

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 21 novembre 2024



# COMMUNE DE CAMPÉNÉAC

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAÎTRISER L'URBANISATION À VENIR ET RÉDUIRE SON IMPACT	p.4
2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE	p.6
3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE	p.8
4. ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	p.10

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de CAMPÉNÉAC en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Ploërmel Coeur de Bretagne, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2033 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A CAMPÉNÉAC, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Campénéacois, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Maîtriser l'urbanisation à venir et réduire son impact
2. Soutenir l'activité économique et commerciale
3. Préserver la qualité du cadre de vie
4. Assurer la protection de l'environnement

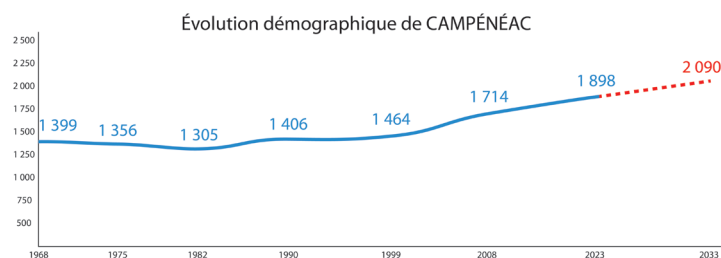
Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. MAÎTRISER L'URBANISATION À VENIR ET RÉDUIRE SON IMPACT

## OBJECTIF 1.1 : POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Entre 1999 et 2013, CAMPÉNÉAC a connu une croissance démographique soutenue : sa population est passée de 1 464 habitants en 1999 à 1 917 habitants en 2013, soit un taux de croissance annuelle moyen d'environ 2%. Mais depuis 2013, on assiste à un léger déclin démographique. La population municipale est de 1 898 habitants en 2020.

D'ici 2033, la commune souhaite tabler sur un objectif comparable à la moyenne observée lors de la dernière décennie, à savoir une croissance démographique annuelle de 1%, afin d'atteindre 2 090 habitants à l'horizon 2033. Ce scénario est légèrement supérieur aux objectifs que le SCoT prévoit pour les pôles de proximité, mais il se justifie par la proximité immédiate de Ploërmel, pôle structurant du Pays, et de la RN 24.



Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du besoin en logements pour faire face au desserrement des ménages, la production d'environ 115 logements est nécessaire pour les dix prochaines années.

## OBJECTIF 1.2 : FAIRE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU BOURG UN ATOUT

Le bourg de CAMPÉNÉAC est traversé par la route départementale 134, reliant vers le nord Néant-sur-Yvel et vers le sud Augan, ainsi que la route départementale 724, reliant vers l'ouest Gourhel et vers l'est Beignon. Il dispose de commerces et services de proximité, de deux écoles primaires, et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Le potentiel de densification du bourg est important à CAMPÉNÉAC, puisque les élus estiment qu'environ **50 logements** pourraient voir le jour d'ici 2033 dans cette enveloppe déjà urbanisée, soit près de la moitié des logements envisagés pour la prochaine décennie.

Par ailleurs, on dénombre un certain nombre de logements vacants sur la commune. La volonté est de miser sur la remise sur le marché de **10 logements vacants**.

## OBJECTIF 1.3 : RECENTRER L'URBANISATION ET PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'objectif est de recentrer l'urbanisation à venir, pour conforter les commerces et services du bourg, mais aussi pour limiter les déplacements motorisés.

Cela signifie que les hameaux n'auront plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Néanmoins, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

A ce titre, la commune souhaite tabler sur **5 logements** créés par changement de destination lors de la prochaine décennie, soit à peu près le phénomène observé lors de la précédente.

## OBJECTIF 1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

Les secteurs artificialisés représentent actuellement environ 5% du territoire communal. Cette artificialisation est concentrée très majoritairement en campagne.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers représente au total 12,3 ha sur la commune d'après le Mode d'Occupation des Sols, dont 9,1 ha pour l'habitat.

Dans ce nouveau PLU, en matière d'habitat, la municipalité prévoit une extension de l'urbanisation représentant une consommation foncière de 3 hectares à l'horizon 2033, et une densité moyenne de 15 logements par hectare sera recherchée.

## OBJECTIF 1.5 : PRÉVOIR DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Les élus ont défini 2 secteurs d'extension urbaine dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée, qui doivent permettre l'accueil d'environ **50 logements**. Ces secteurs représentent au total **3 hectares** :

- un secteur situé dans la partie nord-est du bourg, déjà constructible dans le PLU en vigueur, qui présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate d'équipements et de ne pas être cultivé.
- un secteur situé dans le prolongement ouest du bourg, également déjà constructible dans le PLU en vigueur et non déclaré à la PAC.

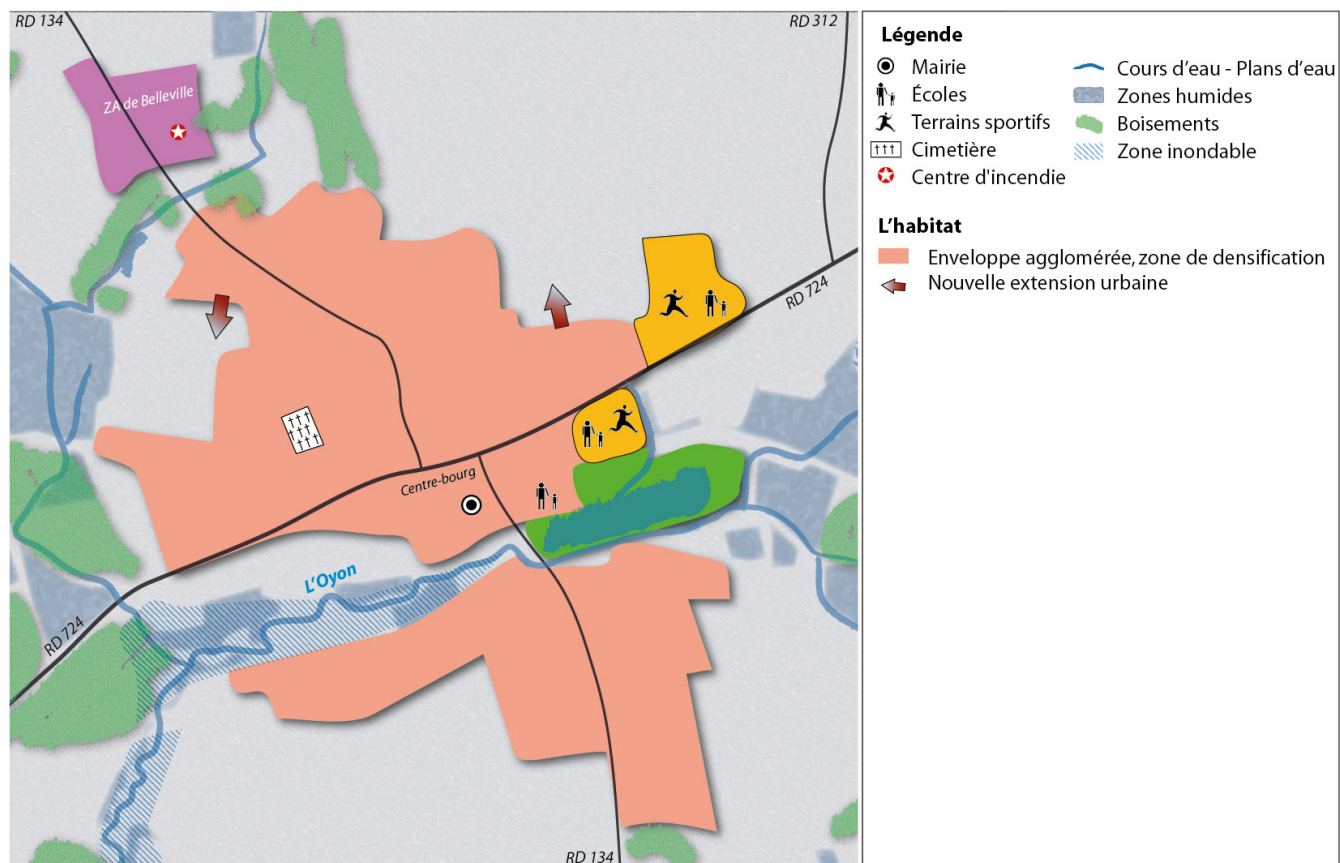


## OBJECTIF 1.6 : ENCOURAGER LA MIXITÉ

On dénombre une vingtaine de logements locatifs sociaux sur la commune.

Les élus souhaitent mener une réflexion quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations, si les conditions le permettent, notamment la capacité à mobiliser les bailleurs sociaux.
- diversifier les types d'habitat.
- favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

### OBJECTIF 2.1 : PRÉVOIR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LINVO

Pour accompagner le développement économique de Ploërmel Communauté, compétente en la matière, la commune de CAMPÉNÉAC doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

C'est le cas notamment de la zone d'activités de Linvo, qualifiée d'espace à vocation économique majeur dans le SCoT, où pour le moment seule une aire de covoiturage a été aménagée.

Située au niveau de l'échangeur de la RN 24 et donc très accessible, cette ZA de Linvo pourra se développer sur une surface de 4 hectares.

### OBJECTIF 2.2 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE BELLEVILLE

Actuellement, des projets économiques existent sur la zone d'activités de Belleville, définie comme espace à vocation économique de proximité dans le SCoT, et située dans la continuité nord-ouest du bourg.

Cette ZA sera confirmée dans sa vocation à accueillir des activités économiques. L'agrandissement des entreprises en place sera possible, mais sans extension du périmètre actuel de la ZA.



### OBJECTIF 2.3 : PROTÉGER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

CAMPÉNÉAC dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : hôtel-restaurant, boulangerie, alimentation, salon de coiffure... Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Pour soutenir la présence de commerces, la municipalité souhaite interdire le changement de destination de certains locaux commerciaux

situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de nouveaux commerces dans la centralité.

### OBJECTIF 2.4 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'histoire de CAMPÉNÉAC est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de la moitié de la superficie communale possède encore un caractère agraire, malgré une part importante de boisements. Une vingtaine d'exploitations a été inventoriée.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

### OBJECTIF 2.5 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront faire l'objet d'extensions que si elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

C'est pourquoi une analyse de ces entreprises, qui sont situées en campagne et qui seraient susceptibles d'évoluer dans les années à venir, sera réalisée.

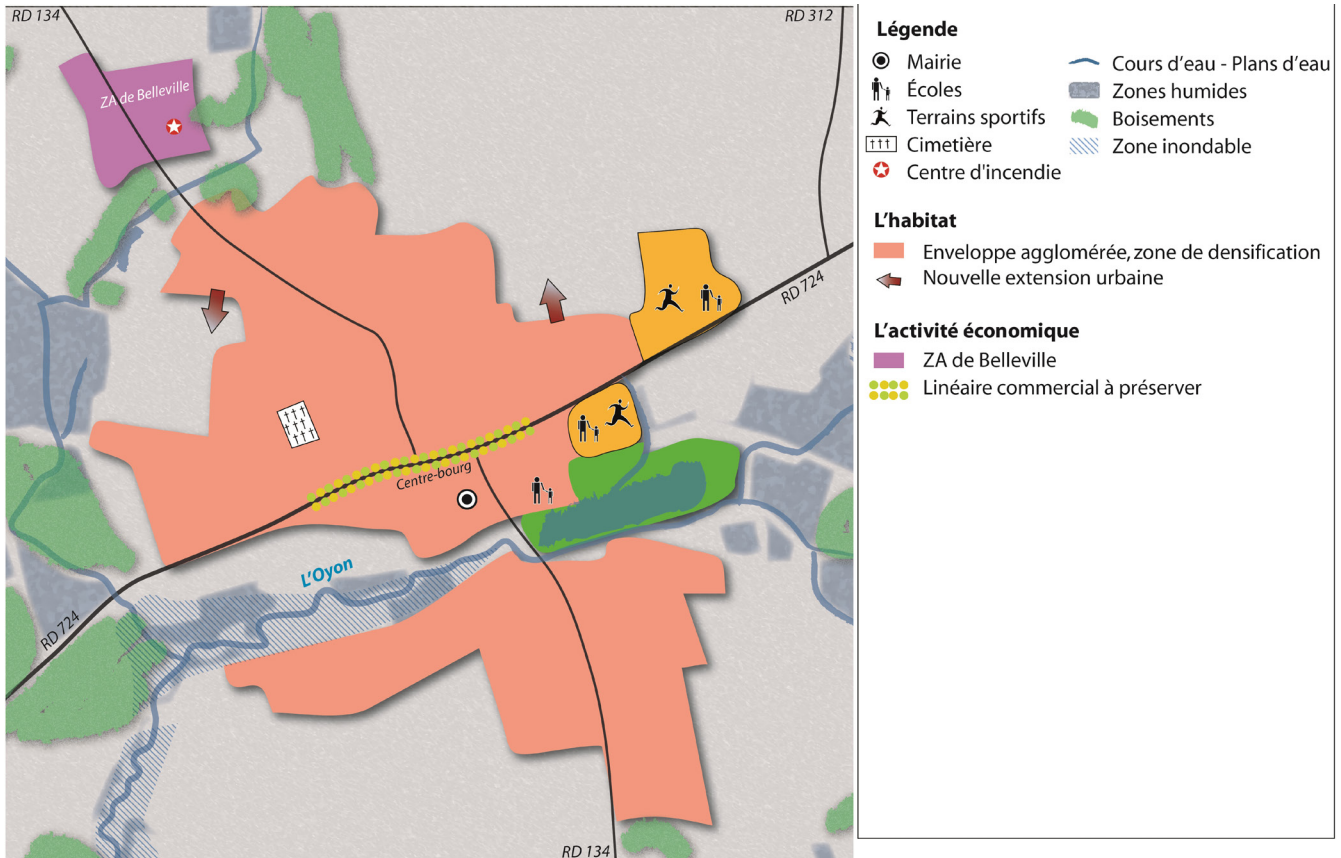
## OBJECTIF 2.6 : FAVORISER LE TOURISME

CAMPÉNÉAC jouit d'un patrimoine naturel et historique riche et varié. Elle constitue l'un des «points d'entrée» de la forêt de Brocéliande.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune, dont le GR 37.

C'est pourquoi la commune souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie locale.

Cela passe notamment par la possible définition de STECAL à vocation touristique et de loisirs.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



### 3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

#### OBJECTIF 3.1 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS

CAMPÉNÉAC bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité. De plus, la commune compte une vingtaine d'associations touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

L'offre en équipement devra cependant être confortée et améliorée.

##### Petite enfance

Il est envisagé un projet d'extension de l'ALSH et de la cuisine scolaire, qui engendrera un déplacement du court de tennis.

La création d'une salle de motricité est également prévue dans l'emprise actuelle du complexe sportif.

##### Santé

Une réflexion est engagée sur la création d'une maison médicale.

##### Culture

L'évolution de la médiathèque est à l'étude.

##### Sports/loisirs

La réalisation d'un club house à côté des vestiaires de football est en réflexion.

D'autre part, un espace de plein air dédié aux jeunes pourrait être créé à l'est du complexe sportif.

##### Personnes âgées

Un projet de maison partagée pour seniors est envisagé.

##### Cimetière

Afin de faire face à la saturation du cimetière, le jardin du souvenir pourrait être déplacé sur la parcelle située au sud, de l'autre côté de la rue du Clos Doris, afin de libérer le foncier nécessaire pour procéder à l'extension du cimetière.



#### OBJECTIF 3.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants. Ces cheminements seront confortés ainsi que les liaisons douces au sein des quartiers d'habitat.

La commune vient de réaliser deux liaisons douces (cycles et piétons) permettant de relier les services et équipements situés en cœur de bourg aux zones d'habitat situées route d'Augan et route nationale.



L'objectif recherché est de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Enfin, une charte accessibilité a été adoptée par la commune et a permis d'identifier des travaux à réaliser jusqu'en 2025.

#### OBJECTIF 3.3 : MAINTENIR L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement recense plus de 120 places dans le bourg de CAMPÉNÉAC.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

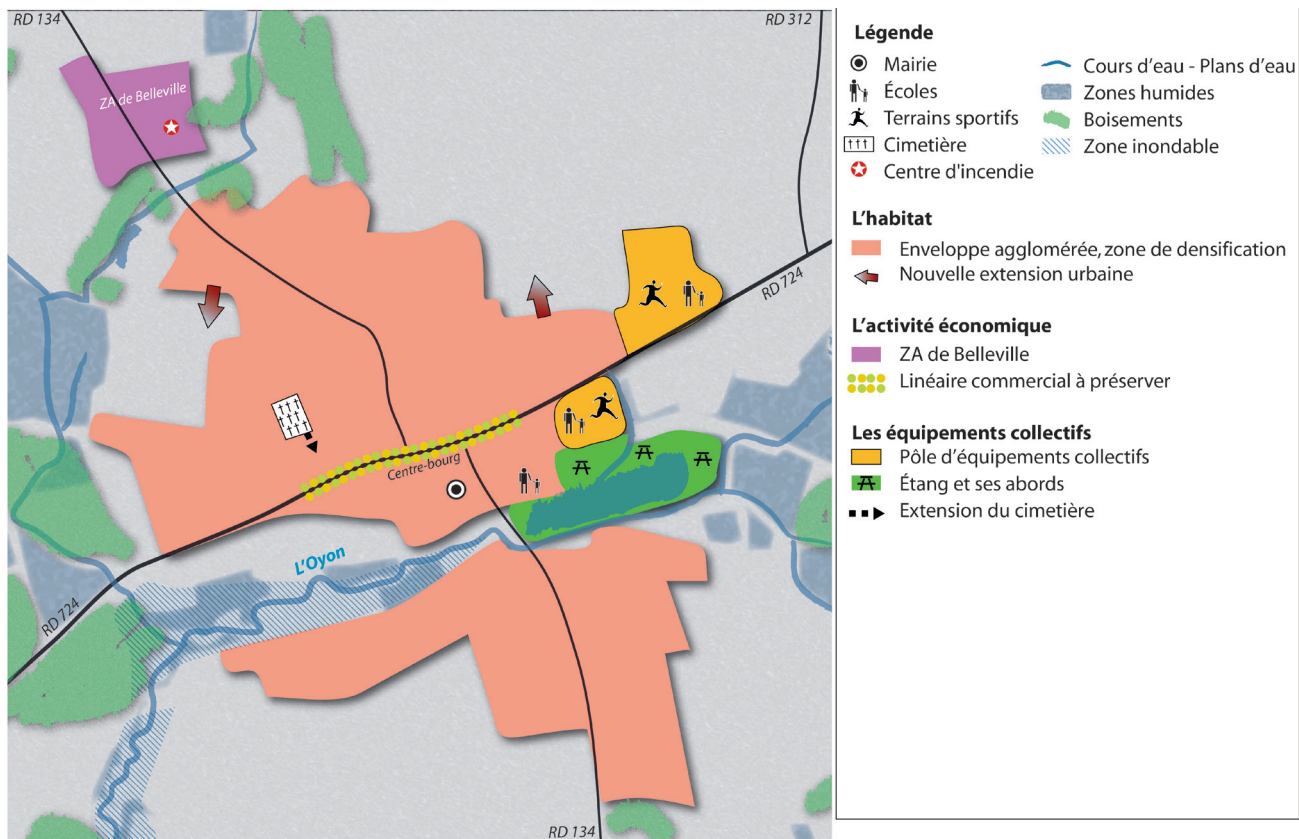
#### OBJECTIF 3.4 : ENCOURAGER LE COVOITURAGE

L'aire de covoiturage située au niveau de l'échangeur de la RN 24, à Linvo, et qui possède une capacité de 30 places, sera confortée.



## OBJECTIF 3.5 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Préservation des ressources, utilisation des énergies renouvelables et communications numériques seront favorisées et encouragées par le PLU.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 4. ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### OBJECTIF 4.1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

Sur le territoire de CAMPÉNÉAC, on retrouve une partie du site Natura 2000 «Forêt de Paimpont», ainsi que quatre Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Plus largement, les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

CAMPÉNÉAC comporte un réservoir de biodiversité principal couvrant la moitié de son territoire, dans ses parties est et nord. Plusieurs réservoirs de biodiversité secondaires ont par ailleurs été identifiés. Ils correspondent à des secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses.

Les vallons, les boisements et le bocage peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux. Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique, d'autant plus que plusieurs obstacles existent sur CAMPÉNÉAC et génèrent des points de fragilité potentiels pour ces corridors : l'enveloppe agglomérée du bourg, la RN 24 ainsi que les RD 134 et 724.

### OBJECTIF 4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

Le principal cours d'eau de la commune est l'Oyon, qui prend sa source au nord du territoire communal.

De nombreux autres ruisseaux et plans d'eau irriguent l'intégralité du territoire communal.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune se doit de protéger ces milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, doit aussi permettre de préserver durablement les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

### OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements de CAMPÉNÉAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces nombreux boisements couvrent près de 2 500 ha, soit plus de 40% de la superficie de CAMPÉNÉAC.

Rappelons que le bocage a un rôle essentiel dans la

lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années, il conviendra de protéger cette trame verte.

### OBJECTIF 4.4 : PRENDRE EN COMPTE LA VARIÉTÉ DU PAYSAGE

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

#### Forêt de Brocéliande

- Protéger la forêt de Brocéliande, caractéristique du paysage communal.

#### Bocage

- Assurer la préservation des haies bocagères.

#### Vallons

- Conforter les vallons et leur ripisylve.

#### Plateau de l'Yvel

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

#### Urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et le mitage.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

### OBJECTIF 4.5 : SAUVEGARDER LA RICHESSE DU PATRIMOINE BÂTI

CAMPÉNÉAC possède un riche patrimoine bâti à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

On peut bien entendu citer le site classé formé par les sites de la butte de Tiot et du château de Trécesson y compris l'allée de chênes qui l'accompagnent, le site inscrit des abords de la butte de Tiot et du château de Trécesson, ainsi que les deux monuments protégés au titre des monuments historiques, à savoir la chapelle Saint-Jean et le château de Trécesson.

Mais il y a aussi d'autres châteaux, une abbaye, des manoirs et du petit patrimoine (moulins, fontaines, lavoirs, croix...) qui méritent également d'être protégés.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine bâti et de faire en sorte que sa restauration se

fasse dans le respect de la technique constructive.

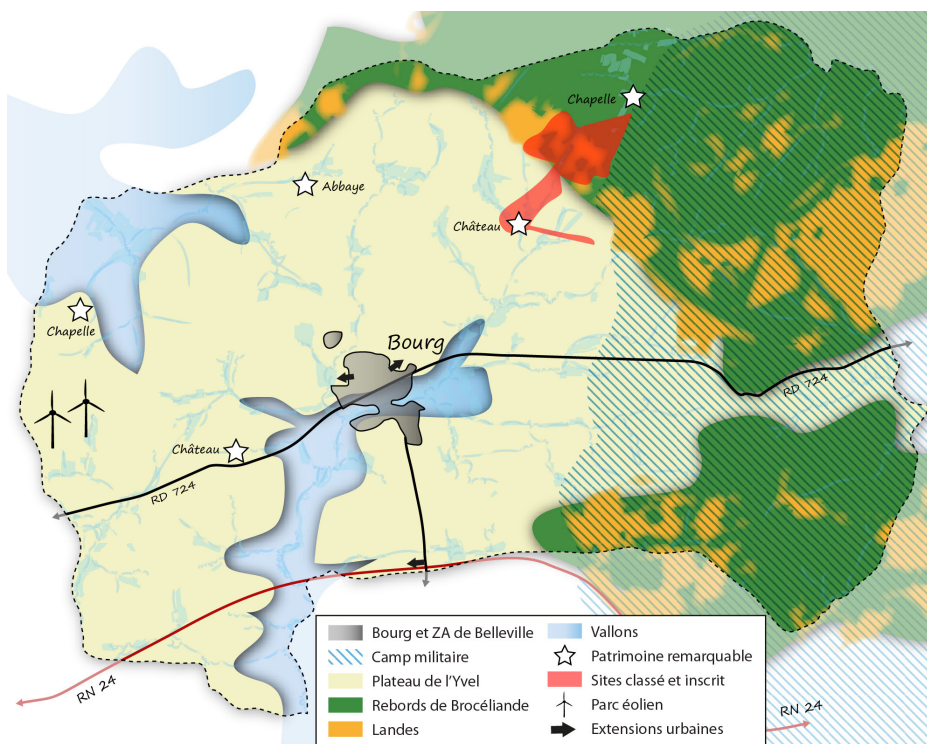
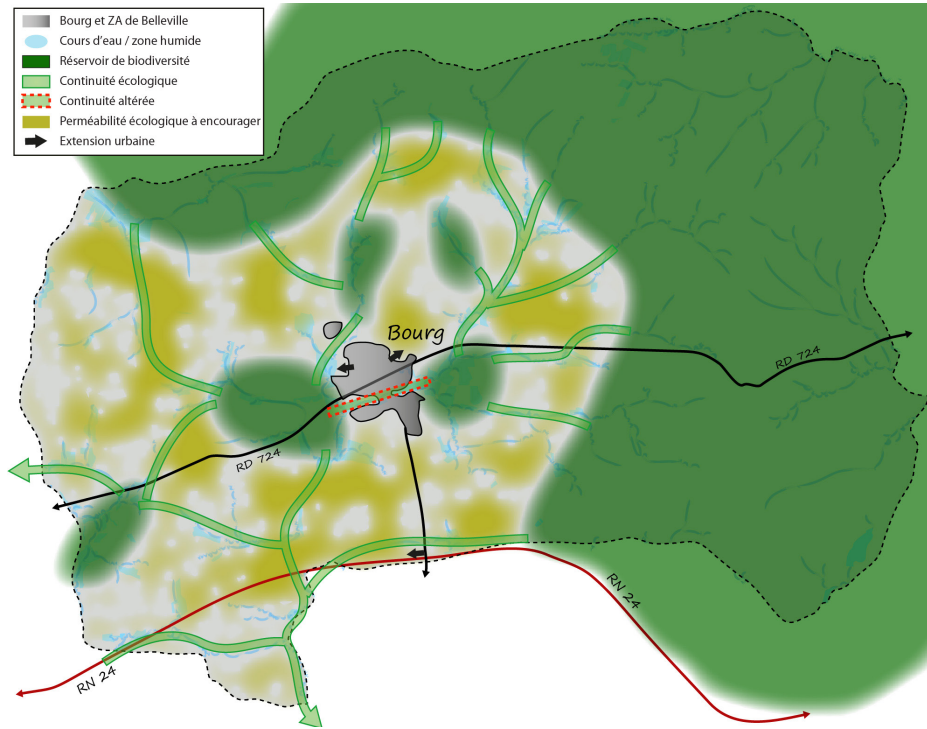
**OBJECTIF 4.6 : ENCADRER STRICTEMENT L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES**

Un parc constitué de 6 éoliennes existe sur la commune, au Pigeon Blanc.

Comme le permet la loi, la commune souhaite délimiter des secteurs dans lesquels l'implantation d'éoliennes sera soumise à conditions, afin de protéger le

patrimoine paysager communal évoqué ci-dessus.

Cette volonté s'appuie également sur la présence de plusieurs espèces protégées de chiroptères recensées dans le site Natura 2000 «Forêt de Paimpont». Or, les connaissances actuelles montrent que les chauves-souris sont très sensibles à l'installation d'éoliennes.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE