF (*Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*).

Les logements existants compris dans ces zones pourront connaître des évolutions, mais limitées (*extensions, et annexes*).

Dans les zones agricoles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par le SAGE ont été identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces derniers.

Le réseau bocager a été identifié et protégé de manière souple de façon à préserver ce réseau tout en laissant des adaptations mineures possibles (*L 151-23 du code de l'urbanisme*).

Les espaces boisés, peu nombreux et généralement de faibles emprises font l'objet d'une protection stricte au titre des EBC ou Espaces boisés Classés (*L 1113-1 et 2 du code de l'urbanisme*).

Rappel :

Pour les espaces identifiés au titre de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme, la construction, le défrichement et tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits. Les coupes et abattages sont soumis à une déclaration préalable.

Pour les éléments protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable qui sera analysée par une commission communale. Le défrichement pourra être autorisé sous condition de la mise en place de mesures compensatoire de replantation.

La zone agricole comprend un secteur indicé : secteur « Aa » correspondant à un secteur agricole en bordure Ouest du bourg, aux abords des équipements scolaires. La collectivité souhaite afficher le caractère agricole de cet espace agricole mais souhaite en revanche qu'aucune urbanisation (même à caractère agricole) ne puisse y être développée dans les prochaines années.

Même si la collectivité a conscience que le développement de l'enveloppe urbaine ne sera plus forcément compatible avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ce site représente un enjeu important pour un éventuel développement du centre-bourg à très long terme (*au-delà de la vie du PLU*) qui n'a pu être affiché aujourd'hui pour des « questions techniques », et notamment la prise en compte d'investissements liés à la thématiques assainissement des eaux pluviales.

Rappelons qu'historiquement tous les aménagements avaient été prévus pour tenir compte d'un développement programmé sur la partie Est du bourg (création d'un équipement de gestion des eaux pluviales, ...).

Même s'ils ne sont pas assurés d'une valorisation à terme, il s'agit d'en préserver le potentiel. En effet, s'il y avait nécessité d'accroître l'espace aggloméré dans les prochaines années cet espace (*de façon partielle ou dans sa globalité*) permettrait à terme de rééquilibrer l'espace aggloméré par rapport à la centralité formée par l'ensemble formé par l'église, la mairie, et les commerces de proximité.

Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N :

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection très stricte.

Elles englobent :

- les zones « source de biodiversité » présentant un intérêt environnemental, et notamment les zones identifiées dans l'Atlas de Biodiversité réalisé par Lamballe Terre et Mer avec le concours de l'association Vivarmor,
- les zones présentant un intérêt paysager qui est souvent couplé à un intérêt environnemental : les différentes vallées et vallons qui forment à la fois de véritables corridors écologiques mais aussi des ensembles paysagers dont le relief mais aussi l'occupation des sols (boisements, prairies, densité bocagère plus importante ...) apportent de la diversité à un paysage agricole essentiellement constitué d'îlots cultivés,
- la plupart des zones humides recensées et dont l'existence a été validée par la CLE,
- l'essentiel des espaces boisés du territoire communal,
- l'essentiel des zones inondables identifiées dans l'Atlas des zones inondables du Gouessant,
- les abords de certains de châteaux et manoirs comme le Clos Neuf, la Ville Corhen, ... etc.

Dans ces secteurs, les possibilités d'urbaniser ou d'aménager seront limitées :

- aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif,
- et à une évolution très limitée des logements existants implantés au sein de la zone naturelle.

Dans ces zones naturelles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ont été identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces derniers.

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier, et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Pour l'ensemble des zones :

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	... exprimés dans les articles suivants
Se conformer aux lois dernières lois et textes édictées en matière d'urbanisme (<i>lois SRU, UH, ENE - Grenelle 2, ALUR, modernisation de l'agriculture, Macron, décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, ELAN, Climat et Résilience ... etc.</i>).	1 à 8
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	4, 5
Prendre en compte le recensement des zones humides, des cours d'eau validé par le SAGE	1, 2
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement et les choix d'assainissement prévus dans le zonage d'assainissement des eaux usées,	5 et 8
Favoriser une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales.	
Eviter dans les zones de développement potentiel (UB et 1AU) une imperméabilisation trop importante des parcelles.	7
Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...),	8
Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	
Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation suivant les contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels ou agricoles.	3, 4
Préserver les éléments de patrimoine représentatif de l'architecture locale, les éléments de paysages tels que bocage (haies, talus), espaces boisés dont certains ont de plus un intérêt écologique (TVB + continuités)	4 et 5

Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales.	4
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	4, 5
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies ou la régulation des eaux pluviales.	4
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	6
Définir des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	8
Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale	1 à 8

Sur chacune des zones :

- **La zone UA :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Maintenir un cœur de bourg dynamique et regroupant des fonctions variées participant à son attractivité. Garantir une certaine mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.	3
Permettre des hauteurs assez importantes tout en restant compatibles avec les constructions du centre-historique qui présentent plutôt un caractère rural (longères). Permettre la création de logements plus denses de type maison de bourg, petits collectifs.	3
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants.	4
Eviter la démolition du patrimoine bâti traditionnel	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.	5
Répondre aux besoins en stationnement. Ne pas imposer un nombre de place minimum par logement pour éviter de contrarier des projets de rénovation ou de transformation du bâti existant.	6
Garantir une desserte adaptée sécurisée. Prendre en compte la gestion du ramassage des ordures ménagères dans le cadre de la création de voies, notamment en impasse.	7
Prévoir le raccordement à tous les réseaux.	8
Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.	8

• **La zone UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Maintenir un cœur de bourg dynamique (<i>extension du périmètre de diversité commercial rue de l'Abbé Hingant</i>) et regroupant des fonctions variées participant à son attractivité.	1 et 2
Garantir une certaine mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	3
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.	3
Ne pas entraver la création de logements intermédiaires et /ou collectifs par des normes de hauteurs trop restrictives	4
Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	4
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie.	4
Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants.	4
Eviter la démolition du patrimoine bâti traditionnel	4
Respecter un recul d'implantation par rapport au cours d'eau recensés	5
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.	5
Répondre aux besoins en stationnement. Imposer un nombre de place minimum par logement. En cas d'évolution du logement le nombre de places de stationnement doivent être préservés.	6
Garantir une desserte adaptée sécurisée. Prendre en compte la gestion du ramassage des ordures ménagères dans le cadre de la création de voies, notamment en impasse.	7
Prévoir le raccordement à tous les réseaux.	8
Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.	8

- **La zone UL :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre le développement et/ou l'évolution des équipements communaux.	1, 2
Ne pas imposer de contraintes fortes de hauteur (<i>terrains communaux / projets communaux</i>).	3
Limiter les obligations liées aux différents retraits.	3
Rester sur des prescriptions architecturales souples.	4
Eviter la démolition du patrimoine bâti traditionnel	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum.	5
Répondre aux besoins en stationnement. Favoriser la mutualisation.	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8

- **La zone 1 AU**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Se concentrer sur des projets plutôt à vocation résidentielle, les activités ayant plutôt pour but d'être accueillies au sein du centre-bourg (<i>activités commerciales notamment</i>) ou encore sur les zones d'activités aménagées à cet effet et disposant de possibilités foncières (<i>activités artisanales, ...</i>). Seule exception : les activités de services accueillant une clientèle.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.	3
Permettre des hauteurs assez importantes afin de permettre des formes urbaines variées tout en restant cohérent avec le contexte paysager.	3
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration. Rester ouvert aux formes architecturales contemporaines.	4
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.	5
Répondre aux besoins en stationnement et éviter de réduire les capacités existantes dans le cadre de projets d'évolution / de transformation. Obligation de créer un local à vélos pour les logements collectifs.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés. Prendre en compte la gestion du ramassage des ordures ménagères dans le cadre de la création de voies en impasse.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux, et notamment au réseau de collecte des eaux usées.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques / Pré-équiper les futurs quartiers pour anticiper la desserte par la fibre.	8

• **La zone A et ses sous-secteurs Aa :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique en permettant la mise en place de nouvelles exploitations. Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles. Eviter le mitage de l'espace agricole en encadrant la création des logements de fonction agricole. Eviter autant que faire se peut l'installation de tiers en zone agricole et le mitage de cet espace en n'autorisant que quelques changements de destination préalablement identifiés de bâtiments pour les non agriculteurs (<i>respect des critères de la charte agricole et notamment une distance de + de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité</i>). De plus, le changement de destination ne sera autorisé qu'après avis conforme de la CDPENAF. Limiter les possibilités d'évolutions des logements de tiers existants implantés au sein de l'espace agricole (<i>annexes et extensions</i>). Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place (<i>ne pas réduire la distance avec les bâtiments agricoles notamment lorsque ces derniers sont à moins de 100 mètres</i>). Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens. Dans le sous-secteur Aa, ne permettre aucune forme d'urbanisation, même agricole, de manière à préserver le potentiel urbanistique à plus long terme, au-delà de la vie du PLU. Prendre en compte l'existence de zones humides et édicter des règles limitant les risques de leur porter atteinte Respecter un recul par rapport au cours d'eau identifiés	1 et 2
Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celles de l'architecture traditionnelle.	3
Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD. Ne pas réglementer les articles relatifs aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace.	3 3
Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	
Eviter la démolition du patrimoine bâti traditionnel	4
Préserver les éléments de paysage les plus intéressants : autorisation préalable nécessaire pour toute modification de la trame bocagère ou des massifs boisés identifiés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.	4 5
Préserver les espaces boisés de manière stricte qui ont été identifiés au titre des EBC	
Gérer les eaux pluviales en amont au maximum	5
Répondre aux besoins en stationnement.	5
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	6
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	7

Imposer le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sauf pour les constructions à vocation agricole qui peuvent être alimentées par un puits ou un forage.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont.	8
	8

- **La zone N**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Eviter le mitage de l'espace rural en encadrant la création l'évolution des logements existants, en limitant les hauteurs et les évolutions d'emprise au sol, ...etc.	1, 2 et 3
Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place, ni aux espaces naturels.	1, 2
Prendre en compte l'existence de zones humides et éditer des règles limitant les risques de leur porter atteinte.	1,2
Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant l'extension dans les bâtiments contigus de caractère.	1,2
Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD.	3
Respecter un recul par rapport au cours d'eau identifiés	3
Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	4
Préserver les éléments de patrimoine identifiés en imposant un permis de démolir.	4
Préserver les éléments de paysage intéressants et notamment une partie des éléments de bocage et des massifs boisés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.	5
Préserver les espaces boisés de manière stricte qui ont été identifiés au titre des EBC.	5
Gérer les eaux pluviales en amont.	5
Répondre aux besoins en stationnement.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont.	8

3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières

Les espaces boisés et arbres remarquables protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (au titre des EBC) :

Sur la commune, l'ensemble des espaces boisés (**43,78 ha**) ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Ils correspondent à de véritables réservoirs de biodiversité. La protection au titre des EBC, qui interdit toute destruction des éléments identifiés, permet également de participer indirectement au maintien de la trame verte et à la sauvegarde de certains corridors écologiques. Cette identification a également pour but de préserver le paysage communal.

Pour ces derniers : Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L 113 1 du Code de l'urbanisme)

Les éléments de la trame boisée identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Sur la commune, l'ensemble des haies et talus (**114 km**) ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Même si la protection est plus souple que la protection au titre des EBC, cette identification a pour but de préserver la trame verte, mais aussi de préserver les continuités écologiques existantes. Cette identification a également pour but de préserver le paysage communal.

Pour ce dernier : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. La demande pourra être acceptée mais sous conditions. Des mesures compensatoires de replantation seront alors exigées.

1 emplacement réservé

1 emplacement réservé a été inscrit dans le cadre du projet de PLU. Il est destiné à acquérir l'emprise d'une future liaison piétonne qui viendra compléter le réseau déjà existant. La commune a été identifiée comme bénéficiaire.

Rappels : L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des différentes zones du PLU. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques ainsi qu'en annexes du PLU, et donne des précisions sur la destination de chacun des emplacements, leurs superficies, et la collectivité bénéficiaire. Cet emplacement est réservé afin d'éviter qu'il ne soit occupé par une utilisation incompatible avec leur future destination, ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction. Le classement peut concerner des terrains bâtis ou non.

Secteurs soumis à OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 secteurs ont été identifiés : 2 sur des surfaces acquises par la collectivité au cœur du bourg (secteur présentant un potentiel de densification) et 1 sur la principale zone de projet résidentiel en extension.

Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Rappels : Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de « compatibilité ».

Bâtiments identifiés pour leur permettre un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

5 bâtiments ont été identifiés en zone agricoles ou naturelles pour leur permettre un changement de destination, et pouvoir ainsi être transformés en logement

Le règlement du PLU peut, en effet, désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier de ce dispositif. Néanmoins, leur identification ne doit ni compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère. C'est pourquoi l'identification a été réalisée en tenant compte d'une grille de critères stricte.

L'autorisation pour cette transformation ne pourra être accordée qu'après avis conforme de la CDPENAF en zones agricoles, et de la CDPNS en zones naturelles.

Rappels :

Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF (délai 1 mois) ou la CDNPS (délai 2 mois) émettent un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination. Ces bâtiments doivent préalablement être inscrit dans un inventaire adossé au PLU. Leur silence vaut avis favorable (R423- 59 ou 60 du code de l'urbanisme).

« CDPENAF » : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

« CDPNS » : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

4 - Evolutions des règles

4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU approuvée en 2008

La loi Grenelle, ALUR, LAAF, puis Macron ... ont beaucoup modifié les dispositions réglementaires qui peuvent être inscrites au sein de l'espace rural (*possibilités ouvertes aux logements existants et aux activités isolées, obligation de créer des STECAL ...*), mais la modification la plus importante pour le règlement écrit tient à l'obligation de revoir le fond et la forme de ce dernier suite à un décret visant à moderniser son contenu.

En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, outre une nouvelle recodification à droit constant de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, a procédé à une modernisation du contenu du règlement du PLU. Ce règlement, qui n'avait pas connu de réelles évolutions depuis 50 ans, est le fruit d'une concertation menée avec les professionnels et les collectivités entre octobre 2014 et mars 2015. Ce dernier doit permettre de répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement des territoires.

Une nouvelle organisation plus claire et mieux ordonnée

Applicable dès le 1^{er} janvier 2016, il est désormais "plus lisible" en étant structuré en 3 grands chapitres :

- *l'affectation des zones et la destination des constructions ;*
- *les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;*
- *les équipements et les réseaux.*

Le règlement a évolué pour :

- *redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;*
- *sécuriser certaines pratiques innovantes ;*
- *enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;*
- *et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.*

Moins de destinations et création des sous-destinations

Le code de l'urbanisme prévoyait jusqu'à présent 9 destinations : *habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Le décret du 28 décembre 2015 réduit le nombre de destinations à 5 catégories : *habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.*

En revanche 20 sous-destinations ont été créées. Celles-ci sont détaillées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Comme avant, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Mixité fonctionnelle et sociale

Les outils pour asseoir la mixité fonctionnelle et sociale sont également renforcés.

Le règlement pourra ainsi permettre d'imposer une mixité des destinations ou des sous-destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière (art. R. 151-37 du code de l'urbanisme). Il pourra également définir des règles différentes entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Il sera également possible de définir pour certaines destinations ou sous destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (*fond et forme des zones sont assez différents*).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux...	Evolutions réglementaires réalisés notamment dans les articles
Se conformer notamment aux lois validées depuis l'approbation du PLU en 2008 : Lois Grenelle , ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), mais aussi aux dernières lois ayant apportées des modifications au code l'urbanisme et notamment la loi LAAF ou loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi Macron , la loi ELAN , la loi Climat et Résilience , et à la profonde refonte du code de l'urbanisme.	1 à 8
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	1 à 8
Assurer une meilleure mixité de l'habitat et donc de population,	1 et 2
Maintenir la dynamique économique du territoire en permettant le développement et la diversification des activités déjà existantes (<i>agricoles, commerciales, activités touristiques et de loisirs, ...</i>), l'implantation de nouvelles activités, ...etc.	
Limiter les consommations d'espace induites par des marges de recul imposées systématiquement par rapport aux voies et emprises publiques (sauf aux abords des RD) ou encore par rapport aux limites séparatives, par rapport à des emprises au sol maximale imposées, (<i>sauf en zone agricole ou naturelle où il existe des enjeux de protection de l'activité agricole, de l'environnement au sens large</i>) ...	3
Ne pas imposer des hauteurs de constructions trop restrictives qui limiteraient la mise en place de formes d'habitat variées, participant à plus de densité bâtie notamment en zones urbaines, ... etc.	3
Mieux gérer les eaux pluviales en imposant une gestion à l'échelle des projets	5

Ne pas avoir de règles trop contraignantes par rapport aux aspects extérieurs pour éviter les impossibilités de mettre en œuvre des constructions dont la conception permet de limiter la consommation d'énergie, de mettre en place des systèmes destinés à produire des énergies renouvelables, d'utiliser des matériaux novateurs, ...etc.	4
Préserver les éléments intéressants du point de vue écologique ou non, représentatifs ou participants à la richesse paysagère du territoire (<i>espaces boisés, réseau bocager</i>) de manière à préserver le paysage communal.	4
Préserver le patrimoine bâti traditionnel en imposant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.	4
Inciter sans contraindre systématiquement.	4
Favoriser l'accès aux communications numériques	8
Simplifier certaines dispositions réglementaires, ou ne pas réglementer certains articles pour rendre le document le plus lisible possible, et surtout faciliter son application.	1 à 8

5 – LE PROJET DE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX **S'IMPOSANT A LUI**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par la commune de Andel est compatible avec ...

... les orientations et les objectifs définis par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015, notamment ...

... en proposant un développement urbain majoritairement recentré sur le bourg (une soixantaine de logements), et valorisant le potentiel de densification compris au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg (8 logements minimum, soit 13% de l'offre de logements neufs accueillie en densification et 4130 m²),

... en respectant les densités bâties minimales imposées : 15 logements par hectare à l'échelle communale sans être inférieure à 12 logements par hectare,

... en veillant à proposer un projet de développement s'insérant dans le paysage bâti et naturel,

... en veillant à prendre en compte les risques et nuisances affectant le territoire,

... en préservant au maximum l'activité agricole,

... en intégrant les choix retenus en termes de développement économique à l'échelle du pays,

... en prenant en compte les corridors écologiques identifiés au niveau du Pays,

... en faisant en sorte que les projets soient compatibles avec la capacité des équipements collectifs existants et ou programmés, ...etc.

... le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Baie de Saint-Brieuc, et le PGRI

... en préservant les zones humides identifiées par le SAGE Baie de Saint-Brieuc à l'aide d'un zonage et un règlement adapté de manière à limiter les impacts sur ces zones et même leur éventuelle disparition,

... en définissant un projet qui tienne compte de la présence de zones humides,

... en protégeant en zones naturelles protégées comme les abords des cours d'eau dans un souci de préservation de la qualité des eaux,

... en prenant en compte le risque inondation de manière à ne pas accroître les biens et les personnes exposées à ce risque,

... en prévoyant un développement urbain sur un secteur dont le raccordement aux réseaux eaux usées et pluviaux a déjà été prévu,

... en définissant un projet dont l'emprise a déjà été intégré dès le début des années 2000 dans la définition du volume nécessaire pour permettre la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du développement prévu en partie Est du bourg ...etc.

... en définissant un projet dont les eaux usées des futurs logements pourront être collectées et traitées par un système de traitement dont les capacités résiduelles sont suffisantes pour assurer leur traitement, ...etc.

... mais aussi avec le PLH de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer,

... en prévoyant un accueil résidentiel d'une soixantaine de nouveaux logements (36 à l'échelle du PLH pour la commune d'Andel soit une moyenne de l'ordre de 6 par an).

... en diversifiant l'offre de logements (habitat de bourg, habitat par changement de destination, en prévoyant des possibilités d'évolutions pour les logements existants au sein de l'espace rural, en prévoyant la remise sur le marché de quelques logements aujourd'hui vacants, en prévoyant une offre de logements à vocation sociale ...) permettant ainsi de répondre aux besoins en logements du plus grand nombre, tout au long du parcours résidentiel.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par commune d'Andel a pris en compte les documents supra communaux suivants ...

... le SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique, et sa définition des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, ...etc.

... le SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie,

... le SRADDET ou Schéma Régional Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires, ...etc.

6 – QUELQUES INDICATEURS DESTINES A ASSURER LE SUIVI DES PROJETS

Afin à assurer le suivi de quelques projets, la commune a mis en place un dispositif de suivi. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi régulier. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond bleu.

6-1 Objectifs démographiques :

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Population	1300 habitants à l'horizon 2032 (+100 habitants environ, +0,9%/an)	Annuelle	INSEE	Commune

6-2 objectifs d'accueil de logements :

Thématique / Suivi	Objectifs	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Objectif / Total commune	60 à 65 logements sur l'ensemble du territoire	futurs PA*/ PC*/ DP*	Commune / Service ADS LTM (Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer)

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Zones de projets résidentiels en centre-bourg	Site de projet au Sud-Est du bourg	Minimum : 54 logements dont 11 logements à vocation sociale	Total des logements : Logements en accession : Logements locatifs : Logements locatifs sociaux : Logements individuels : Logements collectifs : Logements intermédiaires : Autres types de logements :	futurs PA*/ PC*/ DP*	Commune / Service ADS LTM (Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer)
	Projets de densification en UA / UB Secteurs OAP En dehors des 3 zones de projets faisant l'objet d'OAP	Secteur mairie : 2 logements Secteur rue Abbé Hingant : 6 logements dont 3 à vocation sociale	Total des logements : Logements en accession : Logements locatifs : Logements locatifs sociaux : Logements individuels : Logements collectifs : Logements intermédiaires : Autres types de logements :		
Bâtiments identifiés pour permettre un changement de destination	Le Val Emerault, Le Puits Quingueret La Côte Boudehen	5 bâtiments identifiés	Nombre de logements créés suite à un changement de destination : Nombre de changements de destination qui n'ont pas reçu un avis conforme de la CDPENAF ou la CDPNS :	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS LTM (Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer)
Résorption de la vacance	/	Pas d'objectif définis. Phénomène très limité sur le territoire d'Andel : 4 identifiés lors de nos travaux de terrain en 07/2019	Nombre de logements vacants réinvestis :	futurs PC*/ DP* Connaissance commune	Commune / Service ADS LTM (Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer)

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

6-3 Dynamique économique

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Maintien de la dynamique commerciale et de services présents en centre-bourg	Maintien voire accueil de nouvelles activités	annuelle	futurs PC* / DP*	Diagnostic PLU : Boulangerie, Bar/ Tabac / Restaurant / Supérette Coiffeur, Relai Poste en mairie.	Commune
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Maintien voire accueil de nouvelles activités	A chaque RGA	RGA	RGA 2020 20 sièges d'exploitation SAU : 944 hectares Diagnostic PLU	Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

7 - EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES :

PLU actuellement en vigueur approuvé le 23/01/2008		Projet de Plan Local d'Urbanisme Révision n°1 (approuvée le 23 janvier 2023)	
Zones urbaines			
UA	2,45 ha	UA	3 ha
UB	30,44 ha	UB	39,68 ha
UL	5,39 ha	UL	5,86 ha
UY	0,54 ha		
Total	38,82 ha (3,18 %)	Total	48,54 ha (3,97 %)
Zones à urbaniser			
1AUb	6,53 ha	1AU	3,63 ha
1AUy	1,56 ha		
2AU	9 ha		
2AUI	2,4 ha		
Total	19,49 ha (1,6 %)	Total	3,63 ha (0,3%)
Zones agricoles			
A	1023,18 ha	A	755,21 ha
Aa	34 ha	Aa	4,62 ha
Total	1057,18 ha (86,7%)	Total	759,83 ha (62,3%)

PLU actuellement en vigueur approuvé le 23/01/2008		Projet de Plan Local d’Urbanisme Révision n°1 (approuvée le 23 janvier 2023)	
Zones naturelles			
N	70,76 ha	N	408 ha
Nh	29,05 ha		
Nha	0,67 ha		
Nhc	4,03 ha		
Total	104,51 ha (8,57 %)	Total	408 ha (33,4%)
Surface totale de la commune : 1 220 ha			

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 113-1 du code de l'urbanisme (EBC) :

Espaces boisés : 43,78 hectares

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 du code de l'urbanisme :

Haies bocagères / alignements / talus : 114 km