

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE : CAMOËL (56)



**Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**



**Notice de présentation
2026**

1. CONTEXTE DE LA PRODEDURE p.4
2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION p.8
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU p.14
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p.16

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMOËL a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 janvier 2017.

Une modification de droit commun a été approuvée le 7 novembre 2023.

La présente procédure est la première modification simplifiée du PLU. Elle comporte trois objets :

- Ajustement de l'OAP Le Pont - Zone 1AUa : création de deux sous-secteurs
- Correction d'une erreur matérielle : suppression d'un bâtiment identifié comme remarquable par erreur
- Intégration en annexe de l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » situé à Férel



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les diminuent pas non plus.

C'est donc bien une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

La procédure vise à ajuster l'OAP – Le Pont, à corriger une erreur matérielle et à intégrer une annexe au PLU.

L'ajustement de l'OAP – Le Pont n'affecte pas le PADD. Il vise à créer deux sous-secteurs. Quand bien même l'opération se réalise à l'échelle globale ou par secteur, les principes d'aménagement présentés ci après devront être respectés.

L'ajustement de l'OAP – Le Pont ne remet pas en cause les orientations du PADD. Il participe à créer des logements pour accueillir les nouveaux habitants de la commune, et cela à proximité immédiate du centre-bourg.

La correction de l'erreur matérielle : la suppression du bâtiment identifié comme remarquable par erreur n'affecte pas le PADD. L'ensemble des autres bâtis remarquables sont préservés, ce qui ne modifie pas l'équilibre du projet de territoire.

L'intégration en annexe de l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » situé à Férel permet de compléter l'information du public et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

Objectif : Définir deux secteurs dans l'OAP Le Pont, zone 1AUa.

Considérant qu'aucune des zones soumises à OAP définies dans le PLU de 2017 n'a été aménagée et compte-tenu de la pression foncière sur le territoire, il convient de faciliter des projets de constructions d'habitat.

Secteur soumis à OAP - Le Pont







OAP EN VIGUEUR AU PLU DE CAMOËL

Secteur 1AUa – Le Pont : 0,50 ha

9



-  Accès principal (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
-  Prévoir une desserte des terrains situés au Nord
-  Ecran végétal à créer
-  Emplacement réservé pour une jonction avec la rue du Raillé

Principes d'aménagement à retenir :**Aménagement :**

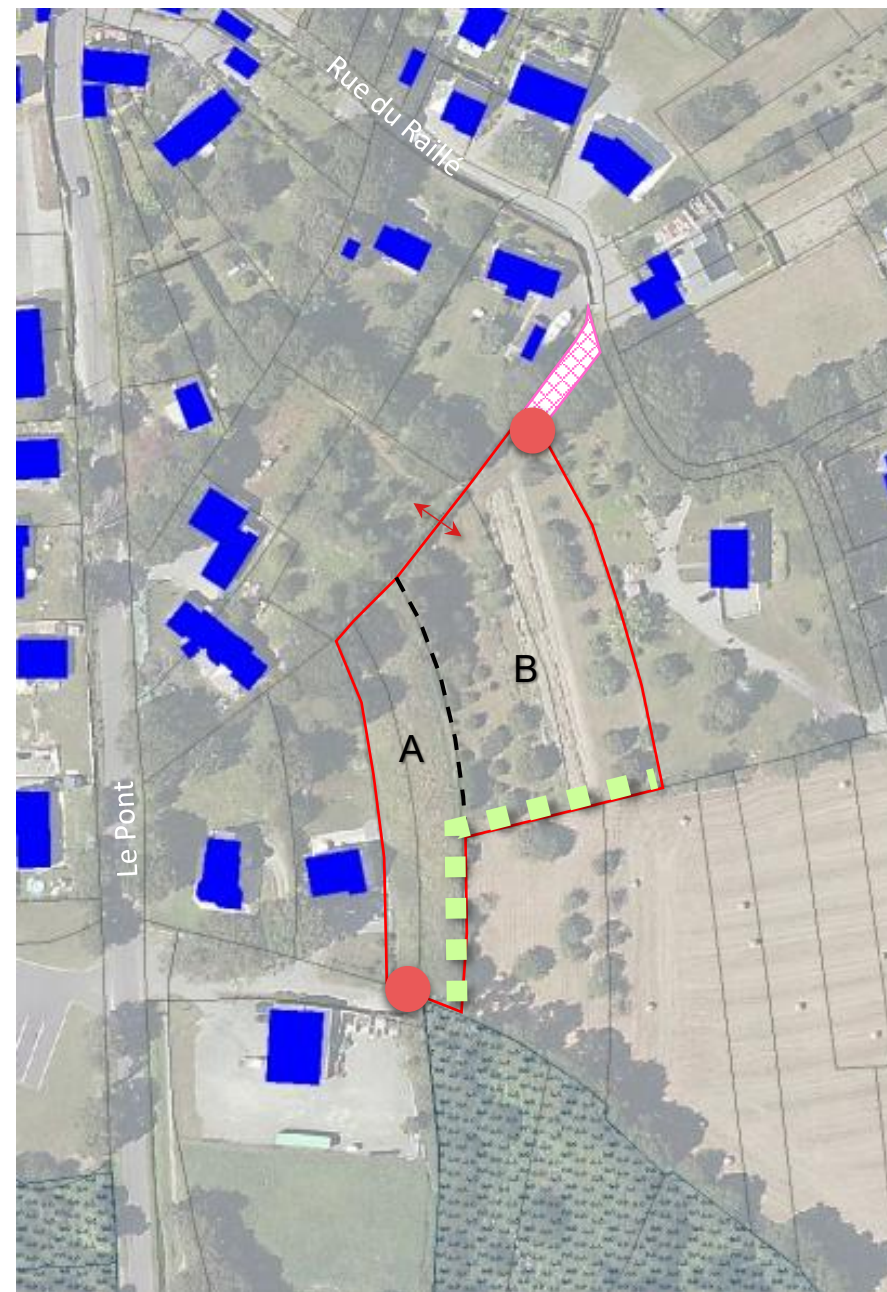
- Accès motorisés par la rue du Raillé et par le Sud de la zone.
- Création d'une desserte pour les terrains situés au Nord de la zone.
- Création d'un masque végétal sur la frange Sud-est du secteur.

Programme de construction :

- Densités minimum de 17 lgt/ha soit 9 logements
- Logements locatifs sociaux : 30% soit 3 logements

Secteur 1AUa – Le Pont : 0,50 ha (secteur A : 0,17 ha – secteur B : 0,34 ha)

OAP MODIFIEE



- Possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble par secteur tel que défini sur le plan (A et B)
- Accès principal (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- ↔ Prévoir une desserte des terrains situés au Nord
- Ecran végétal à créer
- Emplacement réservé pour une jonction avec la rue du Raillé

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Accès motorisés par la rue du Raillé et par le Sud de la zone.

Création d'une desserte pour les terrains situés au Nord de la zone.

Création d'un masque végétal sur la frange Sud-est du secteur.

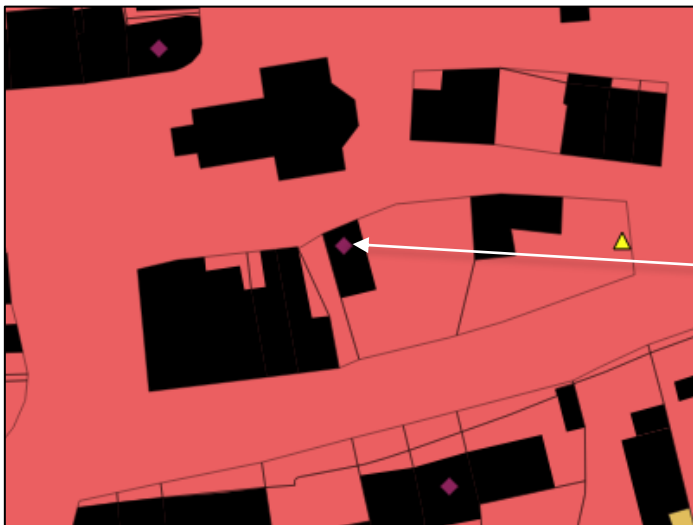
Programme de construction :

- Densités minimales de 17 lgt/ha soit :
 - Secteur A (0,2 ha) : 3 logements
 - Secteur B (0,3ha) : 5 logements
- Logements locatifs sociaux : 30% soit 3 logements sur le secteur B

Objectif : Un bâtiment a été identifié comme remarquable dans le bourg parcelle AI 538, or ce bâtiment ne présente pas de caractéristiques permettant de le qualifier comme bâtiment remarquable à préserver.



PLU en vigueur



PLU modifié



Suppression du bâtiment remarquable à préserver identifié par erreur

Objectif : Intégration en annexe de l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » situé à Férel



Agence Régionale de Santé Bretagne
Délégation départementale du Morbihan

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Portant révision des déclarations d'utilité publique au bénéfice de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine Eaux&Vilaine des travaux de dérivation des eaux superficielles du captage « prise d'eau du Drézet » en vue de la consommation humaine, d'établissement des périmètres de protection dudit captage sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard, ainsi que de l'institution des servitudes afférentes.

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

- VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1321-1 à L.1321-7, L.1321-9, R.1321-1 et suivants ;
- VU le code de l'environnement, notamment l'article L.215-13 ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de justice administrative ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-43 et L.153-60 ;
- VU le décret du 20 juillet 2022, nommant monsieur Pascal BOLOT, préfet du Morbihan ;
- VU l'arrêté ministériel du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles R.1321-6 à 1321-12, et R. 1321-42 du code de la santé publique ;
- VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;
- VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion du bassin Loire-Bretagne ;
- VU l'arrêté interministériel du 28 avril 1970 portant déclaration d'utilité publique des travaux effectués par l'institution départementale pour l'aménagement du bassin de la Vilaine en vue de l'alimentation en eau potable du Sud-Ouest du département du Morbihan et du Nord-Ouest de celui de Loire-Atlantique ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 7 février 1991 portant autorisation d'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 31 mai 2016 portant autorisation d'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable aux déclarations d'utilité publique d'établissement des périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel et de Marzan ;
- VU la délibération en date du 25 mars 2022 par laquelle le comité syndical de l'établissement public territorial du bassin Vilaine demande la révision de l'établissement des périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel et de Marzan ;

Extrait de l'arrêté préfectoral

3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent **le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes.**

Les modifications des OAP et du règlement graphique ont été présentées aux pages précédentes. L'annexe intégrée est annexée à la présente notice de présentation.

Le règlement écrit n'est pas modifié.

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Thématique	Ajustement OAP - Le Pont	Correction d'une erreur matérielle
Milieux naturels : préservation de la trame verte et bleue et des milieux et espèces sensibles ou protégées	Degré d'incidence : Faible	
	<p>Le territoire communal abrite deux sites Natura 2000 au Sud et au Sud-Ouest de son territoire : ZPS et ZSC Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, mais ne se situent pas à proximité des secteurs concernés par les modifications.</p> <p>Une ZNIEFF de type I (Etang du Pont de Fer) est présente à l'Ouest de la commune mais ne se situe pas à proximité des secteurs concernés par les modifications.</p> <p>Une ZNIEFF de type II (Estuaire de la vilaine et marais dépendants et Baie de pont-mahe, littoral et marais voisins) sont présentes, la première au Nord et l'autre se situe en périphérie Sud-Ouest du territoire mais sont éloignées des secteurs concernés par les modifications.</p>	
	La sectorisation de l'OAP n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement.	La suppression du bâtiment remarquable n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement.
	Degré d'incidence : Faible	Degré d'incidence : Faible
Consommation d'ENAF	Les évolutions apportées n'ont pas d'incidence sur la consommation d'ENAF parce que la zone est déjà classée 1AUa.	Les évolutions apportées n'ont pas d'incidence sur la consommation d'ENAF parce que la zone est déjà classée Ua.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Thématique	Ajustement OAP – Le Pont	Correction d'une erreur matérielle
Ressources locales (Assainissement, déchets, déplacements)	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>Pas d'augmentation des déplacements, de la consommation en eau potable, ni des volumes d'eaux usées et de déchets, la zone est déjà classée 1AUa.</p>	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>Pas d'augmentation des déplacements, de la consommation en eau potable, ni des volumes d'eaux usées et de déchets, la zone est déjà classée Ua.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>Pas d'augmentation du nombre de personnes et des biens exposés aux risques et nuisances, la zone est déjà classée 1AUa.</p> <p>Pas de nuisance générée : secteur dédié à de l'habitat.</p>	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>Pas d'augmentation du nombre de personnes et des biens exposés aux risques et nuisances, la zone est déjà classée Ua.</p> <p>Pas de nuisance générée : secteur dédié à de l'habitat.</p>
Paysage naturel et patrimoine bâti	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>Aucune disposition n'est modifiée.</p>	<p>Degré d'incidence : Faible</p> <p>La suppression du bâtiment remarquable n'a pas d'incidence car le bâti ne présente aucune caractéristique patrimoniale. L'ensemble des autres bâtiments remarquables identifiés sont maintenus.</p>