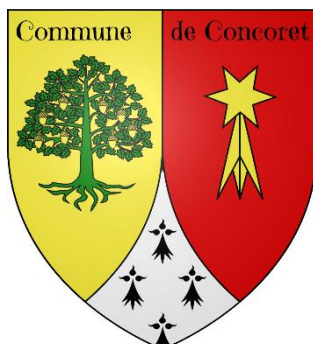


de Concoret



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

08/04/2025

Sommaire

LA LECTURE DU PADD	4
LES OBJECTIFS DU PADD	5
I. Rappel des objectifs du PLU et du PLH	5
II. La définition du PADD	5
III. Les orientations du projet	5
AXE 1 UNE NOUVELLE DONNE DEMOGRAPHIQUE	6
I. Un projet de territoire ambitieux et collectif	6
II. Assurer une attractivité résidentielle en veillant aux équilibres du territoire	7
III. Organiser les espaces résidentiels et équipements en cohérence avec la qualité paysagère, le patrimoine bâti et naturel concoretois	8
AXE 2 DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET AGRICOLES RENFORCEES	11
I. Organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée	11
II. Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées	12
III. Promouvoir le tourisme et les loisirs existants	13
AXE 3 DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX PRESERVES ET MIS EN LUMIERE	14
I. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité	14
II. Préserver et valoriser les éléments paysagers	16
III. Gérer durablement la ressource en eau et les sols	17
IV. Renforcer l'exigence d'efficacité énergétique	17
V. Prendre en compte les risques	18
AXE 4 UN CADRE DE VIE AFFIRME	19
I. Favoriser l'accessibilité pour tous de l'ensemble du territoire	19
II. Apaiser la circulation dans le bourg	20
III. Conforter un cadre de vie agréable	20
IV. Maintenir, soutenir et développer les équipements et services de proximité	21

LA LECTURE DU PADD

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comprend pour chaque axe développé :

DES ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des enjeux relatifs à la thématique abordée. Pour davantage de précision, se reporter au Rapport de présentation.

DES ORIENTATIONS



Il s'agit ici des orientations du PADD exprimées en vertu de l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme et qui pourront être traduites dans le règlement, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les mentions citées en italique ocre ont une vocation pédagogique et illustrative, elles précisent le propos ou apportent un exemple, et ne peuvent être considérées comme des éléments exhaustifs de traduction des orientations auxquelles elles se rapportent.



Les mentions citées en italique vert expriment des intentions portées par le projet communal que le PLU ne peut traduire réglementairement, mais qui participent à la politique globale de développement du territoire.

LES OBJECTIFS DU PADD

Le PLU, document de planification élaboré à l'échelle communale, répond à la nécessité d'envisager, à une échelle pertinente, le devenir d'un territoire à moyen terme et de préciser le rôle de chaque polarité dans cette dynamique.

Le PADD se fonde sur les enjeux communaux identifiés par le diagnostic territorial, par l'ensemble des acteurs et de la population, et l'anticipation des évolutions à venir. Son élaboration permet la planification d'une politique d'aménagement et d'urbanisme cohérente et équilibrée, pour « mieux vivre ensemble ».

I. Rappel des objectifs du PLU et du PLH

Les objectifs exprimés par les élus de la commune de Concoret dans la délibération de prescription du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 20 avril 2021 sont :

- Avoir une meilleure maîtrise de son foncier ;
- Se projeter sur le développement de la commune ;
- Mettre en cohérence l'urbanisation de la commune avec le projet politique.

Les élus de la commune de Concoret ont depuis ajouté un objectif :

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune.

Les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté sont les suivants :

- Agir en priorité sur le parc existant (parc HLM/privé/communal) ;
- Organiser et diversifier la production de logements pour répondre aux objectifs du SCoT ;
- Renforcer l'offre de logements des publics spécifiques ;
- Observer et piloter la politique habitat du territoire.

II. La définition du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques 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 ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eux sont opposables et constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

III. Les orientations du projet

En s'engageant dans l'élaboration d'un PLU, la commune de Concoret a pour ambition de construire un projet attractif et solidaire, respectueux de son environnement tout en mettant en valeur son identité.

Cette ambition s'articule autour de 4 axes :

Axe 1 | Une nouvelle donne démographique.

Axe 2 | Des dynamiques économiques et agricoles renforcées.

Axe 3 | Des atouts environnementaux préservés et mis en lumière.

Axe 4 | Un cadre de vie affirmé.

Dans chacun de ces axes, et de manière transversale, la commune exprime également sa volonté de prendre en compte les enjeux de développement durable, notamment ceux concernant la transition écologique et énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air et de l'eau.

AXE 1 | UNE NOUVELLE DONNE DÉMOGRAPHIQUE

ENJEUX

Avec une population de 767 habitants en 2023, la commune de Concoret connaît une croissance démographique moyenne de + 0,80 % par an depuis 2013. Avec la mise en œuvre du PLU, **la commune entend continuer à répondre à l'objectif fixé par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne qui demande à chaque commune de soutenir la croissance démographique du territoire. Pour les « pôles de proximité », dont fait partie Concoret, cela correspond à un objectif de croissance démographique annuelle + 0,75 %.**

L'attractivité démographique de la commune masque une forte pression sur le parc de logements. En effet, la commune est marquée par un manque de diversité du parc de logements (typologie de bâti, statut d'occupation, taille de logement, etc.) limitant l'accès et l'évolution du parcours de vie des habitants sur le territoire communal. De même, la hausse continue de la part des résidences secondaires et des hébergements touristiques augmente la pression sur un parc de logements déjà contraint.

Aussi l'enjeu du PADD réside autant dans le maintien, voire l'accélération, de la croissance démographique observée depuis 2013 que dans sa capacité à mettre en œuvre les outils et moyens offerts par le document d'urbanisme pour permettre au territoire de réenclencher le cercle vertueux de sa politique du logement, de sa stratégie foncière, en conséquence duquel la pression sur le parc de logements pourrait être enrayée.

Un objectif qui impose d'anticiper les besoins en logements à la fois pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants.

I. Un projet de territoire ambitieux et collectif

ORIENTATIONS



Conforter le rôle de « Pôle de proximité » du bourg de Concoret :

- Porter la dynamique locale de Concoret en s'appuyant sur ses atouts ;
- Renforcer les complémentarités.



Définir une armature territoriale équilibrée et cohérenteⁱ qui assure la complémentarité entre le bourg, les villages, les hameaux et les écarts :

- « centralité » : le bourg ;
- « villages » et « hameaux constitués » : La Lorientte, Brangelin, La Roche ;
- « hameaux » et « écarts ».

Le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne définit l'armature territoriale comme suit :

- *La commune de Concoret est identifiée en tant que « pôle de proximité ». Ce sont des vecteurs des fonctions essentielles sur le territoire. Ils assurent un rôle, notamment résidentiel, pour conserver la dynamique des secteurs ruraux.*
- *La « centralité » correspond au bourg de Concoret.*
- *Les « villages » sont d'importants regroupements de bâtiments, allant de 15/20 habitations à 100/200. Ils « comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux, même si dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie ». La commune de Concoret compte le village de La Lorientte.*
- *Les « hameaux », en général d'origine ancienne, regroupent environ de 5 à une 20aines de maisons d'habitation et leurs dépendances. Moins denses et en général moins structurés que les villages, ils sont situés le long des voies, implantés à un carrefour ou au*

ⁱ Telle que prévu par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.

bout de voies en impasse qui leur sont propres. Ils sont dits constitués s'ils répondent à ces critères cumulés :

- *Avoir au moins 10 habitations existantes ;*
- *Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles ;*
- *Posséder un caractère compact et une concentration bâtie.*

La commune de Concoret compte 2 hameaux constitués : Brangelin et La Roche.

- *Les « écarts » sont des bâtiments isolés ou petits groupements de moins de 5 maisons d'habitation, parfois en relation avec une ferme ou une exploitation agricole.*

II. Assurer une attractivité résidentielle en veillant aux équilibres du territoire

ORIENTATIONS



Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :

- Une production estimée à un peu plus de 3 logements par an pour la Commune.



Soutenir la dynamique démographique :

- Une hausse moyenne de la population de 0,80 % par an depuis 10 ans (ce constat tient compte du déménagement du foyer-logement*) ;
- Un objectif de croissance démographique annuelle fixé par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne à 0,75 %. Une dynamique démographique que la commune de Concoret entend respecter par la mise en œuvre de son PLU.

** Le foyer-logement a fermé en 2013. Il comptait alors 70 occupants (« communauté » INSEE). 44 d'entre eux ont été relogés dans la nouvelle Résidence Autonomie, conduisant à une perte sèche de 26 habitants liée à la fermeture de l'établissement et non à un ralentissement de la dynamique démographique. Il y a donc accélération de la dynamique démographique entre les périodes du 01/01/2013 au 01/01/2018 (+25 hab.) et du 01/01/2018 au 01/01/2023 (+33 hab.).*



Concentrer les efforts de production de logements au plus près des équipements, commerces et services :

- Concentrer les efforts de production de logements dans et à proximité immédiate de la « centralité » ;
- Favoriser la division parcellaire dans la « centralité ».



Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population :

- Permettre un habitat solidaire pour répondre aux besoins d'une plus grande variété de ménages, notamment les jeunes ménages à la recherche d'un logement locatif ;
- Permettre un habitat innovant pour répondre aux besoins de sobriété et d'efficacité énergétique, de mixité et de diversité des formes urbaines, d'expression architecturale, de maîtrise des déplacements ;
- Tenir compte et préserver le bâti patrimonial historique, vecteur d'identité communale, tant dans les projets de rénovation que dans les projets de création de logements.

Pour répondre aux besoins de la population, la diversification de l'offre d'habitat, en termes de typologies de bâti, de statuts d'occupation et de tailles de logements, doit être recherchée : logements en accession libre / sociale, habitat individuel / petit collectif, T3 / T4, etc.

III. Organiser les espaces résidentiels et équipements en cohérence avec la qualité paysagère, le patrimoine bâti et naturel concoretois

ORIENTATIONS



Revitaliser le bourg et préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti en enveloppe urbaine grâce à 4 leviers :

- En encourageant la résorption de la vacance, notamment les logements dits « hors marché » (inadaptés à la demande, vétustes, etc.). La commune vise l'étude du potentiel de réhabilitation de l'ensemble des 19 logements vacants identifiés par le diagnostic (soit 3,8 % du parc) dans l'objectif d'en remettre environ 3 sur le marché, soit une diminution de 15 % des logements vacants d'ici 10 ans ;
- En valorisant le potentiel foncier en densification du bourg, sous réserve des possibilités de mobilisation, notamment au regard de l'article 191 de la loi Climat et Résilience, ainsi que de leur intérêt dans la formation du cadre paysager du bourg.
- En favorisant la requalification de la friche de l'ancien foyer logement au sud du bourg.
- En autorisant une opération résidentielle en extension limitée du bourg, entre la résidence autonomie et le dernier lotissement communal.
- En assurant une densité minimale moyenne de 13 logements par hectareⁱⁱ.

a



La commune s'est fait accompagner dans une « Réflexion préalable à la réalisation d'un plan de développement urbain » (2015), puis dans la réalisation d'un Plan de Développement Communal (PDC – 2019) dans le but de mener une politique de maîtrise de la consommation d'espaces NAF. Les discussions engagées avec les propriétaires n'ont pas permis de mettre en place cette politique. Déjà 7 logements ont été extraits de la vacance grâce à une politique volontariste, en lieu et place d'un projet de lotissement sur une parcelle de 2,4 ha hors enveloppe urbaine.



Envisager un développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine :

- En œuvrant en continuité des aménagements existants ;
- En assurant une densité minimale moyenne de 13 logements par hectareⁱⁱ.

Le centre-bourg identifié comme localisation privilégiée de la production de logements a pour objectif de préserver le dynamisme du bourg et de la commune, de maintenir les commerces et services, de maintenir ou développer les équipements, notamment dédiés aux aînés et aux jeunes, de participer au renouvellement et à la requalification du bâti et des espaces publics, d'améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité du territoire, en faveur de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle.

Afin de renforcer la fonctionnalité et le rôle de la centralité dans l'animation du territoire, aucun STECAL n'est délimité dans le village et hameaux constitués reconnus par le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne



La commune souhaite relier la Résidence Autonomie, aujourd'hui isolée, au bourg afin de permettre aux personnes âgées accueillies de bénéficier des commerces, équipements et services de la Commune. Ce projet nécessite l'aménagement de continuités pour les modes de déplacements doux (marche, vélo) qui pourront être intégrés à un projet plus global de production de logements visant à retisser les continuités urbaines entre le bourg et la Résidence Autonomie.

ⁱⁱ Tel que prévu par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.



Des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols :

- La commune de Concoret a consommé 7,6 ha d'espaces naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021ⁱⁱⁱ. La loi dite « Climat et Résilience » impose une consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers de moitié par rapport à celle observée sur la dernière décennie, soit un maximum de 3,8 ha sur les 10 prochaines années.



La commune souhaite aussi pouvoir répondre aux besoins des entreprises déjà présentes sur le territoire ainsi qu'aux besoins de création de logements.



Préserver les villages et hameaux :

- Favoriser la requalification du parc de logements ;
- Permettre l'évolution du bâti existant.

Un patrimoine bâti connu ou confidentiel ponctue le territoire. Ce bâti doit pouvoir être maintenu, réhabilité, rénové.

Les opérations d'amélioration du bâti sont également une opportunité pour moderniser l'architecture traditionnelle, préserver les façades caractéristiques, améliorer le bilan énergétique, valoriser les espaces publics et mutualiser leurs usages.



L'association Communes du Patrimoine Rural de Bretagne (CPRB) accompagne les porteurs de projets publics et privés dans la rénovation et la réhabilitation du bâti par du conseil des subventions régionales.



En dehors de la centralité, pourront être identifiés des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

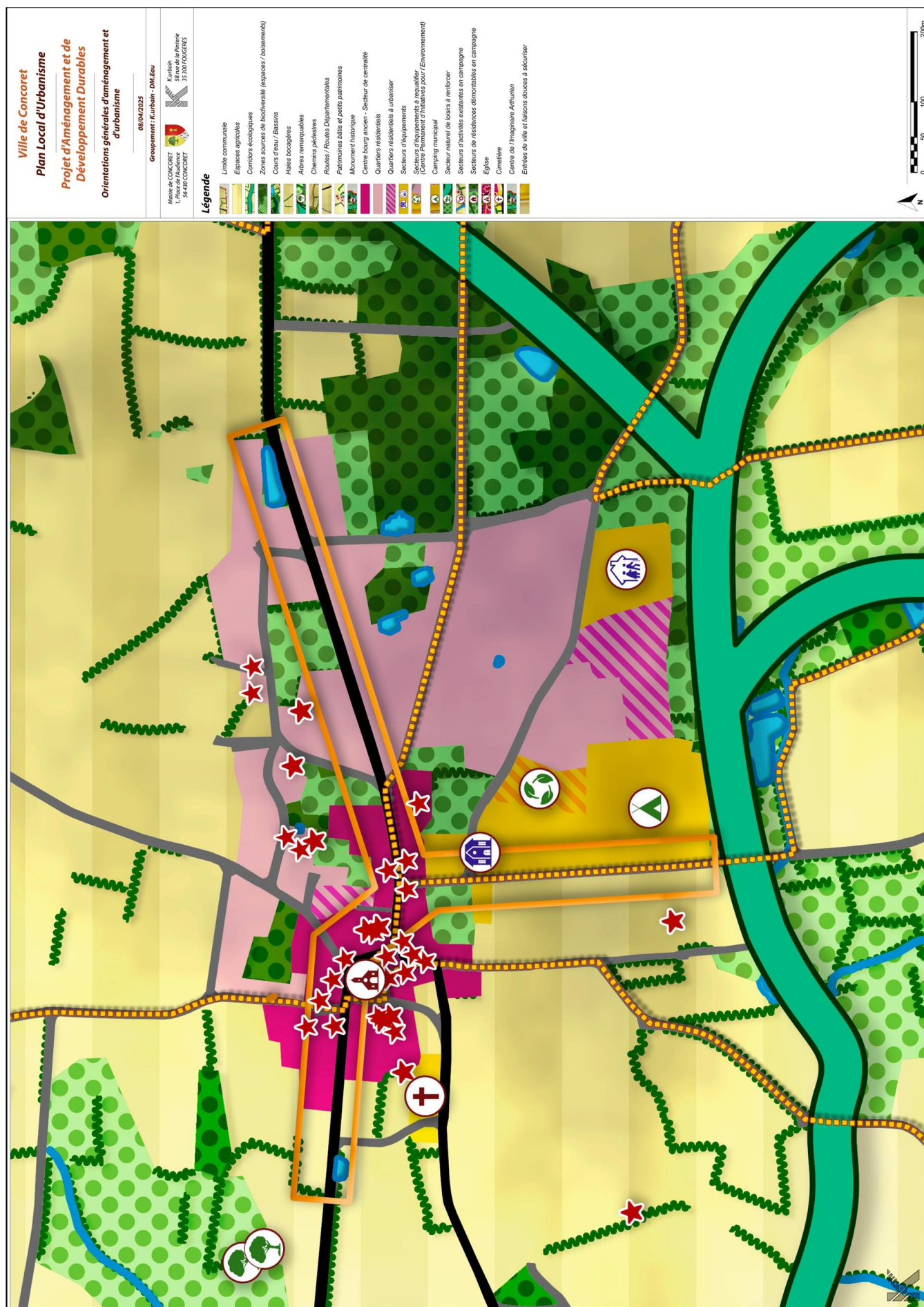
- Pour des formes où vivre diversifiées, à travers l'implantation de résidences démontables dans les secteurs existants et ciblés en campagne.



Des habitants se sont installés dans des habitats démontables^{iv} sur les secteurs de la Jeannette dans une optique d'expérimentation des formes d'habiter et de vivre-ensemble. Ces secteurs pourront être identifiés en STECAL pour répondre aux besoins de ces habitants.

ⁱⁱⁱ D'après le Mode d'Occupation de Sols (MOS) introduit dans le SRADET de la Région Bretagne et vérifié par la municipalité

^{iv} Au sens de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme



AXE 2 | DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES RENFORCÉES

ENJEUX

Ploërmel Communauté est compétente en matière de développement économique. La commune de Concoret ne compte aucune Zone d'Activité Economique (ZAE). Elle attire cependant des acteurs économiques variés, de l'artisanat à l'agriculture, en passant par le tourisme.

Le bourg de Concoret porte une partie de la dynamique économique, notamment commerciale, du territoire communal. Cependant, une économie rurale est également ancrée sur le territoire : points de vente en direct, ateliers artisanaux, maraîchers, etc. Le développement économique du territoire est également lié à la présence d'une activité agricole dynamique, qu'il s'agit de pérenniser. L'identité du territoire, liée aux paysages bocagers et au patrimoine emblématiques de Concoret, offre des potentialités pour le développement d'une économie touristique et de loisirs.

I. Organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée

ORIENTATIONS



Soutenir le dynamisme économique du territoire, notamment :

- Les établissements vecteurs d'emplois, dont 2 associations déjà porteuses d'emplois (CPIE et CIA), dont il sera bon d'amplifier la dynamique ;
- Les activités au savoir-faire local.



Favoriser le lien entre les activités économiques et sociales :

- Favoriser les liens entre les acteurs économiques, associatifs, culturels...
- Favoriser les circuits courts : réemploi, recyclage, etc.
- Favoriser l'installation d'espaces de coworking.



Poursuivre le développement et la valorisation des activités économiques :

- Valoriser les activités économiques participant à la dynamique du bourg et de la campagne ;
- Renforcer le pôle commercial du bourg, en lien avec le pôle d'équipements, comme identifié par le plan de développement communal ;
- Valoriser les activités attractives de touristiques et de loisirs ;
- Certains sites économiques isolés pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), à titre exceptionnel, uniquement à des fins de maintien et de développement de l'activité préexistante.

L'objectif est de veiller à la cohérence entre économie et maîtrise de l'urbanisation pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les activités touristiques et de loisirs les plus attractives pour la commune se situent à Comper (le Centre de l'Imaginaire Arthurien, le château, le lac, etc.), qui compte environ 50 000 visiteurs chaque année.

L'attractivité d'un bourg est à la fois liée à la densité de population et d'emplois, aux flux qui le traversent, aux équipements et services qui y sont implantés et à son identité. Favoriser une pratique quotidienne, ou plus occasionnelle d'un bourg implique de réaffirmer son rôle de centralité par des espaces publics apaisés, par des animations régulières et par la concentration d'activités attractives.

II. Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées

ORIENTATIONS



Préserver et développer l'activité agricole en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale :

- En œuvrant au développement d'une chaîne de valeur agricole locale face aux enjeux alimentaires et climatiques ;
- En tenant compte des ressources (sols, eau...), de l'environnement (paysages, milieux bocagers et humides...), des risques et nuisances (GES, déchets...).



Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre agriculture et espace résidentiel :

- Prise en compte des déplacements des engins agricoles, notamment dans le bourg ;
- Accessibilité des parcelles.



Accompagner l'agriculture dans la transition écologique et énergétique et le développement des énergies et matériaux renouvelables, en tenant compte des gisements et ressources locales



Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes :

- Production d'énergies et de matériaux renouvelables, sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ;
- Valorisation des productions locales : transformation sur place, vente en direct, vente ambulante, etc.

Le maintien d'une agriculture diversifiée se conjugue également avec les objectifs paysagers et environnementaux. L'agriculture joue en effet un rôle dans le maintien et la gestion des espaces naturels, dans l'entretien des paysages, en particulier des zones humides, des prairies, des friches et du bocage.

L'activité de polyculture-élevage pratiquée aujourd'hui sur le territoire est la garante du maintien des paysages bocagers emblématiques de Concoret. L'agrandissement toujours plus important des parcelles, combiné à une disparition de la haie, constitue un véritable risque de dégradation de l'image et de l'identité paysagère concoretoises.



La commune encourage les actions adaptées au territoire (développement de l'agriculture biologique, des circuits-courts, etc.) permettant de répondre aux évolutions des modes de consommation plus soucieux de l'environnement, de la santé, de l'économie locale et durable. Elle a déjà mis en place cette dynamique autour de la cantine scolaire.



Le territoire encourage également l'installation de nouveaux et/ou jeunes agriculteurs, gage de la pérennité de l'activité agricole et des dynamiques économique et démographique communales. À ce titre, une aide au démarrage est proposée par Ploërmel Communauté, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, à destination des jeunes agriculteurs ayant suivi une formation adéquate.



Le maintien des commerces ambulants de produits locaux ou la proposition de locaux adaptés à la vente directe et aux circuits-courts, sont autant de facteurs de pérennisation de l'activité agricole locale, d'attractivité pour la commune, de vie locale et de lien social pour les habitants.

III. Promouvoir le tourisme et les loisirs existants

ORIENTATIONS



Maintenir et encourager le développement de l'offre de restauration afin de proposer une offre attractive et adaptée répondant à la diversité des besoins



Améliorer la visibilité des sites et points d'intérêt à la fois reconnus et confidentiels du territoire :

- Les sites naturels et arbres remarquables ;
- Les monuments et jardins ;
- Le petit patrimoine ;
- Les loisirs ;
- Le camping.

À ce titre, citons notamment :

- *Les sites naturels et arbres remarquables : Forêt de Paimpont, Chêne à Guillotin, Zone Natura 2000 et ZNIEFF... ;*
- *Les monuments et jardins : Château de Comper, Église Saint-Laurent... ;*
- *Le petit patrimoine ;*
- *Les loisirs : Pêche, Dégustation et vente de produits locaux, Zones de balade comme l'ancien étang et le lavoir... ;*
- *Le camping.*



La commune fait le constat d'un manque de signalétique indiquant les points d'intérêts et les reliant entre eux. Celle-ci pourrait être développée.



Accompagner et favoriser la création de nouveaux hébergements touristiques uniquement en extension ou sous forme d'annexes aux habitations existantes



Associer les sites et points d'intérêt à la fois reconnus et confidentiels du territoire à un maillage cohérent de liaisons douces (vélos, randonnées) :

- Les randonnées et balades ;
- Les circuits du patrimoine.

À ce titre, citons notamment :

- *Les randonnées et balades ;*
- *Les circuits du patrimoine : Regard sur le bourg, La Pierre, Le Cloutier, Chemin Buissonnier, Mystère ABGRALL.*



En lien avec le maillage de liaisons douces, la commune fait le constat qu'un nombre plus important de stationnements vélos permettrait de renforcer l'usage de ce mode de déplacement tant dans ses usages de loisirs que du quotidien.

AXE 3 | DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX PRÉSERVÉS ET MIS EN LUMIÈRE

ENJEUX

La Forêt de Paimpont se trouve en lisière à l'Est et au Sud-Ouest du territoire communal, classée Natura 2000 (Directive Habitat) et ZNIEFF II. L'est du territoire communal abrite également une partie de la ZNIEFF I Etang de Comper. La biodiversité, l'eau, les boisements, le bocage, le paysage, le patrimoine... participent également à la richesse du territoire et fondent la grande qualité de son patrimoine naturel. Ils participent à l'identité concoretoise et à l'attractivité de la Commune.

Le caractère rural s'exprime par la présence de sites et de monuments historiques et patrimoniaux, dont le Château de Comper inscrit au titre des Monuments Historiques. La commune est également riche d'un bâti traditionnel et vernaculaire, parfois confidentiel, qui confèrent au territoire toute son identité. Inscrit dans l'écrin bocager typique des paysages concoretois, elle dispose de milieux et de ressources naturelles importants pour la biodiversité.

I. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité

ORIENTATIONS



Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- Prendre en compte les inventaires nationaux du patrimoine naturel présents sur le territoire :
 - Les sites du réseau Natura 2000 ;
 - Les sites des ZNIEFF - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ;
- Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent :
 - Vallées ouvertes et prairies associées ;
 - Cours d'eau et leurs abords, milieux humides et aquatiques (mares, étangs, zones humides et leurs zones tampons), ripisylves (végétation des rives) ;
 - Boisements ;
 - Landes ;
 - Complexes bocagers des milieux agricoles, pour leurs rôles écologiques (biodiversité), hydrauliques, sociaux et paysagers ;
- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation ;
- Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, assurer et permettre la gestion et la remise en état des continuités écologiques dégradées ;
- Veiller à l'adaptation des activités et pratiques de loisirs et touristiques à la sensibilité des milieux (fréquentation des espaces, type d'hébergement, etc.).

La préservation de la trame verte et bleue est l'opportunité de valoriser les différentes fonctions et services qu'elle apporte à la biodiversité, aux paysages, mais aussi aux habitants. Le maintien des réseaux de milieux, des liaisons naturelles permet la libre circulation des espèces animales et végétales, participe au fonctionnement écologique du territoire et à la formation des paysages. La trame verte et bleue joue également un rôle pour le cadre de vie des habitants, en ce qu'elle peut également accueillir des activités de nature et de loisirs, des espaces de rencontre et de convivialité.



Entre 2021 et 2023, la commune a réalisé un Atlas de Biodiversité Communale (ABC). Il s'agit d'une démarche qui permet de connaître, de préserver et de valoriser le patrimoine naturel communal. A l'issue et après l'identification de 40 actions à mener en priorité, un comité de biodiversité s'est constitué. Composé de plus de 20 personnes (élus et habitants),

il porte des actions pour le compte de la commune : chantiers bénévoles pour la réouverture des landes avec réemploi direct du bois coupé, aménagement d'espaces de verdure en centre bourg avec la création d'une micro-forêt, ... Le comité de biodiversité a participé activement à l'élaboration du règlement graphique du PLU avec l'inventaire des landes, points d'eau par exemple.

La commune porte également un projet de renaturation de la cour de l'école communale ainsi que la désimperméabilisation d'un parking.



La commune souhaite œuvrer à la préservation de la trame verte et bleue en interrogeant la séquence « éviter, réduire, compenser » à chaque projet ou programme. En recours, la compensation permettrait de contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement d'une action par une autre action positive, en tenant compte de la nature de l'impact sur la biodiversité, de son importance et de la faisabilité de la mesure de compensation (foncière, réglementaire, de gestion).



Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer dans le bourg et dans les futurs aménagements :

- Promouvoir la nature dans le bourg :
 - *Cheminements doux, chemins et sentiers, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, végétalisation des espaces en transition... ;*
- Préserver des surfaces végétalisées ou favorables aux écosystèmes dans les futurs aménagements :
 - *Définition d'un coefficient de biotope pour certaines zones ;*
- Prendre en compte la trame noire :
 - *Poursuivre la limitation de l'éclairage artificiel nocturne.*

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée, c'est-à-dire végétalisée ou favorable aux écosystèmes, sur la surface totale d'un terrain considéré par un projet de construction (neuve ou rénovation). Ce coefficient permet ainsi d'assurer la qualité environnementale du projet.



La commune dispose de différents labels et reconnaissances qui apportent une reconnaissance à la politique en faveur de la préservation de la biodiversité :

- *Gestion différenciée des espaces verts en 2018.*
- *Territoire zérophyto depuis 2020.*
- *Charte Nature + niveau 3.*
- *Label « Territoire Engagé pour la Nature » en 2024.*
- *Label Village Etoilé 3 étoiles.*
- *Adhérent de BRUDED depuis 2007.*

II. Préserver et valoriser les éléments paysagers

ORIENTATIONS



Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :

- Veiller à l'intégration des silhouettes du bourg depuis les points de vue ;
- Préserver et valoriser les points de vue, notamment vers la forêt ;
- Retrouver ou préserver des vues sur le grand paysage depuis le camping, l'ancien foyer logement et la rue Renan Le Cunff, comme identifié par le plan de développement communal ;
- Améliorer la qualité du traitement des entrées de bourg et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.



Mettre en valeur les paysages en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire et à son attractivité :

- Préserver les arbres et haies remarquables, ainsi que les éléments bocagers ;
- Reconnaître et identifier les landes comme élément paysager ;
- Veiller à l'intégration et la préservation des essences locales dans les projets d'aménagement.



Préserver les fonctionnalités paysagères, écologiques et patrimoniales des jardins, particulièrement au sein du bourg :

- Veiller à la distanciation du bâti, des extensions et des annexes par rapport aux arbres, haies, éléments bocagers et patrimoniaux lors des futurs aménagements ;
- Définir une trame de jardins traversant le bourg, notamment en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'ENAF imposés par la loi Climat et Résilience et par référence au Mode d'Occupation des Sols breton.



Améliorer la qualité urbaine et paysagère :

- Des espaces publics du bourg, afin de renforcer leur attractivité ;
- Des entrées de bourg, en favorisant les essences et matériaux locaux.

III. Gérer durablement la ressource en eau et les sols

ORIENTATIONS



Préserver la ressource en eau :

- Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau souterraine et superficielle, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue ;
- Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable ;
- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- Identifier les points d'eau comme les puits et les mares.



Intégrer la multifonctionnalité des sols, en tant que :

- Source de matières premières (végétales destinées à la consommation humaine et animale ; inertes pour les besoins de constructions) et support de biodiversité ;
- Régulateur écologique (séquestration du carbone, évapotranspiration des végétaux absorption de contaminants ; stockage de l'eau, régulation des écoulements, de l'érosion et des inondations) ;
- Héritage culturel et historique (conserve la mémoire des lieux et des Hommes, participe à l'esthétique et la diversité visuelle des paysages) ;
- Support d'autres services écosystémiques nécessaires aux services précédents (dégradation de la matière organique, cycles des nutriments, limitation de pathogènes, fertilité...).



Conserver un potentiel foncier au sein du bourg pour les besoins des générations futures.

IV. Renforcer l'exigence d'efficacité énergétique

ORIENTATIONS



S'inscrire en faveur de la transition écologique et énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, diminution de la consommation d'énergies, production énergétique à partir de sources locales / renouvelables, diminution du volume de déchets, sur la base du PCAET) :

- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle de la « centralité » ;
- Valoriser la filière bois durable, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) sur la base des réflexions en cours au Pays de Ploërmel ;
- Valoriser les filières agricoles respectueuses de l'environnement qui participent au maintien des milieux bocagers et humides et à la lutte contre l'érosion des sols ;
- Privilégier l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction et l'aménagement des nouvelles opérations pour limiter l'énergie grise^v ;
- Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, géothermie, biogaz, etc., sur la base du PCAET ;
- Rechercher la sobriété (isolation, etc.) et l'efficacité énergétique (photovoltaïque, etc.) des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;

^v L'énergie grise est la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et enfin le recyclage, à l'exception de l'utilisation.

- Créer les conditions d'une limitation et d'une mutualisation des déplacements : densité du bâti, numérique, transports en commun, covoiturage, modes doux ;
- Encourager le tri, le recyclage et la réduction des déchets, développer la pédagogie « du tri sélectif au zéro déchet » dans les espaces et bâtiments communaux ;
- Sensibiliser la population et valoriser l'économie circulaire en tant que secteur économique à part entière.

En tenant compte de l'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, et en participant à la santé, à la qualité de vie et au bien-être des populations.

L'ensemble de ces mesures participent à la prise en compte des objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration.

Des structures relais comme l'Espace Info Habitat de Ploërmel Communauté et SOLIHA sont actives sur le territoire et peuvent accompagner les porteurs de projet dans leur recherche de sobriété et d'efficacité énergétique.



Le Plan de Développement Communal dresse les premiers enjeux de gestion du foncier et d'aménagement du centre-bourg.

Celui-ci a été engagé par la commune dans un objectif de réflexion autour de la gestion du foncier en amont du PLU. Il s'agissait également de déterminer les possibilités d'accueil de nouvelles populations désireuses de s'installer sur la Commune. En effet, faute de logements disponibles, de nombreuses familles, surtout des (jeunes couples avec enfants) n'ont pas pu s'installer sur le territoire communal. Enfin, le PDC avait pour objectif de définir des conditions de réaménagement du centre-bourg pour le rendre plus sécurisé et attractif pour les piétons. Pour la réalisation de ce PDC, la commune a été accompagnée par le CAUE 56 ainsi que par des partenaires d'accompagnement et financier : le Pays de Ploërmel, la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande, l'EPF.

V. Prendre en compte les risques

ORIENTATIONS



Lutter contre les causes du changement climatique, s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens :

- Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, mouvements de terrain, retrait/gonflement des argiles, cavités souterraines, etc.) à l'amont des projets.

AXE 4 | UN CADRE DE VIE AFFIRME

ENJEUX

La commune dispose d'une bonne desserte routière, mais manque de liaisons aux services de transports en commun, notamment ceux desservant les communes limitrophes d'Ille-et-Vilaine. De plus, la desserte routière départementale est source de danger en certains points du bourg.

Il s'agira donc d'apaiser les circulations, notamment dans le bourg, afin de conforter le cadre de vie de la Commune. En effet, Concoret bénéficie de nombreux équipements, commerces et services qui participent à son dynamisme et son attractivité. Un pôle de commerces et d'équipements est concentré dans le centre-bourg, mais d'autres activités, notamment économiques et de loisirs, participent à l'attractivité de la vie rurale concoretoise. Le centre-bourg compte également l'ancien foyer-logement, que la commune entend réinvestir.

Commune rurale, Concoret est également parcouru de nombreux chemins et circuits de randonnées pédestres et cyclables reliant les différents points d'intérêts du territoire communal.

I. Favoriser l'accessibilité pour tous de l'ensemble du territoire

ORIENTATIONS



Favoriser le recours aux modes doux en veillant à la convivialité des aménagements et à leur qualité paysagère et environnementale :

- En tant que participation à la qualité de vie et au sentiment de sécurité ;
- En tant que facteurs d'attractivité communale.



Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant :

- Les transports en commun, notamment le transport à la demande zonal porté par Ploërmel Communauté qui permet un accès des habitants aux bassins de vie et d'emploi ;
- Les modes de déplacements doux, notamment aux pôles générateurs de déplacements : favoriser l'implantation de parkings vélo (Mairie, écoles, cimetière, etc.) et de services vélo (parkings fermés, borne d'outils, etc.).

Pour les liaisons intra-communales vers les équipements, commerces, services, etc., la commune s'appuie sur le Plan vélo 56 et le Plan vélo 35.



Renforcer les liens entre la commune et les pôles limitrophes à l'échelle des bassins de vie et d'emploi :

- En s'appuyant sur les réseaux de transports publics existants sur les communes limitrophes d'Ille-et-Vilaine.

II. Apaiser la circulation dans le bourg

ORIENTATIONS



Apaiser la circulation autour des pôles générateurs de mobilité, notamment :

- Sécuriser les entrées et sorties à proximité des écoles ;
- Conforter l'accès aux équipements de proximité, services et commerces.



Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie :

- Sécuriser et assurer une continuité des cheminements doux :
 - Dans le bourg ;
 - Vers et depuis le bourg : sécuriser les liaisons douces entre les villages, hameaux et le bourg

Les routes départementales constituent des axes très fréquentés sur le territoire (poids-lourds, véhicules de tourisme, véhicules agricoles...) sources de nuisances dans le domaine de l'environnement (pollution de l'air, nuisances visuelles), de la santé (nuisances sonores) et de la sécurité (accidentologie). Elles induisent une attention spécifique quant à l'aménagement des entrées du bourg et des traversées dans le bourg afin de permettre une circulation apaisée de tous les modes de déplacement.

III. Conforter un cadre de vie agréable

ORIENTATIONS



Appuyer le développement territorial par la préservation et la mise en valeur de la richesse et de la diversité du patrimoine concoretois :

- Patrimoine paysager (étang, chêne à Guillotin, Point-Clos...) ;
- Petit patrimoine (fontaines, fours, lavoirs, puits, croix...) ;
- Patrimoine immatériel (godinette, légendes, contes populaires, culture gallèse, etc.) ;
- Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, Village étoilé, BRUDED ;
- Forêt de Brocéliande



Accompagner la transformation des espaces publics en espaces de rencontre

- Favoriser leur création ou leur évolution ;
- Favoriser leur pérennisation ;
- Favoriser leur appropriation par les citoyens.



Des aménagements près de l'étang existent déjà ou sont en cours, notamment portés par le CPIE.

La commune envisage le réaménagement de la place du pâtis vert. Celle-ci verra entre autres les espaces de stationnement réinterrogés, sur la base des orientations identifiées par le Plan de Développement Communal.

La commune est reconnue par différents labels et membre de plusieurs réseaux, comme BRUDED, un réseau de communes engagées pour le développement local durable. En effet, BRUDED est « un réseau de partage d'expériences entre collectivités dans tous les champs du développement durable. Elles ont une même volonté d'avancer ensemble pour aller plus vite sur les chemins de la transition énergétique, écologique et sociale. Conscientes de la nécessité d'avoir une approche territoriale et transversale de tous ces enjeux, le réseau a décidé de s'ouvrir aux intercommunalités. L'association, créée en 2005, compte aujourd'hui plus de 250 communes et 7 communautés de communes sur la Bretagne et la Loire Atlantique. »

IV. Maintenir, soutenir et développer les équipements et services de proximité

ORIENTATIONS



Favoriser le maintien d'une offre équilibrée et diversifiée d'équipements et de services dans la centralité afin de prendre en compte :

- L'accessibilité pour tous aux fonctions du quotidien (santé, commerces, écoles...) en fonction de l'existant sur la commune.



Favoriser la diversification des commerces, équipements et services de proximité

Ville de Concoret
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
Orientations générales d'aménagement et
d'urbanisme

08/04/2025

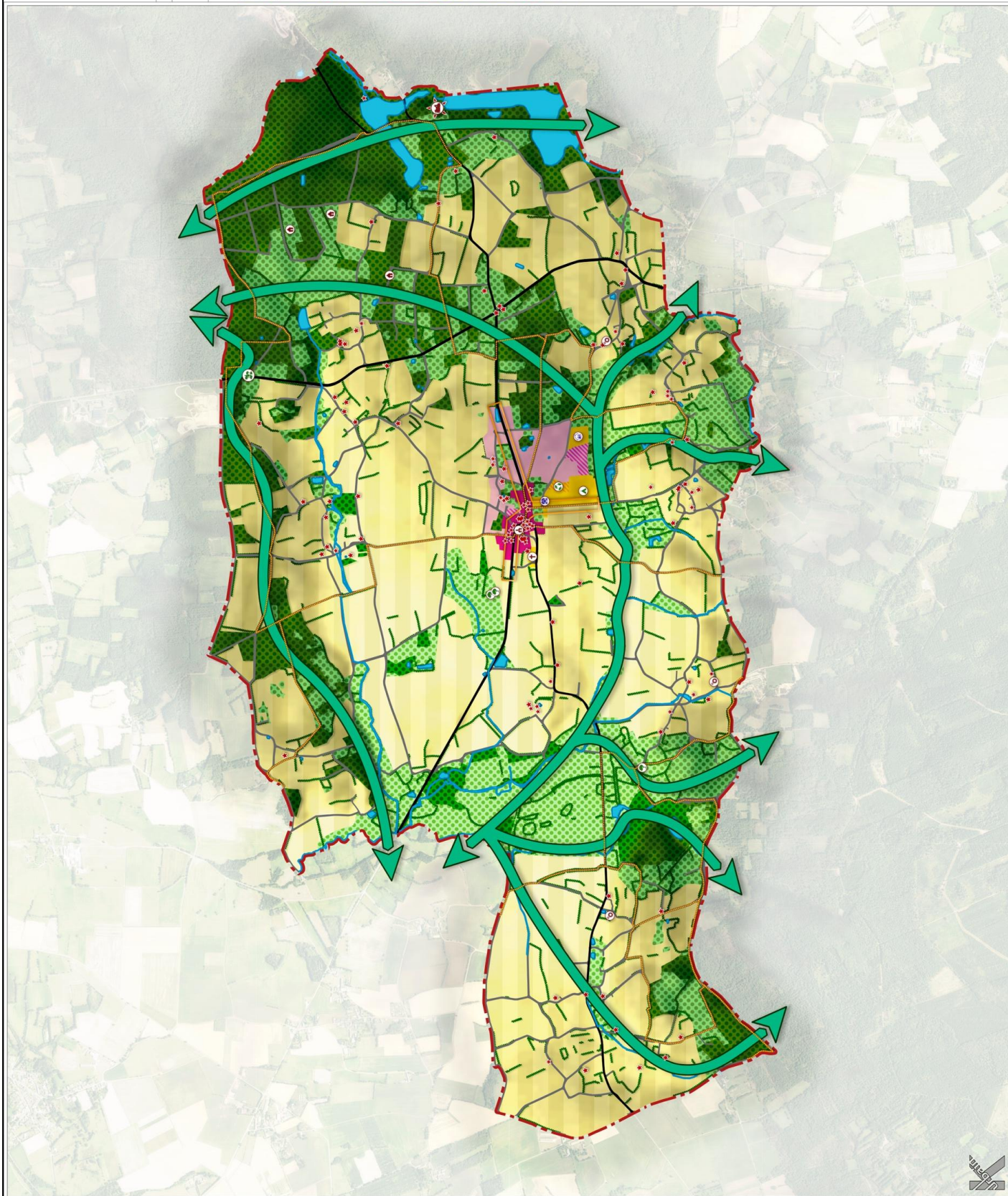
Groupeur : Kurboin - DM.Eu

Mairie de CONCORET
 1, Place de l'Audience
 56430 CONCORET



Légende

	Limite communale
	Espaces agricoles
	Corridors écologiques
	Zones sources de biodiversité (espaces / habitats)
	Cours d'eau / Biefs
	Hauts bocagères
	Cheminements remarquables
	Cheminements piédestaux
	Routes / Routes Départementales
	Patrimoine bâti et petits patrimoines
	Monument historique
	Centre bourg ancien - Secteur de centralité
	Quartiers résidentiels
	Quartiers résidentiels à urbaniser
	Secteurs d'équipements
	Secteurs d'équipements à réqualifier (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement)
	Camping municipal
	Secteur naturel de loisirs à renforcer
	Secteurs d'activités existantes en campagne
	Secteurs de résidences démontables en campagne
	Eglise
	Cimetière
	Centre de l'Imagerie Artisanale
	Entrées de ville et liaisons douces à sécuriser



Ech. AO: 1:7 500
 WGS 1984
 UTM
 Zone 18N
 Datum: IGN-FR 93
 SRS: UTM
 Unit: Mètre