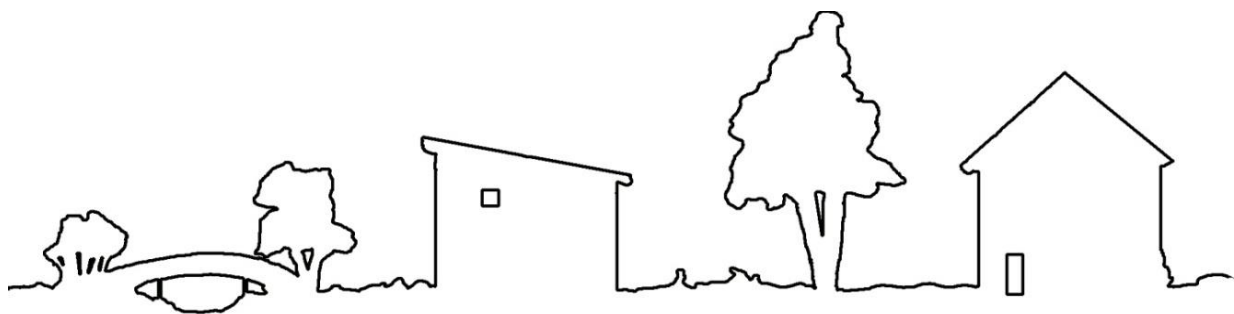


Commune de Camoël



2. Projet d'aménagement et de développement durables

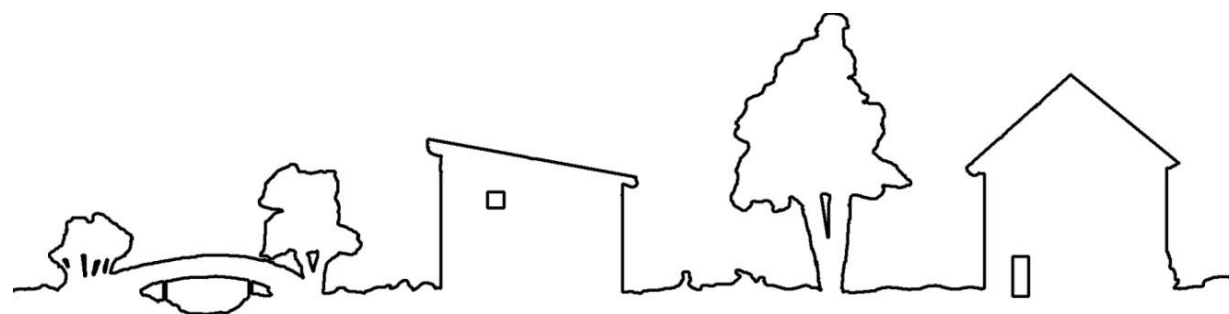
PLU approuvé le 17 janvier 2017

Modification n°1 approuvée le 7 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2023

Le Maire,

EOL



1 – Les orientations du PADD

Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

Objectif 1 : Poursuivre la croissance démographique

La commune souhaite poursuivre sa croissance démographique afin d'accueillir une nouvelle population. Cette croissance a pour but de faire vivre la commune notamment en confortant les commerces, les activités artisanales et les équipements sur le territoire.

La commune est partie sur une hypothèse de **croissance de population de 1,1%/an** ce qui correspond à **+130 habitants supplémentaires environ d'ici 2027**. Ce taux de croissance répond aux objectifs inscrits au SCOT : une croissance de population infléchie à la baisse par rapport aux périodes précédentes, avec notamment une baisse de la proportion des constructions de logements au sein de Cap Atlantique pour le secteur littoral ouest dont fait partie Camoël.

Objectif 2 : Offrir un parc de logements adapté aux besoins de la population

Pour accueillir ces nouveaux habitants, la commune doit **réaliser la construction de 160 logements** soit 14,5 logements/an sur la durée du PLU (2016-2027). Le nombre de logements à réaliser est supérieur à l'hypothèse de croissance du nombre d'habitants. Cela s'explique pour deux raisons :

- La commune étant un territoire touristique, la part des résidences secondaires n'est pas neutre. Dans les estimations, la part de **résidence secondaire est de 35%**. Par conséquent, même si l'objectif pour la commune est d'avoir des résidences principales, elle est obligée de tenir compte de ce paramètre.
- La commune n'échappe pas au **desserrement des ménages**, phénomène qui implique de construire plus de logements à population égale. Il a été important ces 10 dernières années car la commune avait encore un nombre de personnes par ménage élevé.

On peut imaginer que ce taux de desserrement soit moins important sur la prochaine décennie et se rapproche de la moyenne départementale qui est de **- 0,79% par an**. Dans les estimations, c'est donc ce taux qui a été retenu.

Afin de répondre aux différents besoins des futurs habitants de Camoël, il faudra diversifier l'offre de terrain à bâtir et poursuivre l'effort en matière de logements aidés : location sociale ou accession aidée. Les futures opérations devront donc prévoir une certaine mixité qui soit calibrée aux besoins réels de la commune et qui respecte les objectifs du SCOT et du PLH.

Par ailleurs, la commune souhaite lancer une réflexion spécifique sur les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes qui souhaiteraient continuer à habiter sur la commune.

Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

Objectif 3 : Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique

La croissance de la population permettra de conforter les équipements en place nécessaires à une vie locale dynamique : mairie, école, médiathèque, accueil de loisirs (ALSH).

La commune souhaite poursuivre la mutualisation des équipements avec les communes voisines (Férel et Pénestin). Les équipements sportifs sont aujourd'hui saturés sur les communes voisines (basket, tennis, tennis de table). L'accueil d'une nouvelle population permettrait de réaliser de nouveaux équipements sportifs (tennis, basket) et la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente sur la commune de Camoël.

En complément de ces équipements, la commune envisage de continuer à développer les circulations douces et notamment les voies vélos vers Férel, Pénestin et Assérac afin que la population puisse se déplacer à vélo en toute sécurité. La commune souhaiterait notamment retrouver d'anciennes liaisons pédestres (chemin communal) vers Assérac qui permettraient aux habitants de Camoël de rejoindre les plages de Pont Mahé.

Pour accompagner une population vieillissante et compléter les offres des EPHAD situés sur les communes voisines, la commune envisage la réalisation d'un espace d'accueil pour personnes âgées autonomes.

Enfin, l'accueil de nouveaux habitants serait l'occasion de réfléchir à l'aménagement de square avec une aire de jeux qui pourrait être utilisée par les habitants de la commune comme par les promeneurs et touristes venant découvrir Camoël. Cet équipement pourrait être complété par des aires de repos pour les promeneurs le long des itinéraires ou par bien par des parcours d'interprétation (thématique des arbres remarquables par exemple).

Orientation 2 : Générer un développement urbain économe en foncier

Objectif 1 : Réduire la consommation foncière et limiter les extensions d'urbanisation

La réduction de la consommation foncière est un enjeu majeur à prendre en compte sur l'ensemble du territoire national. Le contexte réglementaire oblige donc les collectivités à traduire cet enjeu dans leur document d'urbanisme. Il est vrai que sur Camoël la consommation foncière a été importante ces dix dernières années puisque 24,32 ha ont été consommés pour l'habitat, ce qui représente 18% des espaces artificialisés. 37,5% de cette nouvelle urbanisation s'est faite dans le bourg. Tout le reste du développement s'est fait dans les différents noyaux bâtis du territoire sous forme d'urbanisation à la parcelle. Face à ce constat, la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur de foncier. **Elle souhaite ainsi diviser par 2 ou 3 la consommation foncière et limiter les extensions de l'urbanisation à environ une dizaine d'hectares.** Pour mémoire, les zones 2AU au PLU de 2008 représentaient 44,5ha (toute vocation confondue) et aucune n'a été urbanisée.

Objectif 2 : Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg.

L'habitat sur la commune de Camoël est réparti sur plusieurs pôles dont la hiérarchie est la suivante :

- 1 – le bourg
- 2 – les secteurs urbanisés de Kerarno, Vieille Roche et Pontrel
- 3 – le hameau du Grazo

Le reste de l'urbanisation est dispersé sur le territoire, soit de manière isolée, soit par petits groupes de constructions.

Cette hiérarchie ne sera pas bouleversée dans le cadre du PLU même si les possibilités de développement du bourg seront plus importantes:

- L'agglomération du bourg sera bien la polarité majeure sur la commune et pourra s'étendre conformément à la loi littorale.
- Les secteurs urbanisés de Kerarno, Vieille Roche et Pontrel ne pourront pas s'étendre conformément à la loi littoral. Cependant, à l'intérieur des enveloppes bâties, ces secteurs pourront être densifiés.

Enfin concernant le hameau, la commune envisage de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité.

Objectif 3 : Mobiliser le foncier résiduel et optimiser les cœurs d'ilot notamment dans le bourg

Afin de réduire la consommation foncière, la commune souhaite mobiliser le foncier résiduel des enveloppes bâties existantes. Que ce soit sur le bourg ou les secteurs urbanisés, le potentiel foncier a été évalué et une estimation du nombre de logements a pu être calculée.

Ainsi, sur les 160 logements nécessaires à la croissance de population, près de 60% peuvent l'être au sein de l'enveloppe bâtie. Il faut donc prévoir une zone à urbaniser en extension autour du bourg pour réaliser les 40% de logements restants (entrée est du bourg).

Orientation 2 : Générer un développement urbain économe en foncier

Au sein de l'enveloppe bâtie du bourg, les cœurs d'îlot les plus importants et les plus stratégiques (du fait de leur situation dans le cœur du centre bourg) feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble qui garantisse une bonne intégration au tissu urbain alentour : le cœur d'îlot entre la rue Paul Ladmirault et la rue de la chapelle ainsi que les parcelles situées rue du Raillé et rue commune pourront être concernés.

Que ce soit sur des cœurs d'îlots ou des secteurs en extension, les OAP prévoient des densités minimum afin d'optimiser au mieux le foncier. La commune souhaite trouver un compromis entre l'objectif de densité affiché au SCOT (tendre vers 20 logt/ha) et des densités qui soient acceptables pour la commune de Camoël en lien avec la morphologie urbaine. Ces densités seront également différentes selon la localisation de ces secteurs à OAP. Elles seront à priori moins importantes en situation de cœurs d'îlots et plus importantes en extension.

Objectif 4 : Assurer des extensions du bourg de qualité

Le bourg se développera prioritairement vers l'est, secteur le moins impactant pour l'agriculture et le plus favorable à une extension en terme d'accès et de déplacement. Cette option contribue également à l'effort de réduction des gaz à effet de serre, de lutte contre les changements climatiques et de maîtrise de l'énergie.

Ces extensions auront pour vocation, l'habitat (40% de besoin), les activités économiques et les loisirs.

Cette extension constituera la nouvelle entrée de bourg de Camoël. A ce titre, la commune sera vigilante sur le traitement paysager de la marge de recul et la qualité architecturale de l'opération afin de conserver une entrée de bourg qualitative.

Par ailleurs cette nouvelle entrée de bourg devra intégrer les mobilités douces afin d'inciter ce type de déplacement et réduire les flux automobiles.

Une petite extension vers l'Ouest sur la route de Kerarno est également envisagée pour l'installation d'un équipement touristique afin de développer les capacités d'hébergement sur la commune.

Orientation 3 : Garantir la préservation du cadre de vie de la commune

Objectif 1 : Protéger la trame verte et bleue

La commune de Camoël est caractérisée par un milieu naturel de grande qualité. On retrouve notamment sur le territoire :

- de petites vallées bordées de vasières de zones humides,
- de nombreux bois,
- un maillage bocager dense constitué d'arbres anciens remarquables.

La commune souhaite au travers de son PLU protéger ce patrimoine naturel qui caractérise son territoire en :

- en protégeant les nombreuses zones humides recensées
- en inscrivant dans le PLU les espaces remarquables à protéger sur les bords de la vilaine.
- en faisant l'inventaire des bois qui seront à classer au PLU pour leur permettre de bénéficier d'une protection. Pour les espaces qui s'enfrichent, un classement en EBC sera possible si cela ne compromet pas un retour à l'agriculture ou des milieux naturels ouverts où sont présents des habitats bien spécifiques.
- en préservant les nombreuses haies bocagères qui structurent le territoire

La protection de ces éléments naturels doivent permettre de répondre à un double objectif qui est de préserver la biodiversité et d'améliorer la qualité de l'eau, objectif indispensable pour le maintien des activités mytilicoles présentes sur l'estuaire de la Vilaine.

Objectif 2 : Conserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques de la commune

La territoire de la commune borde l'estuaire de la Vilaine à l'arrière de communes littorales très touristiques.

Outre les vues vers la Vilaine, la particularité de la commune est d'offrir aux habitants et promeneurs les paysages d'une campagne légèrement vallonnée et boisée.

L'arbre est très présent sur le territoire : bois et aussi dans les nombreuses haies bocagères qui bordent les chemins et les routes. La préservation de ces éléments est donc nécessaire pour conserver ces entités paysagères.

La commune en lien avec CAP Atlantique souhaite également développer les chemins de randonnée notamment pour faire découvrir les singularités de la commune et ouvrir l'estuaire de la Vilaine sur le reste du territoire.

Par ailleurs, la commune abrite sur son territoire un patrimoine bâti qu'il s'agit de conserver et de mettre en valeur : manoirs et leurs parcs boisés, longères, chapelle et petit patrimoine.

Ce patrimoine sera mis en valeur par l'aménagement d'un sentier d'intérêt communautaire « les paluds de Vilaine ». Il fera le lien entre le barrage d'Arzal et la commune de Pénestin et contribuera à compléter le GR 34.

Orientation 3 : Garantir la préservation du cadre de vie de la commune

Objectif 3 : S'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement

Le bourg s'est développé sous forme d'urbanisation à la parcelle le long des voies. Les parcelles sont plutôt grandes et les densités en générale ne sont pas très élevées. Ce mode d'urbanisation a également formé des cœurs d'ilot non bâtis qui ont été identifiés comme du potentiel foncier.

L'aménagement de ces cœurs d'ilot devra se faire dans de bonnes conditions : les densités devront permettre aux nouvelles opérations de s'intégrer correctement avec le tissu actuel et de ne pas générer de vis-à-vis avec les constructions existantes.

En terme de déplacement, l'urbanisation de ces cœurs d'ilots sera l'occasion de créer des continuités notamment pour les déplacements doux et de sécuriser les déplacements.

Pour les opérations en extension, les accès se feront nécessairement par la RD 34 qui connaît une circulation importante en été. La commune souhaite que ces accès soient sécurisés par la création d'un carrefour adapté côté est. Cependant cet aménagement devra également être conçu dans le cadre d'une réflexion d'ensemble afin d'identifier l'entrée d'agglomération et participer à l'embellissement du bourg.

De même l'aménagement de la marge de recul et la conception des extensions à l'entrée Est du bourg devront être traités de manière qualitative afin que l'entrée du bourg depuis Férel ne soit pas banalisée.

Enfin, pour les futures opérations d'aménagement, qu'elles soient en densification ou en extension, la commune souhaite promouvoir une gestion qualitative des eaux pluviales en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) et le zonage d'assainissement pluvial.

Orientation 4 : Assurer le maintien et le développement des différentes activités économiques sur le territoire

Objectif 1 : Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité

L'activité agricole est une des principales activités économiques sur le territoire. Elle est très présente y compris autour du bourg. Le diagnostic agricole a révélé que l'urbanisation de terres agricoles autour du bourg pourrait être très impactante pour certaines exploitations agricoles. La commune en a tenu compte dans le choix du secteur en extension.

Par ailleurs, la commune veillera au respect du principe de réciprocité et à ce que l'activité agricole bénéficie d'un zonage adapté au règlement du PLU, notamment pour les espaces agricoles pérennes du SCOT.

Enfin, pour faire suite au diagnostic agricole, la commune envisage de lancer une réflexion sur la mobilisation de friches agricoles pour permettre le développement d'exploitations en place ou d'installation de nouvelles exploitations. Une attention particulière sera portée à l'impact sur l'agriculture d'un classement de bois ou friche en EBC. Le meilleurs compromis possible devra être trouvé.

Objectif 2 : Permettre l'implantation d'activités économiques sur le territoire communal.

En 2013, CAP Atlantique et la commune ont lancé une étude de marché et de dimensionnement pour un projet de parc d'activités « nautique » sur la commune de Camoël. Cette étude de marché avait pour objectif de préciser l'opportunité de développement du parc d'activités de Camoël, d'identifier la demande locale des entreprises ainsi que les besoins de la Compagnie des ports du Morbihan.

Cette étude qui s'est finalisée au moment du lancement du PLU est venue confirmer le besoin de réaliser un parc d'activité sur le territoire, projet qui rentre bien dans le cadre du schéma d'accueil des entreprises du territoire de CAP Atlantique (SAE). La vocation première de ce Parc d'Activité sera le nautisme, la compagnie de ports du Morbihan ayant confirmé son intention de réaliser un port à sec. Les besoins ont été estimés à 2ha en réservant une possibilité d'extension à plus long terme. Ce stockage de bateaux pourra être le moteur pour l'installation d'autres activités qu'elles soient liées ou non au nautisme. Les besoins supplémentaires ont été estimés à 2ha environ pour l'accueil d'activités nautiques ou artisanales.

La municipalité souhaite donc pouvoir réaliser ce parc d'activités de 4 ha environ à l'entrée est du bourg afin d'assurer une continuité avec le bourg sans être trop éloigné du Port d'Arzal-Camoël. Située en entrée de bourg, la commune sera vigilante à ce qu'il s'intègre parfaitement dans le paysage et ne vienne pas dénaturer une entrée aujourd'hui qualitative.

Par ailleurs, la commune sera vigilante à ce que ce projet de parc d'activité tienne compte des itinéraires de randonnées en place ou à venir

Orientation 4 : Assurer le maintien et le développement des différentes activités économiques sur le territoire

Objectif 3 : mettre en place les conditions nécessaires au développement de l'activité touristique sur le territoire

La commune de Camoël connaît une activité touristique liée à la proximité du littoral et à la présence des deux ports sur la Vilaine (un premier communal en aval du barrage et le second départemental en amont du barrage). La volonté de la commune est d'accompagner le développement de cette activité sur son territoire.

Pour cela, la commune envisage de maintenir la diversité des structures d'accueil touristiques existantes : hôtel, camping, gîte, PRL, ainsi que les zones de camping sur parcelles privatives qui sont structurées.

Concernant la pratique du camping caravaning sur parcelles privatives, la commune souhaite que les zones qui sont structurées et équipées notamment par des systèmes d'assainissement non collectif conformes puissent bénéficier d'un règlement approprié au zonage du PLU, notamment qui autorise l'implantation de résidences mobiles de loisirs (RML).

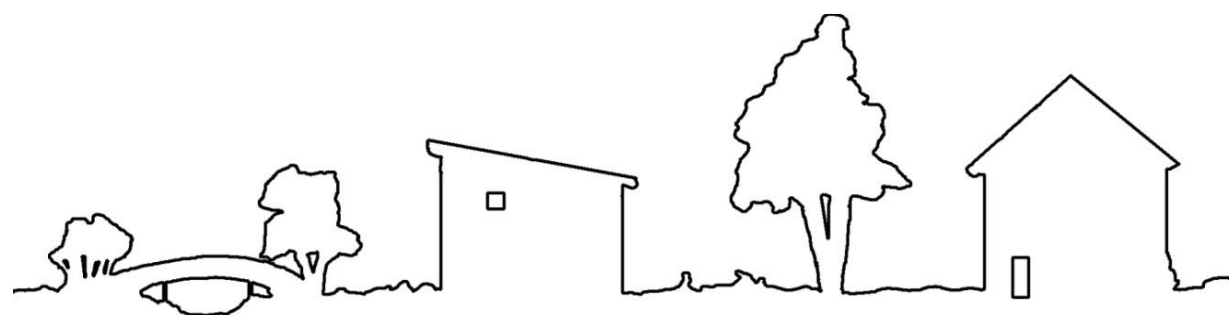
Pour les autres hébergements (hôtel, camping professionnel, gîte, chambre d'hôte...), la commune souhaiterait laisser la possibilité de développer modérément les capacités d'accueil. Pour cela la commune souhaite, entre autre, laisser la possibilité au camping de pouvoir s'étendre (pour être viable économiquement sur le long terme) et de permettre l'installation d'un nouveau PRL sur la commune.

En terme d'activités et d'équipements touristiques, la commune poursuivra en lien avec CAP Atlantique, l'aménagement des chemins de randonnées (circuit des Paluds de vilaine) et de voies partagées (de Camoëlin à Vieille Roche), de circuits VTT, de liaisons douces du bourg vers Férel....

Enfin, en partenariat avec CAP Atlantique et la compagnie des ports du Morbihan, la commune veut développer les activités portuaires sur son territoire en accueillant au sein de la future zone d'activité du bourg, la réalisation d'un port à sec. Ce port à sec fonctionnera bien évidemment en lien avec le port d'Arzal-Camoël géré par la Compagnie des Ports du Morbihan et viendra renforcer les activités nautiques sur le territoire.

Objectif 4 : Soutenir le commerce de proximité

Le commerce de proximité en plus d'être une activité économique permet d'animer la vie du centre bourg. Pour ces deux raisons, la commune souhaite poursuivre les actions engagées et conforter le pôle de commerce de proximité nouvellement créé. Elle sera vigilante à ce que d'éventuels commerces ne s'implantent pas dans la future zone d'activités afin d'éviter des situations concurrentielles en défaveur du bourg.



2 – Carte de synthèse



ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET PROMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

Poursuivre la croissance démographique et offrir un parc de logements adaptés

▲ Hébergement pour personnes âgées autonomes

▲ Prévoir des espaces nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements pour la population

GENERER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ECONOME EN FONCIER

Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg

bourg

secteur urbanisé

Limitier les extensions d'urbanisation et mobiliser le foncier résiduel

● optimiser les coeurs d'îlot

/// Ajuster au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins

Assurer des extensions et des entrées de bourg de qualité

GARANTIR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Protéger la trame verte et bleue

La Vilaine

Principaux cours d'eau

Réservoir écologique à protéger

corridor écologique

Préserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques

Paysage bocager et vallonné

Paysage boisé

Paysage agricole

Mise en valeur du patrimoine avec le circuit de randonnée des Paluds

ASSURER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Espace agricole à protéger

Poursuivre le développement du pôle commercial de proximité

● Aménager une zone d'activités permettant entre autres d'accueillir un port à sec.

Développer les circulations douces en lien avec l'activité touristique (randonnées vélo, piétonnes).

● Randonnées

● Itinéraire cyclable

Maintenir la diversité des hébergements touristiques et augmenter légèrement les capacités d'accueil

● Hôtel

● Camping et PRL professionnels

● Camping sur parcelles privées